



Omgevingsplan “Hoefweg-Zuid 2016 (Oost)”

**Nota zienswijzen
en staat van wijzigingen**

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0164-VAST

31 mei 2018

T17.40613

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	11
Hoofdstuk 2 Ambtshalve wijzigingen	12

1. ZIENSWIJZEN

1.1. Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) 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 tot aanpassing van het omgevingsplan wordt overgegaan (par. 1.3) en een eindconclusie (par. 1.4).

1.2. Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 23 oktober 2017 is bekend gemaakt dat met ingang van 24 oktober tot en met 4 december 2017 het ontwerpbestemmingsplan “Hoefweg-Zuid 2016” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.roview.net/>. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen over het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3. Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

- 1) Reclamant 1: Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, zienswijze bij brief d.d. 1 december 2017 (I17.43302)
- 2) Reclamant 2: Regio Midden-Holland, zienswijze bij brief d.d. 29 november 2017 (I17.43101)
- 3) Reclamant 3: Gemeente Gouda, zienswijze bij brief d.d. 28 november 2017 (I17.43105)
- 4) Reclamant 4: Gemeente Waddinxveen, zienswijze bij brief d.d. 30 november 2017, verzenddatum 5 december 2017 (I17.43693)
- 5) Reclamant 5: Gemeente Zuidplas, zienswijze bij brief d.d. 30 november 2017 (I17.43107)
- 6) Reclamant 6: Dunea, zienswijze bij brief d.d. 23 oktober 2017 (I17.37759)
- 7) Reclamant 7: Van Uden Logistic Site Investments B.V., Ondernemen A12-420 B.V. en Van Uden Holding B.V. (ingediend door: LBP|SIGHT BV), zienswijze per fax d.d. 4 december 2017 (I17.43503)

De zienswijze van de gemeente Waddinxveen is niet binnen de termijn ontvangen, waardoor deze niet-ontvankelijk is. De zienswijze wordt inhoudelijk niet behandeld. De andere zienswijzen zijn wel binnen de termijn ontvangen en worden inhoudelijk behandeld.

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder kort samengevat weergegeven en voorzien van een reactie.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Samenvatting

- a. Ladder voor duurzame verstedelijking: Reclamant is in tegenstelling tot de gemeente van mening dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ondanks dat volgens de gemeente de ladder niet van toepassing is, is de Ladder ter motivering van de planmogelijkheden, wel doorlopen. Bij het bepalen van de regionale behoefte is de behoefte per functie bepaald. De drie functies die mogelijk worden gemaakt (leisure, kantoren en

bedrijven) zijn met elkaar verbonden. Zodoende dient voor het nieuwe (totaal) concept de Ladder doorlopen te worden. Verder is bij de ladderonderbouwing als marktregio de regio Midden-Holland, MRDH en Holland Rijnland gehanteerd. De marktregio is in het geval van de A12 corridor echter breder dan de bestuurlijke regio en gaat zowel over de regio MRDH als de regio Midden-Holland. Het opnemen van de regio Holland Rijnland ligt niet voor de hand. Ook is in de ladderonderbouwing leegstand op bestaande terreinen (binnen de regio) niet meegenomen en komt een aantal terreinen niet in de inventarisatie terug, bijvoorbeeld Nieuw Reijerwaard en de locatie Veilingterrein Flora Holland.

