



**Nota zienswijzen
en staat van wijzigingen
bestemmingsplan “Horecacluster bedrijvenpark
Prisma” en omgevingsvergunningen McDonald’s
en KFC**

**Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0150-VAST
Corsanummer: T14.15145
27 november 2014**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	12
 Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	 13
2.1 Inleiding	13
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	13
2.3 Amendementen	13

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 (par. 1.2), een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet aanpassing van het bestemmingsplan en of omgevingsvergunningen wordt overgegaan (par. 1.3) en een eindconclusie (par. 1.4).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en het Gemeenteblad van 5 augustus 2014 is bekend gemaakt dat met ingang van 6 augustus 2014 het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen zes weken kunnen worden ingezien op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Belangenvereniging De Kruisweg, 16 september 2014, I14.39855 en aangevuld 19 september 2014, I14.40097
2. Familie Buijs, 15 september 2014, I14.39667
3. Familie Buijs, 15 september 2014, I14.39668
4. Logistiek Park A12, 15 september 2014, I14.39390
5. Dunea, 27 augustus 2014, I14.37904
6. Veiligheidsregio Rijnmond, 12 september 2014, I14.39841

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar. De zienswijzen hebben zowel betrekking op het bestemmingsplan als op de omgevingsvergunningen voor de McDonald's en de KFC. In de conclusie (par. 1.4) wordt een onderscheid gemaakt tot welke aanpassingen dit leidt in zowel het bestemmingsplan als in de omgevingsvergunningen.

1. Belangenvereniging De Kruisweg

Samenvatting

De Belangenvereniging Kruisweg (BVK) is nog steeds tegen het horecacluster. Alleen in combinatie met een aantal goede afspraken kan er volgens de BVK een leefbare situatie gecreëerd worden. In een convenant tussen Prisma en de BVK is de eerste aanzet daartoe gemaakt en inmiddels zijn de afspraken uitgewerkt en vastgelegd in een getekende overeenkomst. De BVK reageert in de zienswijze alleen op zaken die nog om verduidelijking vragen of die niet besproken (konden) worden.

- a. De belangrijkste pijler van de overeenkomst is de komst van een geluids- en zichtafscherming. Het doel van de BVK is een vanuit de overheid betaalde en onderhouden voorziening te krijgen. Als terugvaloptie in de overeenkomst heeft Prisma een bedrag gereserveerd om in ieder geval een stuk van deze voorziening mogelijk te kunnen maken. De gemeente heeft ons daarbij doorverwezen naar Prisma en de provincie als overlastveroorzakers en geeft aan niet mee te willen betalen. Het vorige college heeft toegezegd een subsidieaanvraag in te dienen voor de Kruisweg. Hierover hoort de BVK niets meer, terwijl de gemeente voor een ander deel van de N209 wel subsidie heeft geregeld voor geluidsvoorzieningen. Mocht de provincie niet mee werken dan verwacht de BVK binnen afzienbare tijd een andere oplossing

van de gemeente. Mocht scenario twee onverhoopt van toepassing worden, dan verwachten wij als absoluut minimum een inbreng van de gemeente in de vorm van het onderhoud en de legeskosten.

- b. De sluitingstijden zijn bepalend voor de mate van overlast. De openingstijden regelt de gemeente in de APV. De burgemeester mag ontheffing verlenen op de algemene afspraken voor horeca. Graag ontvangt de BVK een bevestiging dat voor het horecacluster geen ontheffing verleend gaat worden. Dit ziet de BVK graag opgenomen in het bestemmingsplan.
- c. Er is sprake van specifieke vrachtwagenparkeerplaatsen aan de Maansteenweg. De BVK ondervindt momenteel overlast van overnachtende chauffeurs en wil daarom dat wordt geregeld en wordt gehandhaafd dat niet overnacht mag worden in vrachtwagens.
- d. Volgens de vastgestelde Horecavisie blijven de 4 oorspronkelijke locaties voor horeca (uit het vigerende bestemmingsplan) gehandhaafd. De BVK vindt 9 horecagelegenheden in een bedrijvenpark van deze omvang absurd veel. In de oorspronkelijke 'conserverende' bestemmingsplan update Hoefweg Noord (2012) stond onderbouwd dat de 4 locaties omgeruild zouden worden voor het horecacluster. De BVK vraagt zich af waar deze beleidswijzing vandaan komt en is bang dat de kleinschalige locaties straks weer ingeruild worden voor grotere vestigingen. BVK gaat er vanuit dat deze ommissie wordt hersteld.
- e. Het doet de BVK deugd dat een blad vaste haag van 1 meter gerealiseerd wordt. Tevens zijn geen drempels ingetekend. Voor BVK zijn dit belangrijke punten en BVK houdt de gemeente graag aan deze afspraak.
- f. De BVK is verrast dat op de tekening van de vergunning een lamellenreclamebord (10x6 meter) in de groenstrook is ingetekend. Hierover is nooit met de BVK gesproken. Het bord is in strijd met het bestemmingsplan. Indien sprake is van een ommissie, vraagt de BVK deze te corrigeren. Anders wil de BVK graag een toelichting vanuit het toegepaste beleid. Standpunt van de BVK is dat de overige voorgenomen reclame-uitingen al meer dan ruim genoeg zijn.