- b. Regionale afstemming: Het bestemmingsplan kent niet de beperking (die het vigerende bestemmingsplan “Hoefweg Zuid” wel kent) dat uitsluitend agro-gelieerde bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. Het is noodzakelijk dat de behoefte aan ruimte voor reguliere bedrijven op deze locatie wordt aangetoond, waarbij regionale afstemming in dat licht cruciaal is. Verder strookt het bestemmingsplan niet met de doelen en beoogde resultaten en afspraken in het proces om met partijen langs de A12 tot goede ruimtelijke afspraken te komen. In het kader van de A12 corridor heeft de regionale afstemming ten onrechte niet plaatsgevonden.
- c. Goede ruimtelijke ordening: De planologische maatregelen die overeenkomen met de visie van de gemeente op het gebied van Bleizo moeten in het bestemmingsplan worden geborgd. Het gaat hierbij om het realiseren van stedelijke functies nabij de vervoersknoop, waarbij de functie leisure de voorkeur heeft. Ook gaat het om de vestiging van kantoren, met logistiek/bedrijventerrein als terugvaloptie met 15 hectare aan logistiek in het oostelijk deelgebied. Deze 15 ha kan het segment van kleinschaliger logistiek (3-7 ha) bedienen. E.e.a. hebben de gemeente en de gemeente Zoetermeer in het kader van de A12 corridor te kennen gegeven. Reclamant stelt dat i.v.m. benodigde flexibiliteit de directe bestemming van 15 ha logistiek aan het hele terrein kan worden toegekend. In zijn algemeenheid staat het bestemmingsplan in zijn huidige vorm op gespannen voet met de goede ruimtelijke ordening.
- d. Kantoren: In het kader van de vooroverlegreactie is aangegeven dat de planregeling aangepast zal worden, zodat ook kleinschalige zelfstandige kantoren tot 1.000 m² worden meegerekend in het totaal toegestane oppervlakte aan zelfstandige kantoren. Deze beperking is alleen doorgevoerd in artikel 5 ‘Gemengd - Stedelijk vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting’. Dit moet ook doorgevoerd worden in artikel 4 ‘Bedrijventerrein’, opdat kleinschalige, zelfstandige kantoren ook binnen de bestemming artikel 4 ‘Bedrijventerrein’ worden meegerekend in het maximum van 9.500 m² bvo.
- e. Verkeersaspecten: Mogelijke verkeersmaatregelen worden in het plan benoemd, waarvan niet duidelijk is of deze effectief en uitvoerbaar zijn. Reclamant heeft zorgen over de toenemende verkeersdruk op de provinciale wegen N209 en N470. In het bestemmingsplan moet uitvoeriger worden ingegaan op de verkeersaspecten en dienen de concrete maatregelen te worden verwerkt.
- f. Conclusie: Het ontwerpbestemmingsplan is niet in overeenstemming met het provinciale beoordelingskader. Verzocht wordt om de besluitvorming over het bestemmingsplan aan te houden tot meer duidelijkheid bestaat over de verdeling van het planaanbod aan bedrijventerreinen in de gehele A12 corridor en afspraken hierover bestuurlijk zijn geconcretiseerd.

Gemeentelijke reactie:

- Algemeen: In het kader van de A12-corridor is een bestuursovereenkomst ondertekend op 19 februari 2018, door onder meer Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (evenals door een aantal gemeenten -waaronder reclamanten 4 en 5 en door VNO-NCW West). In de bestuursovereenkomst is afgesproken om de A-12-corridor te ontwikkelen tot een logistieke hotspot.

Onderdeel van die afspraak is dat er nader onderzoek wordt gedaan naar een alternatief programma voor het gebied rond de vervoersknoop. Dit is het gebied dat in het ontwerp omgevingsplan is bestemd als 'Gemengd - Stedelijk vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting'. In het licht van de afspraken in A12 corridor verband zal daarom voornamelijk voor dat gebied geen bestemmingsplan worden vastgesteld. Voor het gebied met de bestemming "Bedrijventerrein" (ten oosten van de HSL) blijft het programma ongewijzigd. Voor dit deel van het plangebied kan het omgevingsplan worden vastgesteld.

De verbeelding en de planregels zullen hierop worden aangepast. De bestemming 'Gemengd - Stedelijk vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting', artikel 5 inclusief alle verwijzingen naar artikel 5 worden uit de planregels geschrapt. Voor het gebied met de bestemming Gemengd - Stedelijk vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting zal het bestemmingsplan op een later tijdstip vastgesteld worden, afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek.

- a. Ladder voor duurzame verstedelijking: Uit de laddertoets blijkt dat de gehanteerde regio zorgvuldig is gekozen en tot stand is gekomen op basis van ruime ervaring en eerder uitgevoerde onderzoeken. De ladder hoeft niet opnieuw te worden doorlopen voor de door reclamant genoemde regio en terreinen. Inmiddels is een bestuursovereenkomst i.h.k.v. de A12-corridor getekend.
In verband met de functie "Bedrijventerrein" is in de Ladderonderbouwing van Stec rekening gehouden met leegstand. Daarin staat in paragraaf 3.2.2. Ladderonderbouwing dat ten behoeve van de tweede trede van de ladder het beschikbare aanbod (en/of leegstand) is geanalyseerd en mogelijke restkavels/ruimte op bestaande bedrijventerreinen in de regio zijn geïnventariseerd. Uit de Ladderonderbouwing blijkt de maximale 40 hectare op Hoefweg-Zuid voorziet in een actuele regionale behoefte (paragraaf 3.1.2.). Er zijn binnen de marktregio weinig grote kavels beschikbaar van ten minste 3 hectare. Het aanbod in het bestaand stedelijk gebied is onvoldoende om de totale behoefte vanuit grootschalige ruimtevragers te kunnen huisvesten.
- b. Regionale afstemming: Zoals reeds is opgemerkt in de Nota inspraak (p. 6), volgt uit de Ladderonderbouwing dat er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte bestaat aan bedrijventerrein op de locatie Hoefweg-Zuid in de komende twintig jaar. Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte wordt in de Ladderonderbouwing opgemerkt (p. 15): "Het profiel en de locatie van Hoefweg-Zuid zorgen ervoor dat Hoefweg-Zuid niet alleen geschikt is voor 'reguliere' modern-gemengde bedrijvigheid, maar vooral ook geschikt is voor (zeer) grootschalige logistiek." De nu voorgestelde aanpassing van het omgevingsplan heeft tot gevolg dat de mogelijkheden voor reguliere bedrijvigheid in het bestemmingsplan zijn gehalveerd. De regionale afstemming voor reguliere bedrijvigheid Hoefweg-zuid (Oost) heeft, voor zover vereist, inmiddels plaatsgevonden in het A12-Corridor overleg.
- c. Goede ruimtelijke ordening: De gemeente is van mening dat de visie op het gebied van Hoefweg-Zuid voldoende in de planregels tot uitdrukking komt. Conform het bepaalde in art. 3.1 lid 1 Wro is het aan de gemeenteraad om bestemming(en) ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening aan te wijzen en met het oog op die bestemming(en) regels te geven. Door reclamant is niet concreet onderbouwd waarom het plan op gespannen voet staat met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is het plangebied verkleind tot het oostelijk gedeelte (zie bovenstaand punt "Algemeen"). Hiermee is een groot gedeelte van de zienswijze op dit punt niet meer relevant.
- d. Kantoren: Zoals is aangegeven komt artikel 5 van de planregels en daarmee het daarin opgenomen maximum bvo aan zelfstandige kantoren (9.500 m²) te vervallen. Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" zijn kleinschalige, zelfstandige kantoren evenals bedrijfsgebonden kantoren mogelijk. Ten aanzien van kleinschalige zelfstandige kantoren wordt voldaan aan het beleid van de provincie Zuid-Holland ten aanzien van kantoren. In de

Verordening Ruimte staat namelijk dat kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging zijn toegestaan (artikel 2.1.2, lid 2, sub b, in verband met lid 1 van genoemd artikel).

- e. Verkeersaspecten: In verband met de planwijziging, de ontwikkeling van alleen het bedrijventerrein Hoefweg-Zuid Oost (ten oosten van de HSL), zijn de verkeerseffecten van de ontwikkeling van alleen het oostelijk deel in beeld gebracht. Uit de nieuwe verkeersanalyses in paragraaf 8.9 van de plantoelichting, blijkt dat het verkeer van de bedrijventerreinontwikkeling richting het oosten zal gaan rijden en gebruik gaat maken van de N209. Hierdoor neemt de verkeersbelasting op de N470 niet verder toe. De verkeersintensiteiten op de N209 nemen toe met 3.800 mvt/etm. Dat is een toename met 9%. Deze gewijzigde verkeerseffecten zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en vinden wij aanvaardbaar.
- f. Conclusie: Met het ondertekenen van de bestuursovereenkomst A12-corridor is afgesproken nader onderzoek uit te voeren naar alternatieve invulling voor Hoefweg-Zuid rond de vervoersknoop. De gronden met de bestemming Gemengd in het ontwerpbestemmingsplan worden daarom buiten het plan gelaten. Voor het gedeelte met de Bedrijfsbestemming wordt niet gezocht naar een andere invulling. Dit gedeelte van het bestemmingsplan kan dan ook worden vastgesteld, zodat de gronden uitgegeven kunnen worden.

Conclusie

Door middel van de voorgestelde wijzingen wordt aan deze zienswijze tegemoetgekomen.