Reactie

- a. De gemeente spreekt haar waardering uit voor de samenwerking tussen Prisma en de BVK en de daarmee reeds bereikte resultaten om te komen tot een geluids- en zichtafscherming in de berm van de N209.

De rol van de gemeente is vooral faciliterend van aard: als deelnemer in Prisma (GR Bedrijvenschap Hoefweg) en door de geluids- en zichtafscherming planologisch mogelijk te maken en haar invloed aan te wenden om de afscherming financieel mogelijk te maken. In goed overleg met beide initiatiefnemers benut de gemeente haar contacten om de provincie mede verantwoordelijk te maken. Daarnaast onderzoekt de gemeente de mogelijkheid voor het toekennen van rijkssubsidie. Dankzij de wederzijdse inspanningen is er zicht op afscherming over een grote lengte. Mocht volledige afscherming onverhoopt niet mogelijk blijken is afscherming ter hoogte van de entreekavel in ieder geval verzekerd. Zodra financiering is verzekerd blijft de gemeente actief meedenken over uitvoeringsgerelateerde aspecten.

Het is juist dat voor twee andere gedeelten langs de N209 (kernen Bergschenhoek en Bleiswijk) recent een dergelijke subsidie is verstrekt. In een brief van 29 januari 2014 (U14.00955) van het college van burgemeester en wethouders aan de Commissie Ruimte is een toelichting gegeven op het aanvragen van subsidie voor geluidshindersituaties langs de N209. Een afschrift van die brief is verzonden aan de BVK. Het toekennen van subsidies door Bureau Sanering Verkeerslawaaï (namens het Ministerie van Infrastructuur) gebeurt op basis van een prioriteitenlijst, waarbij een belangrijke voorwaarde is dat de voorgestelde maatregel doelmatig is (kosten afgezet tegen geluidreductie). In de brief is ook meegedeeld dat uit het nieuwe geluidrapport van de DCMR volgt dat ter hoogte van de Kruisweg hoge geluidwaarden worden gemeten. Zoals gezegd, worden de mogelijkheden momenteel onderzocht

om ook voor dit deel van de N209 tot een subsidieaanvraag te komen. Deze aanvraag wordt dan voor 1 februari 2015 ingediend.

- b. De openingstijden zijn niet ruimtelijk relevant en kunnen daarom niet worden geregeld in het bestemmingsplan. In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is opgenomen dat openbare inrichtingen gesloten zijn tussen 1.00 uur en 6.00 uur. De burgemeester kan ontheffing verlenen van deze sluitingstijd. De ontwikkelaar is op de hoogte van de in de APV opgenomen sluitingstijd. Mochten de horecaondernemers na 1.00 uur geopend willen blijven dan zal de burgemeester om ontheffing verzocht moeten worden. Een dergelijke aanvraag wordt beoordeeld op de voor de bewoners van belang zijnde aspecten, zoals openbare orde en mogelijke overlast.
- c. Er wordt een verkeersbesluit genomen, waarmee de parkeertijden worden gereguleerd en lang parkeren wordt tegengegaan. Dit is een besluit op basis van de Wegenverkeerswet. Het verkeersbesluit vormt de grondslag voor de politie om handhavend op te treden.
- d. Horeca die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt en waarvoor omgevingsvergunningen zijn aangevraagd betreft horecagelegenheden die zich met name vestigen aan ontsluitingswegen met een bepaald aantal vervoersbewegingen. De molenstompen en boerderij hebben een brede bestemming. Invulling voor horeca is één van de mogelijkheden. Invulling voor bedrijvigheid of maatschappelijke doeleinden behoort ook tot de mogelijkheden. De maximale oppervlakte is gewaarborgd door een functie aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze overgebleven bestaande rechten voor het realiseren van horeca zijn kleinschalig van aard en richten zich op een andere doelgroep. Zowel de horeca op de entreekavel als de in het bestemmingsplan Hoefweg Noord (Prisma) opgenomen kleinschalige en verspreid voorkomende horecabestemmingen zijn in overeenstemming met de Horecavisie. Er bestaan geen plannen/ambities om ruimere mogelijkheden dan genoemd in de Horecavisie toe te staan.
- e. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
- f. Het ingetekende lamellenbord betreft een omissie en maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunningen voor McDonald's en KFC. Ook het onderhavige bestemmingsplan maakt het ingetekende lamellenbord niet mogelijk. Binnen het horecacluster wordt geen lamellenbord geplaatst. Er staat reeds een lamellenbord ten zuiden van het horecacluster en buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor het lamellenbord is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Hiervoor wordt een afzonderlijke procedure gevolgd, waarbij getoetst wordt aan het vigerende bestemmingsplan Hoefweg Noord (Prisma).