Regio Midden-Holland

Samenvatting

- a. Gebrek aan gemeenschappelijke visie of overeenstemming: Er bestaat op dit moment geen gemeenschappelijke visie of overeenstemming op de regionale afstemming binnen de A12-corridor. Het bestemmingsplan heeft daarmee mogelijk beperking van de ontwikkelingskansen voor ondernemers in de omliggende gemeenten tot gevolg. Algemener stelt reclamant dat bij een gebrek aan regionale afstemming van de ruimtebehoefte het ontwerpbestemmingsplan de marktregio onbedoeld nadelig zal beïnvloeden.
- b. Voortijdige terinzagelegging: Hier is volgens reclamant sprake van, aangezien de resultaten van de lopende discussie (over de regionale behoefte aan bedrijventerreinen in de regionale context van de A12-corridor) en de uitkomst daarvan niet worden afgewacht. Er heeft nog geen regionale afstemming plaatsgevonden over genoemde behoefte.
- c. Wijzigingsbevoegdheid: Er is in de toelichting van het bestemmingsplan, alsmede in de stukken waarnaar wordt verwezen, geen deugdelijke onderbouwing opgenomen voor de wijzigingsbevoegdheid. Er blijkt nergens uit de stukken dat binnen de planperiode vraag zal ontstaan naar 50.000 m² aan kantoren. De voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid (waarbij naar de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt verwezen) is onzinnig, omdat Stec heeft aangetoond dat een dergelijk oppervlak volstrekt geen duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. Geconcludeerd kan worden dat er onmogelijk gesproken kan worden van een financieel haalbaar plan. Dit dient aangetoond te worden alvorens een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is niet in overeenstemming met het provinciale beleid t.a.v. de ontwikkeling van kantoren.
- d. Tegenstrijdigheid in ambitie en planuitwerking: In de uitwerking van het plan wordt (i.v.m. de door de gemeente verwoorde ambitie) niets geregeld naar wijze van functiemenging, (beeld)kwaliteitsvisie, ruimtelijke kwaliteit etc. Reclamant stelt dat de categorie HMC-bedrijven en logistieke bedrijven een hele andere orde vormen dan verblijfs-

functies als leisure en kantoren. Het combineren van leisure-functies (bijvoorbeeld pret-parken en dierenparken, zoals volgt uit de bijgevoegde ladderonderbouwing) met HMC/logistieke bedrijvigheid is niet evident.

- e. Voorwaarden voor vaststellen bestemmingsplan: (1) Er dient regionale afstemming te worden bereikt over de kwantitatieve en kwalitatieve afstemming van bedrijventerreinen, kantoren en leisurefuncties (bestaande en nieuwvestiging). (2) Tevens dient een duidelijke visie/ambitie te worden neergelegd op de organische ontwikkeling van het gebied, de fasering van de ontwikkeling, de relatie t.o.v. de A12-corridor en ruimere regio en een beeldkwaliteitsvisie. (3) Verder dient een beperking (conform art. 4.1.2) te worden opgenomen om enkel een omgevingsvergunning voor grootschalige vestiging van een (logistiek) bedrijf, kantoren en/of leisure te verlenen indien deze ontwikkeling past binnen de regionale ontwikkelingsvisie op de A12-corridor en de regionale behoefte aan de ontwikkeling is aangetoond. (4) Ten slotte dient de wijzigingsbevoegdheid t.a.v. de ontwikkeling van kantoren te worden geschrapt.

Gemeentelijke reactie:

- a. Gebrek aan gemeenschappelijke visie of overeenstemming: Zoals uit de beantwoording van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland blijkt (onder “Algemeen”), is inmiddels een bestuursovereenkomst getekend i.h.k.v. de A12-corridor. Voorzover vereist, heeft de regionale afstemming in dat kader plaatsgevonden.
- b. Voortijdige terinzagelegging: Zie onder a. De bestemmingsplanprocedure is er juist voor bedoeld om mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen tot bijstelling van het ontwerpbestemmingsplan te komen. Dat is in dit geval aan de orde.
- c. Wijzigingsbevoegdheid: Hetgeen door reclamant is aangevoerd treft geen doel meer, aangezien de Gemengd-bestemming (en daarmee de wijzigingsbevoegdheid) komt te vervallen. Zie ook de beantwoording van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, onder “Algemeen”.
- d. Tegenstrijdigheid in ambitie en planuitwerking: Zie de beantwoording van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, onder “Algemeen”. Ook hier zijn wij van mening dat wat reclamant heeft aangevoerd op dit punt, geen doel meer treft vanwege het vervallen van de Gemengd-bestemming.
- e. Voorwaarden voor vaststellen bestemmingsplan: Ten aanzien van alle door reclamant geformuleerde voorwaarden, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, onder “Algemeen”. Hieruit volgt dat de door reclamant voorgestelde voorwaarden niet meer relevant zijn. Daargelaten of een daar-toe strekkende verplichting bestond.

Conclusie

Door middel van de voorgestelde wijzingen wordt aan deze zienswijze tegemoetgekomen.

Gemeente Gouda

Samenvatting

- a. Wijzigingsbevoegdheid: Er wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet beargumenteerd waarom 50.000 m² kantoren zonder toetsing van de gemeenteraad mogelijk moet worden gemaakt. Door de wijzigingsbevoegdheid wordt een structurele kantorenleegstand in de regio-gemeenten in de hand gewerkt, wat niet spoort met provinciaal beleid. Verder wordt niet onderbouwd welke vraag aanleiding geeft om genoemd oppervlak aan kantoren te verantwoorden. De stelling in de toelichting die hierop betrekking heeft, overtuigt niet. Ten slotte wordt niet aannemelijk gemaakt dat de ontwikkeling die met de wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt financieel uitvoerbaar is.

Reclamant haalt een uitspraak van de Raad van State aan, waarbij alle opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn vernietigd (strijd met art. 3:2 Awb).

- b. Verzoek: Schrapen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. Indien dat niet gebeurt, tekent reclamant beroep aan.

Gemeentelijke reactie:

- a. Wijzigingsbevoegdheid: Zie de beantwoording van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, onder “Algemeen”. Aangezien de Gemengd-bestemming komt te vervallen (en daarmee ook de wijzigingsbevoegdheid), treft de zienswijze geen doel meer.
- b. Verzoek: Ambtshalve is besloten om de Gemengd-bestemming niet vast te stellen, waardoor ook de wijzigingsbevoegdheid vervalt.

Conclusie

Door middel van de voorgestelde wijzingen wordt aan deze zienswijze tegemoetgekomen.

Gemeente Waddinxveen

Samenvatting

Volgens de datering op de door Gemeente Waddinxveen verstuurde brief is de zienswijze op 5 december 2017 verzonden en conform de poststempel van de gemeente Lansingerland op 6 december 2017 ontvangen. Zodoende is de zienswijze na de termijn van de terinzagelegging ingediend, wat tot gevolg heeft dat de zienswijze niet-ontvankelijk dient te worden verklaard.

De door Gemeente Waddinxveen ingediende zienswijze is nagenoeg gelijk aan de zienswijze van Regio Midden-Holland. Zodoende kan de gemeentelijke reactie op laatstgenoemde zienswijze worden geraadpleegd.

Gemeente Zuidplas

Samenvatting

- a. Gebrek aan gemeenschappelijke visie of overeenstemming: De zienswijze van reclamant komt op dit punt overeen met de zienswijze van Regio Midden-Holland. Zodoende wordt verwezen naar punt a van de zienswijze van Regio Midden-Holland.
- b. Voortijdige terinzagelegging: De zienswijze van reclamant komt op dit punt overeen met de zienswijze van Regio Midden-Holland. Zodoende wordt zodoende verwezen naar punt b van de zienswijze van Regio Midden-Holland.
- c. Tegenstrijdigheid in ambitie en planuitwerking: De zienswijze van reclamant komt op dit punt overeen met de zienswijze van Regio Midden-Holland. Zodoende wordt zodoende verwezen naar punt d van de zienswijze van Regio Midden-Holland.
- d. Voorwaarden voor vaststellen bestemmingsplan: (1) Er dient regionale afstemming te worden bereikt over de kwantitatieve en kwalitatieve afstemming van bedrijventerreinen, kantoren en leisudefuncties (bestaande en nieuwvestiging). (2) Tevens dient een duidelijke visie/ambitie te worden neergelegd op de organische ontwikkeling van het gebied, de fasering van de ontwikkeling, de relatie t.o.v. de A12-corridor en ruimere regio en een beeldkwaliteitsvisie. (3) Verder dient een beperking (conform art. 4.1.2) te worden opgenomen om enkel een omgevingsvergunning voor grootschalige vestiging van een (logistiek) bedrijf, kantoren en/of leisure te verlenen indien deze ontwikkeling past binnen de regionale ontwikkelingsvisie op de A12-corridor.