2. Familie Buijs

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat zij de overeenkomst tussen de BVK en Prisma afkeurt. De leden van de BVK hebben geen kopie van de overeenkomst gezien en evenmin is er een goedkeuring door de ALV aan vooraf gegaan. Reclamant geeft aan dat het bestuur van de BVK haar belangen niet meer mag behartigen.

- a. In reactie op de beantwoording van de inspraak geeft reclamant aan dat de naam verkeerd gespeld is.
- b. Het rapport van BRO kan niet gebruikt worden ter onderbouwing van de regionale vraag. Het rapport is niet meer actueel.
- c. In de Horecavisie is opgenomen dat er naast de oostelijke entreekavel geen solitaire horeca op andere locaties gewenst is. In voorliggend bestemmingsplan worden de 4 horecalocaties uit het vigerende bestemmingsplan niet gewijzigd. De straks in totaal 9 mogelijke horecavestigingen zijn niet overeenkomstig de Horecavisie.
- d. In voorliggend bestemmingsplan is opgenomen dat de oostelijke entreekavel zich niet zou lenen voor bedrijvigheid. Toch is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om bij onvoldoende belangstelling terug te kunnen vallen op bedrijvigheid. Reclamant geeft aan dat hier geen sprake is van duurzaam beleid maar dat dit een financiële kwestie betreft. Welke onderbouwing ligt hieraan ten grondslag.

- e. In de beantwoording van de inspraak staat dat de afspraken uit het convenant zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het convenant is niet toegevoegd aan het bestemmingsplan. Reclamant weet niet wat bedoeld wordt met de in het bestemmingsplan verwerkte afspraken.
- f. Reclamant twijfelt of de haag van 1 meter afdoende is om lichthinder van auto's te voorkomen gezien het hoogteverschil en de onzekerheid van de realisatie van de geluids- en visuele afscherming ten oosten van de N209. Dit moet beter onderzocht worden.
- g. Het licht van reclame-uitingen zal waarschijnlijk de meeste overlast geven. Hierover is in de beantwoording niets opgenomen.
- h. Reclamant maakt bezwaar tegen de vermenging van overlast van de N209 en de lichtoverlast door reclame-uitingen van het horecacluster. Er is geen onderzoek gedaan naar de effecten van slaapverstoring. Het feit dat er geen wettelijke verplichting is voor de marktpartijen neemt niet weg dat de gemeente een zorgplicht heeft om de leefbaarheid van haar burgers niet onevenredig aan te tasten. De afweging van de belangen van bewoners ten opzichte van de nut en noodzaak van de vestiging van horeca op deze locatie is door de gemeente onvoldoende onderbouwd.
- i. Op 800 meter van de beoogde locatie aan de Zoetermeerselaan is een betere locatie voor horeca beschikbaar (op deze locatie staat nu het kantoor van Prisma en is een opslagterrein voor de aannemer). Hier is voldoende ruimte en liggen geen woningen in de buurt die last hebben van geluid, licht en geur. Reclamant mist een rapport waarin de toepassing van deze locatie voor horeca wordt onderzocht.
- j. Reclamant vraagt zich af of de aangepaste notitie van Goudappel Coffeng nu wel volledig is. De verkeerstoename is ruim meer dan 40%, waardoor wel degelijk sprake is van een geluidstoename van 2dB. Dit staat haaks op de conclusie van de notitie.
- k. De materiële en immateriële schade (door de aanleg van het horecacluster) voor bewoners zou onderzocht dienen te worden om planschade in te dienen. Reclamant overweegt een dergelijk onderzoek te laten doen.