Gemeentelijke reactie:

- a. Gebrek aan gemeenschappelijke visie of overeenstemming: Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Regio Midden-Holland op dit punt.
- b. Voortijdige terinzagelegging: Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Regio Midden-Holland op dit punt.
- c. Tegenstrijdigheid in ambitie en planuitwerking: Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Regio Midden-Holland op dit punt.
- d. Voorwaarden voor vaststellen bestemmingsplan: Opmerking 1 en 2 komen overeen met de reactie van de Regio Midden-Holland. Opmerking 3 komt nagenoeg overeen met voorwaarde 3 die Regio Midden-Holland formuleert voor het vaststellen van het bestemmingsplan, enkel eist reclamant niet dat de regionale behoefte aan de betreffende ontwikkeling wordt aangetoond. Zodoende wordt ten aanzien van alle voorwaarden verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Regio Midden-Holland, onder d.

Conclusie

Door middel van de voorgestelde wijzingen wordt aan deze zienswijze tegemoetgekomen.

Dunea

Samenvatting

In de eerder ingediende inspraakreactie werd door reclamant verzocht de watertransportleidingen met bijbehorende leidingstroken op de juiste wijze op de verbeelding op te nemen en de daarbij behorende voorwaarden op te nemen in de regels. Op één onderdeel dient de verbeelding nog te worden aangepast, namelijk het opnemen van de koppelleiding tussen BAL-1 en BAL-2 op de verbeelding. Voor het overige kan de inspraakreactie als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gemeentelijke reactie: De zienswijze is gegrond. Genoemde koppelleiding is naar aanleiding van de vooroverlegreactie abusievelijk niet op de verbeelding opgenomen. Conform het verzoek van reclamant wordt de verbeelding aangepast.

Conclusie

De waterleiding wordt op de verbeelding opgenomen.

Van Uden Logistic Site Investments B.V.

Samenvatting

- a. Strijd met de visie en het programma Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland: In de toelichting bij het plan is ten onrechte voorbijgegaan aan het programma Ruimte waarin de strategie voor bedrijventerrein is uitgewerkt. Er wordt namelijk gesteld dat de wijziging in het plangebied *nog niet* is opgenomen in het programma, maar dat deze wel in de toekomst wordt opgenomen. Dit is helemaal niet aannemelijk volgens reclamant. Daarnaast komen de mogelijkheden in bestaand kantorengedoele verder onder druk te staan, door de focus op kantoren in dit gebied. Het omgevingsplan is in tegenpraak met de kantorenvisie van de provincie Zuid-Holland, vanwege het mogelijk maken van 9.500 m² aan kantoren.
- b. Verstoring andere plannen en verslechtering positie: Reclamant heeft een direct belang, aangezien de bestemmingsplanwijziging hetzelfde verzorgingsgebied en logistieke markt heeft als die van reclamant. Dit gaat direct ten koste van de business voor reclamant. Verder moet worden besloten om de bestemmingsplanwijziging niet toe te staan, omdat onterecht niet is onderkend dat het in het belang van meerdere partijen is om de locatie agro-georiënteerd te houden.