Reactie

- a. De gemeente heeft getracht zo zorgvuldig mogelijk om te gaan met de ingediende reacties. Desondanks is uw naam niet correct gespeld. Daarvoor verontschuldiging.
- b. De rapportage over behoefte is geactualiseerd en is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. In het rapport wordt de behoefte aan (de in dit plan mogelijk gemaakte) 2.200 m² bvo horeca bevestigd.
- c. Horeca die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt en waarvoor omgevingsvergunningen zijn aangevraagd betreft horecagelegenheden die zich met name vestigen aan ontsluitingswegen met een bepaald aantal vervoersbewegingen. De molenstompen en boerderij hebben een brede bestemming. Invulling voor horeca is één van de mogelijkheden. Invulling voor bedrijvigheid of maatschappelijke doeleinden behoort ook tot de mogelijkheden. De maximale oppervlakte is gewaarborgd door een functie aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze overgebleven bestaande rechten voor het realiseren van horeca zijn kleinschalig van aard en richten zich op een andere doelgroep. Zowel de horeca op de entreekavel als de in het bestemmingsplan Hoefweg Noord (Prisma) opgenomen kleinschalige en verspreid voorkomende horecabestemmingen zijn in overeenstemming met de Horecavisie. Er bestaan geen plannen/ambities om ruimere mogelijkheden dan genoemd in de Horecavisie toe te staan.
- d. Door de nieuwe aansluiting van de N209 op de A12 en het verleggen van de aansluiting van de Zoetermeerselaan op de N209 is het oostelijk entreegebied van bedrijvenpark Prisma ontstaan. Vanwege de afwijkende vorm van de locatie is deze minder geschikt voor reguliere bedrijvigheid, maar zeker niet ongeschikt. Het is goed mogelijk om vormen van kleinschalige bedrijvigheid in te passen op het entreekavel. De opgenomen gemengde bestemming vergroot de mogelijkheden om tot verdere kwalitatieve invulling en ontwikkeling van het bedrijvenpark te komen.
- e. In het bestemmingsplan wordt de aanleg van de geluids- en visuele afscherming mogelijk gemaakt. Ter voorkoming van vuiloverlast (zwerfvuil) en lichtoverlast (kop-

lampen van auto's) wordt in de regels van het bestemmingsplan voorgeschreven dat rondom het horecacluster een blad vaste heg van minimaal 1 meter hoogte wordt geplaatst. In het geval dat drempels op het parkeerterrein worden aangelegd, bedraagt de hoogte van de heg minimaal 1,5 meter.

- f. Wij gaan er gezien de afstand tot de woning(en), het hoogteverschil, de naar beneden gerichte autolampen en de aanleg van de blad vaste heg vanuit dat geen licht-hinder wordt ondervonden van auto's. Het bestemmingsplan maakt overigens een hogere heg mogelijk doordat een heg van minimaal 1 meter wordt voorgeschreven. In het geval dat drempels op het parkeerterrein worden aangelegd, bedraagt de hoogte van de heg minimaal 1,5 meter.
- g. De beantwoording van de inspraak gaat in op de gemaakte afspraken uit het convenant. Over het aspect lichthinder door reclame-uitingen is in het convenant (en inmiddels in de overeenkomst) opgenomen dat het licht zal doven na sluitingstijd en dat de nachtverlichting ten behoeve van de camera's wordt geactiveerd.
- h. Naar aanleiding van de zienswijze is advies ingewonnen bij AV Consulting. De normen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan. Uit onderzoek blijkt dat er vraag is naar horeca en met name de nu mogelijk gemaakte horeca. Het horecacluster wordt beleidsmatig ondersteund in de Horecavisie. Daarnaast biedt het horecacluster werkgelegenheid. Het gebied waar het horecacluster is beoogd is reeds in ontwikkeling. Door de ontwikkeling als horecacluster (ten opzichte van bedrijventerrein) kan mogelijk de lichthinder toenemen. Om lichthinder voor omwonenden te voorkomen zijn regels opgenomen in het bestemmingsplan. Daarmee houdt de gemeente rekening met de belangen van omwonenden. In aanvulling op de normen van de NSVV wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat reclameverlichting niet mag knipperen.
- i. Bij de opstelling van de Horecavisie is de beoogde locatie reeds afgewogen. In de Horecavisie is de oostelijke entreekavel aangeduid als geschikte locatie. In het rapport "Actualisatie onderbouwing en visie Entreegebied Oost, Bedrijvenpark Prisma, Lansingerland/Zoetermeer (BRO, 07-10-2014)" is onderbouwd dat er voldoende behoefte aan de ontwikkeling van een horecaconcentratie bestaat op de beoogde locatie. Ook is onderbouwd dat de locatie aansluit op de vestigingsplaatswensen van de horecabedrijven en goed bereikbaar is voor de doelgroepen.
- j. De aangepaste notitie van Goudappel Coffeng is volledig. Wat betreft het aspect geluidhinder wordt het volgende opgemerkt. Van een waarneembare geluidstoename is sprake wanneer de geluidsbelasting toeneemt met 2 dB of meer. Een dergelijke geluidstoename is te verwachten bij een toename van de verkeersintensiteit van circa 40% ten opzichte van het reeds aanwezige verkeer. De toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de nieuwe ontwikkeling blijft hier ver onder. In paragraaf 4.2 en bijlage 3 van de toelichting is dit onderbouwd.
- k. Het staat reclamant vrij een onderzoek te doen en/of een verzoek om planschade in te dienen. Hierbij vindt een vergelijking plaats tussen de huidige planologische mogelijkheden en de planologische mogelijkheden die onderhavig bestemmingsplan biedt.