- c. Vooruitlopen op regionale afspraken: Een regionale bedrijventerreinen visie is eerst noodzakelijk, waarna een andere, specifieke ontwikkelrichting kan worden gekozen. Regionale afspraken zijn nog niet gemaakt. Door hierop vooruit te lopen, dringt de gemeente haar individuele keuzes op aan de gemeenten in de regio.
- d. Strijd met gemeentelijk beleid (structuurvisie): Uit de structuurvisie volgt dat op de agrologistieke functie die momenteel in het plangebied aanwezig is moet worden aangesloten. De gemeente wil ruimte bieden voor specifieke functies gelieerd aan de Greenport Oostland. Het onderhavig omgevingsplan voorziet in een bredere bedrijfsfunctie dan agrologistiek en gaat daarom in tegen het gemeentelijke beleid om aan te sluiten op de agrogelieerde functies van Greenport Oostland.
- e. Onvolledige MER: Er wordt geen rekening gehouden met de effecten van bedrijven in milieucategorie 4.2 en evenementen op de omgeving en op andere functies in het gebied. Met betrekking tot de functie evenementen stelt reclamant dat dit een volwaardige beoordeling verdient in de milieueffectrapportage, vanwege de in potentie grote effecten (o.a. verkeer, externe veiligheid).
- f. Verkeerd uitgangspunt in het verkeersonderzoek: Het uitgangspunt van het verkeersonderzoek is maximale invulling van het plan. Reclamant zet uiteen wat deze invulling zou moeten zijn. Volgens reclamant is sprake van een andere invulling met een veel grotere bedrijfsbestemming en veel minder gemengde bestemming dan in het Omgevingsplan voorzien is. Het uitgevoerde onderzoek is volgens reclamant daarom niet representatief voor het plan.
- g. Onduidelijkheid over de ligging van de (ontsluitings-)wegen: Het is niet duidelijk waar ontsluitingswegen komen te liggen binnen de aangegeven gemengde en bedrijfsbestemming. Dit komt doordat in de regels van de betreffende bestemming ontsluitingsvoorzieningen zijn opgenomen. Hierdoor is het verkeersonderzoek niet volledig, waarbij alleen de bestaande ontsluitingswegen zijn gebruikt.
- h. Onvoldoende onderbouwing van de parkeernormen: In de toelichting van het omgevingsplan en ook in het verkeersonderzoek wordt er van uitgegaan dat de parkeerbehoefte conform de Nota parkeren Lansingerland en Nota parkeernormen op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Volgens reclamant is dit summier beschreven. De parkeerbehoefte en hoe hier mee wordt om gegaan vereist een integrale beschrijving.
- i. Niet representatief geluidonderzoek: De verkeersgegevens uit het verkeersonderzoek zijn de basis voor het geluidonderzoek. Het verkeersonderzoek wordt echter beperkt door de flexibiliteit in het omgevingsplan en is verkeerd ingevuld, wat maakt dat het geluidonderzoek niet representatief is.
- j. Luchtkwaliteitsonderzoek: Het is onterecht dat geen rekening is gehouden met het Tennet-station (voor wat betreft de industriële emissies) in het luchtkwaliteitsonderzoek. De jaargemiddelde concentratie PM10 wordt net niet overschreden. Daarom is het cruciaal om alle mogelijke bronnen in het onderzoek op te nemen voor een zo juist mogelijk beeld van de luchtkwaliteit.
- k. Archeologische en cultuurhistorische waarden: In het omgevingsplan is ten onrechte onvoldoende aandacht besteed aan de archeologische waarden, die volgens de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland over grote delen van het plangebied van toepassing zijn. In de toelichting bij het omgevingsplan wordt er vanuit gegaan dat voor slechts een klein deel van de gronden een archeologische waarde van toepassing is.
- l. Conclusie en verzoek: Het ontwerp omgevingsplan past (nog) niet in de visie van provincie en regio, het beleid van de provincie en regio en is onvoldoende onderbouwd. Er is regionale afstemming c.q. visie nodig. Verzoek is om af te zien van het vervolgen van de procedure voor dit omgevingsplan.

Gemeentelijke reactie:

- a. Strijd met de visie en het programma Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-

Holland: In de beantwoording van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, onder “Algemeen”, is aangegeven dat de bestemming Gemengd (art. 5 ontwerp omgevingsplan) geen onderdeel meer uit maakt van het vast te stellen omgevingsplan. Hierdoor is er geen sprake meer van strijd met de kantorenvisie van de provincie Zuid-Holland.

In het programma Ruimte van de Provincie Zuid-Holland wordt Hoefweg-Zuid in tabel 3, paragraaf 2.2.1 Programma Ruimte benoemd als harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen.