3. Familie Buijs (2)

Samenvatting

- a. In artikel 3.3 punt h van de bestemmingsplanregels staat dat B&W nadere eisen kunnen stellen aan de toepassing en het gebruik van verlichte handelsreclame en naamborden teneinde hinder en hinderlijke lichtval op de woningen zoveel mogelijk te beperken. Reclamant ziet hierover in de omgevingsvergunningen niets terug.
- b. De digitale stukken zijn onduidelijk en niet compleet. Onduidelijk is wat er komt aan verlichte reclame en verlichte routing en welke maten, lichtsterkten en typen daarbij horen.
- c. Op de tekening is een lamellenbord (10x6 m) opgesteld in de groenstrook. Onduidelijk is wat de totale hoogte van dit bord wordt vanaf maaiveld en of deze verlicht kan worden. Gaat het over het reeds aanwezige bord waarvoor geen vergunning voor is afgegeven? De keuze van de plaatsing van het verlichte bord is onveilig, overlastgevend en ondoelmatig.
- d. Reclamant vraagt zich af of de toegestane reclamezuil van 14 meter bovenop het gebouw (8 m) mag worden geplaatst.
- e. Voor de realisatie van de corporate mast in de oksel van de A12 en N209 is overgestapt van landelijk naar stedelijk gebied, waardoor de eerder aangemerkte overschrijding niet meer plaatsvindt. In de praktijk ondervinden de bewoners hiervan overlast. Wat is de noodzaak van reclamezuilen in het oostelijke entreekavel in relatie met de corporate mast? Zeker gezien de huidige overlast die reeds wordt ondervonden.
- f. Daarnaast wordt reclame op de gevel toegestaan. Onduidelijk is wat er allemaal aan reclame boodschappen komt te staan buiten.
- g. Er is geen inzicht of er onderzoek is gedaan voor de onderbouwing van de noodzaak van al de lichtreclame en naar de effecten van dit licht op de slaapverontrusting van omwonenden. Daarnaast is de opmerking dat een haag van 1 meter een verbetering betekent voor de overlast van licht op de bewoners belachelijk. Dit heeft alleen betrekking op autolichten.
- h. Er is onduidelijkheid met betrekking tot de openingstijden van de horecagelegenheden. Reclamant voert aan dat er een trend ontstaat dat eetpleinen nabij snelwegen 24/7 geopend zijn. Er wordt de bewoners geen zekerheid gegeven.
- i. Het doven van reclamelichten wordt gekoppeld aan de openingstijden. Volgens reclamant blijkt hieruit dat geen sprake is van een zorgvuldige afweging.
- j. Op grond van bovenstaande en eventueel nader in te dienen gronden concludeert reclamant dat de omgevingsvergunningen niet voldoen aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Verzocht wordt de vergunningen niet te verstrekken.

Reactie

- a. In artikel 3.3 punt h van de bestemmingsplanregels staat dat B&W nadere eisen kunnen stellen aan de toepassing en het gebruik van verlichte handelsreclame en naamborden teneinde hinder en hinderlijke lichtval op de woningen zoveel mogelijk te beperken. Deze regel heeft echter alleen betrekking op situering en maatvoering van gebouwen en bouwwerken. In dit bestemmingsplan is dit reeds afdoende geregeld (afstand tot Kruisweg is vergroot ten opzichte van huidige mogelijkheden en ook de hoogte van gebouwen is beperkt). Daarnaast wordt de aanleg van een blad vaste heg voorgeschreven en het plaatsen van een afscherming in de berm van de N209 mogelijk gemaakt. Lichthinder als gevolg van lichtreclame valt onder de 'zorgplicht' van het activiteitenbesluit. Er zijn geen wettelijke normen, wel kan (volgens jurisprudentie van de Raad van State) gebruik worden gemaakt van de richtlijnen van de stichting NSVV. Deze zijn ook gebruikt bij de corporate mast. Naar aanleiding van de zienswijze is advies ingewonnen bij AV Consulting. In het bestemmingsplan worden de richtlijnen van het NSVV opgenomen als regels. In

- aanvulling op de normen van de NSVV wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat reclameverlichting niet mag knippen.
- b. Op de tekeningen behorend bij de omgevingsvergunningen is aangegeven waar en welke reclame-uitingen worden geplaatst. Er zijn geen technische specificaties vermeld bij de ontvangen aanvragen. Echter, om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen worden in de regels van dit bestemmingsplan de richtlijnen van het NSVV opgenomen (zie onder a).
 - c. Het ingetekende lamellenbord betreft een omissie en maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunningen voor McDonald's en KFC. Ook het onderhavige bestemmingsplan maakt het ingetekende lamellenbord niet mogelijk. Binnen het horecacluster wordt geen lamellenbord geplaatst. Er staat reeds een lamellenbord ten zuiden van het horecacluster en buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor het lamellenbord is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Hiervoor wordt een afzonderlijke procedure gevolgd, waarbij getoetst wordt aan het vigerende bestemmingsplan Hoefweg Noord (Prisma).
 - d. Nee, de genoemde bouwhoogtes zijn ten opzichte van peil. Zoals gedefinieerd in artikel 1.41.
 - e. De reclamezuilen zullen per horecagelegenheid fungeren als oriëntatiepunt voor bezoekers. De corporate mast is voor het cluster als geheel (meerder horecagelegenheden). Er zijn aanvullende regels opgenomen om lichthinder bij de Kruisweg te voorkomen. Daarbij is aangesloten bij landelijke richtlijnen voor lichthinder. Net als bij de corporate mast worden de (strengere) normen behorend bij 'landelijk gebied' gehanteerd, terwijl het afdoende zou zijn de (minder strenge) normen behorend bij 'stedelijk gebied' te hanteren.
 - f. Op de tekeningen behorend bij de omgevingsvergunningen is aangegeven waar en welke reclame-uitingen worden geplaatst.
 - g. De haag is om overlast van autolampen te voorkomen en dient niet voor de beperking van lichtreclame. Wat betreft de effecten van lichtreclame wordt aansluiting gezocht bij de richtlijnen van het NSVV. De richtlijnen worden als regels opgenomen in het bestemmingsplan.
 - h. De openingstijden zijn niet ruimtelijk relevant en kunnen daarom niet worden geregeld in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunningen. In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is opgenomen dat openbare inrichtingen gesloten zijn tussen 1.00 uur en 6.00 uur. De burgemeester kan ontheffing verlenen van deze sluitingstijd. De ontwikkelaar is op de hoogte van de in de APV opgenomen sluitingstijd. Mochten de horecaondernemers na 1.00 uur geopend willen blijven dan zal de burgemeester om ontheffing verzocht moeten worden. Een dergelijke aanvraag wordt beoordeeld op de voor de bewoners van belang zijnde aspecten, zoals openbare orde en mogelijke overlast.
 - i. De APV regelt de sluitingstijden. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, worden in de regels van dit bestemmingsplan de richtlijnen van het NSVV opgenomen.
 - j. Het bestemmingsplan voldoet naar de mening van de gemeente aan een 'goede ruimtelijke ordening'. De vergunningen zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan.

4. Logistiek Park A12

Samenvatting

- a. Reclamant bestrijdt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. Uit het rapport van BRO volgt dat het aanbod van horeca in Zoetermeer gemiddeld is in vergelijking tot andere groeikernen. Er bestaat derhalve geen additionele vraag naar ruimte voor horeca.
- b. Het in het rapport van BRO genoemde aanbod in de gehele gemeente Lansingerland is als referentie niet relevant, aangezien Lansingerland bestaat uit 3 kernen. Alleen de kern Bleiswijk is relevant waardoor de genoemde conclusie niet relevant is.

- c. Het Factory Outlet Center (FOC) wordt in het rapport van BRO genoemd als extra draagvlak. Dit argument is niet meer van toepassing aangezien het FOC geen doorgang zal vinden.
- d. In het rapport van BRO staat dat alleen kantoorontwikkelingen van enige omvang duidelijke extra bestedingen genereren. De komst van kantoorontwikkelingen is zeer speculatief. De komst van louter bedrijven op het bedrijvenpark zorgt voor bescheiden extra bestedingen en zal geen wezenlijke bijdrage leveren aan de toekomstige vraag naar horeca.
- e. In het rapport van BRO is opgenomen: "Door de sterke gerichtheid op 'nieuwe' bezoekers zijn er niet of nauwelijks structurele negatieve effecten op bestaande horecavoorzieningen in Zoetermeer of Lansingerland te verwachten." Gelet op bovenstaande komen er nauwelijks 'nieuwe' bezoekers en zijn er dus wel structurele negatieve effecten op bestaande horecavoorzieningen in Zoetermeer of Lansingerland te verwachten.
- f. Voornoemde punten laten duidelijk zien dat de behoefte aan toevoeging van horecavoorzieningen onvoldoende onderbouwd is. De rapportage is gedateerd, betreft een onjuist onderzoeksgebied en spreekt nog over het FOC. De conclusie van het rapport is derhalve onjuist en het rapport kan niet als bewijs voor de regionale vraag naar horeca in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- g. Als blijkt dat de behoefte wel aangetoond kan worden dan moet gekeken worden naar het regionale aanbod van vestigingsmogelijkheden voor horeca. Er zijn binnen het vigerende bestemmingsplan al voldoende gronden beschikbaar voor de vestiging van horeca.
- h. De rapportage op het gebied van verkeersgeneratie is onvolledig, gaat uit van onjuiste aannames en uitgangspunten. De conclusie met betrekking tot de toename van het verkeer is daarmee niet juist.
- i. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen van McDonald's en KFC dienen diverse privaatrechtelijke en publiekrechtelijke afspraken te worden vastgelegd en ter inzage worden gelegd.
- j. Omdat het een coördinatiebesluit betreft moet er bij de omgevingsvergunningen ook een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De omgevingsvergunningen kunnen niet worden verleend omdat deze niet zijn bijgevoegd.
- k. De aanvraag voor de omgevingsvergunning is onvolledig aangezien niet alle stukken zijn bijgevoegd.
- l. Op grond van bovenstaande en eventueel nader in te dienen gronden concludeert reclamant dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen niet voldoen aan dwingendrechtelijke bepalingen en het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Verzocht wordt niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan en de vergunningen.

Reactie

- a. Het behoefteonderzoek van BRO is geactualiseerd en is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. In het rapport "Actualisatie onderbouwing en visie Entreegebied Oost, Bedrijvenpark Prisma, Lansingerland/Zoetermeer (BRO, 07-10-2014)" wordt de behoefte aan (de in dit plan mogelijk gemaakte) horeca bevestigd. Belangrijk hierbij is de ondervertegenwoordiging van een aantal horecasectoren in zowel de gemeentes Zoetermeer en Lansingerland.
- b. In het geactualiseerde rapport van BRO is de benchmark verder verfijnd met onder andere een analyse van het horeca-aanbod in de kern Bleiswijk. De conclusies uit de eerdere onderbouwing blijven overeind dat de ontwikkeling die in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt een aanvulling zijn op de bestaande horecastructuur.
- c. In het geactualiseerde rapport van BRO wordt de komst van het FOC niet langer meegenomen.
- d. In het geactualiseerde rapport van BRO wordt geconcludeerd dat de wisselwerking van het horecacluster met de overige onderdelen van Prisma beperkt tot zeer beperkt zal zijn.

- e. In het geactualiseerde rapport van BRO wordt onderbouwd dat de doelgroep voor het horecacluster uit een groot gebied afkomstig is bestaande uit enerzijds de inwoners van de gemeentes Zoetermeer en Lansingerland en anderzijds uit passanten op de doorgaande routes A12 en N209. Dit omvangrijke verzorgingsgebied maakt dat het effect op individuele horecagelegenheden in dit gebied zeer beperkt is. Daar komt nog bij dat er in de gemeentes Zoetermeer en Lansingerland een ondervertegenwoordiging is in horecavestigingen, waardoor na de realisatie van het horecacluster de samenstelling van het horeca-aanbod in dit gebied meer overeen gaat komen met het gemiddelde in vergelijkbare gebieden. Binnen dergelijke marktomstandigheden is er in beginsel voldoende omzet te behalen voor alle horeca-aanbieders (bestaand en nieuw), waardoor er geen onaanvaardbare effecten zullen plaatsvinden.
- f. Het behoefteonderzoek van BRO is geactualiseerd en is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. In het onderzoek is uitgegaan van actuele, correcte en herleidbare uitgangspunten. Met het rapport kan worden onderbouwd dat er voldoende behoefte is aan het horecacluster, dat deze beoogd is op een locatie waar een rendabele exploitatie mogelijk is en dat het geen onaanvaardbare effecten heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de eisen uit de ladder voor duurzame verstedelijking.
- g. In het geactualiseerde rapport van BRO is het regionale horeca-aanbod in de overweging meegenomen. Ook is de geschiktheid van de locatie voor het horecacluster overwogen en positief bevonden. Horeca die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt en waarvoor omgevingsvergunningen zijn aangevraagd betreft horecagelegenheden die zich met name vestigen aan ontsluitingswegen met een bepaald aantal vervoersbewegingen. De molenstompen en boerderij op bedrijventerrein Prisma hebben een brede bestemming. Invulling voor horeca is één van de mogelijkheden. Invulling voor bedrijvigheid of maatschappelijke doeleinden behoort ook tot de mogelijkheden. Deze rechten voor het realiseren van horeca zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Hoefweg Noord (Prisma) zijn kleinschalig van aard en richten zich op een andere doelgroep.
- h. De rapportage sluit aan op de huidige wetgeving en voldoet aan de gebruikelijk toegepaste normen. Onduidelijk is waaraan wordt gerefereerd. Het onderzoek is volledig.
- i. Voor de ontwikkeling van het horecacluster is een anterieure overeenkomst gesloten. De zakelijke beschrijving hiervan is bekendgemaakt. Onduidelijk is welke stukken worden bedoeld. In hoofdstuk 6 is zowel de financiële als de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.
- j. Uit de regels van het bestemmingsplan volgt dat gelet op de oppervlakte en diepte van de werkzaamheden geen archeologisch onderzoek is vereist.
- k. Alleen stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp moeten ter inzage worden gelegd (artikel 3:11 Awb). Hieraan is voldaan en de gemeente heeft daarnaast de mogelijkheid geboden om de overige stukken in te komen zien in het gemeentehuis.
- l. In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daar waar nodig is op basis van de ingediende zienswijzen het bestemmingsplan aangepast. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen voldoen aan alle dwingendrechtelijke bepalingen. Het is aan de indiener van de zienswijze om aan te tonen aan welke dwingendrechtelijke bepalingen niet wordt voldaan.

5. Dunea

Samenvatting

- l. In het ontwerpbestemmingsplan liggen geen transportleidingen van Dunea die in het bestemmingsplan opgenomen zouden moeten worden.

Reactie

- l. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen

6. VRR

Samenvatting

- a. VRR heeft in het kader van externe veiligheid advies uitgebracht over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid met betrekking tot het plasbrandaandachtsgebied en risicogebied toxische wolk ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen op de N209.
- b. VRR heeft in het kader van externe veiligheid tevens advies uitgebracht over organisatorische maatregelen en voorlichting.

Reactie

- a. Het advies over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid met betrekking tot het plasbrandaandachtsgebied en risicogebied toxische wolk wordt verwerkt in de toelichting, in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Opgenomen wordt dat in de delen van de horecapaviljoens/bedrijfsgebouwen die zich binnen een zone van 35 meter vanaf de N209 bevinden geen hoofdentrees en nooduitgangen mogen worden aangebracht die gericht zijn naar de N209.
- b. Het advies met betrekking tot organisatorische maatregelen en voorlichting wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan is niet het geijkte instrument om deze zaken vast te leggen.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het **ontwerpbestemmingsplan** op de volgende punten:

1. Het advies over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid met betrekking tot het plasbrandaandachtsgebied en risicogebied toxische wolk wordt verwerkt in de toelichting, in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.
2. De richtlijnen van de NSVV met betrekking tot lichthinder worden als regels opgenomen in dit bestemmingsplan.
3. De rapportage (behoefteonderzoek) van BRO is geactualiseerd en vervangt het verouderde rapport. Er is behoefte aan de in dit plan mogelijk gemaakte horeca.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van de **omgevingsvergunningen**.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan Horecacluster is een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder weergegeven.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging

Niet opnemen van de omgevingsvergunningen als bijlage van de toelichting in het bestemmingsplan.

Motivering

Hoewel sprake is van de coördinatieregeling is het opnemen van de omgevingsvergunning(en) in het bestemmingsplan niet nodig. De besluiten doorlopen wel gezamenlijk de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, maar vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats door de gemeenteraad en het verlenen van de omgevingsvergunningen door het college.

2. Wijziging

Aanscherping begrip horeca (artikel 1.36).

Motivering

partycentra, discotheken, dancings, bars en cafés zijn niet gewenst en worden nu specifiek uitgesloten.

2.3 Amendementen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn door de gemeenteraad twee amendementen aangenomen. Deze hebben betrekking op de reclameverlichting en op de hoogte van de bladvaste heg.

1. Wijziging

Artikel 3.4.3 van de bestemmingsplanregels wordt aangevuld met een nieuw sub e: 'De reclameverlichting mag niet knipperen.'

Motivering

Buurtschap de Kruisweg wordt belast met geluid- en lichthinder. Het is van belang de overlast zoveel mogelijk te beperken. Zeker de nachtperiode van 23:00 uur tot 06:00 uur vraagt extra aandacht. Knipperende lichtreclame geeft aanzienlijk meer overlast dan niet knipperende lichtreclame. Het advies van de NSVV is dat de knipperfrequentie de 1 Hz niet te boven moet gaan. Deze 1 Hz betekent dat elke seconde een ander lichtbeeld verschijnt. Iedereen zal zeggen dat dat knipperen is. Dit advies van de NSVV is dan ook niet valide. Het beste is in het bestemmingsplan horecacluster op te nemen dat de reclameverlichting niet mag knipperen, dus slechts één lichtbeeld geeft.

2. Wijziging

Artikel 3.4.6 van de bestemmingsplanregels wordt vervangen door:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de functies vermeld in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan indien direct rondom het horecacluster een bladvaste heg van minimaal 1 meter hoogte is aangelegd en in stand wordt gehouden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de hoogte van de bladvaste heg minimaal 1,5 meter in het geval dat drempels op het parkeerterrein worden aangelegd.

Motivering

Om lichtoverlast van koplampen van auto's op het parkeerterrein te verhinderen zijn bladvaste hagen van minimaal 1 meter hoog opgenomen in het bestemmingsplan. Indien op enig moment wordt besloten verkeersdrempels op het terrein aan te leggen moeten de bladvaste hagen minimaal 1,5 meter hoog zijn, om dan omhoog richtende autoverlichting naar buiten het terrein te verhinderen.