- b. Verstoring andere plannen en verslechtering positie: In de beantwoording van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, onder b, is te lezen dat uit de ladder-toets volgt dat er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte bestaan aan bedrijventerrein op de locatie Hoefweg-Zuid in de komende twintig jaar. De keuze om niet enkel agro-gelieerde bedrijfsactiviteiten toe te staan is voldoende onderbouwd.
- c. Vooruitlopen op regionale afspraken: : Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Regio Midden-Holland op dit punt.
- d. Strijd met gemeentelijk beleid (structuurvisie): Op p. 11 van de structuurvisie staat dat “een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het verder ontwikkelen van de greenport” onderdeel is van de koers van de gemeente. De koers van de gemeente is gericht op de Greenport (p. 11 Structuurvisie), evenals *overige bedrijvigheid* (zoals bijvoorbeeld niet-agro-gelieerde bedrijvigheid): “De overige bedrijvigheid is divers georiënteerd, waarbij de bedrijven op Oudeland en Bleizo een (boven)regionale oriëntatie krijgen.”, (p. 12 Structuurvisie). Naast agro-gelieerde bedrijvigheid is er op Hoefweg-Zuid ook ruimte voor reguliere bedrijvigheid. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de structuurvisie Lansingerland.
- e. Onvolledige MER: Het standpunt van reclamant dat geen rekening is gehouden met de effecten van bedrijven in milieucategorie 4.2 op de omgeving en andere functies in het gebied, is niet juist. Dit volgt uit hoofdstuk 10 (specifiek paragrafen 10.3 en 10.4) van het MER. Ten aanzien van de effecten van evenementen op de omgeving en andere functies wordt opgemerkt dat het betreffende artikel waarin evenementen mogelijk werden gemaakt (artikel 5 ontwerpbestemmingsplan) is vervallen.
- f. Verkeerd uitgangspunt in het verkeersonderzoek: Het plangebied is verkleind tot alleen het oostelijk gedeelte van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het oostelijk deel van Hoefweg-Zuid zijn de verkeerseffecten in beeld gebracht. Bij de berekeningen is uitgegaan van bedrijven met een maximale milieucategorie van 4.1. Het uitgevoerde onderzoek is naar onze mening uitgevoerd met de juiste uitgangspunten.
- g. Onduidelijkheid over de ligging van de (ontsluitings)wegen: Zoals volgt uit de beantwoording van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (onder “Algemeen”), komt de Gemengd-bestemming te vervallen en wordt het plangebied significant kleiner. Verder zijn in het verkeersonderzoek de bestaande ontsluitingswegen betrokken. Het gebied wordt ontsloten op de Laan van Mathenesse. De exacte locatie van de aansluiting wordt verder uitgewerkt bij de planontwikkeling. De precieze aansluiting is niet van invloed op de verkeersafwikkeling richting de N209 en N470.
- h. Onvoldoende onderbouwing van de parkeernormen: In paragraaf 3.4 (Juridische aspecten); subparagraaf 3.4.2 van de toelichting is beschreven dat in de algemene gebruiksregels een voorwaardelijke bepaling is opgenomen betreffende het parkeren. Deze bepaling wordt vervolgens uiteengezet, waarbij wordt verwezen naar de Nota parkeren Lansingerland. Deze Nota wordt vervolgens in paragraaf 4.4 (Gemeentelijk beleid); subparagraaf 4.4.4 van de toelichting uiteengezet. Daarin staat ook dat de te hanteren auto- en fietsparkeernormen in een separate ‘Nota parkeernormen’ zijn vervat. Vervolgens wordt e.e.a. verduidelijkt: “Voor de ontwikkeling van Hoefweg-Zuid zal rekening gehouden worden met de Nota parkeren Lansingerland en de Nota parkeernormen”, waarbij enkele

relevante parkeernormen worden opgesomd. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

- i. Niet representatief geluidonderzoek: Zoals volgt uit de beantwoording van de zienswijze onder f, is geen verkeerd uitgangspunt in het verkeersonderzoek gebruikt. Dit maakt het geluidonderzoek -in tegenstelling tot wat reclamant stelt- representatief.
- j. Luchtkwaliteitsonderzoek: In het kader van het deelonderzoek Luchtkwaliteit is onderzoek gedaan naar de effecten van de nieuwe ontwikkelingen. Omdat de emissie van de bestaande bedrijven reeds verwerkt is in de achtergrondconcentratie luchtverontreinigende stoffen, is het niet noodzakelijk deze bedrijven mee te nemen in het onderzoek. Het voorgaande betekent niet dat in het geheel geen rekening is gehouden met de emissies van het Tennet-station. Deze emissies zijn echter zowel in de referentiesituatie als in de plansituatie in het onderzoek betrokken, omdat dit een bestaande inrichting is. In de effectbepaling speelt het Tennet-station voor het aspect luchtkwaliteit geen rol.
- k. Archeologische en cultuurhistorische waarden: In hoofdstuk 7 (Archeologie en cultuurhistorie), subparagrafen 7.1.2 en 7.2 van de toelichting, is beschreven hoe wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van de archeologische beleidskaart van de gemeente Lansingerland. Niet is aangetoond dat de beleidskaart van de gemeente Lansingerland onjuist is. Uit de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Lansingerland blijkt dat enkel in een gedeelte van de bestemming “Verkeer - Wegverkeer” sprake is van archeologische waarden. Het argument van reclamant gaat derhalve niet op.
- l. Conclusie en verzoek: Geconcludeerd wordt dat het plan past in de visie van de provincie en er geen strijd is met provinciaal beleid. Door reclamant wordt niet geconcretiseerd waarom het plan niet past in de visie van de regio en in strijd is met regionaal beleid. Zoals uit de beantwoording van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland volgt (onder f), is inmiddels een bestuursovereenkomst getekend i.h.k.v. de A12-corridor. Voor het gedeelte met de Bedrijfsbestemming (Hoefweg-Zuid (Oost) wordt niet gezocht naar een andere invulling. Dit gedeelte van het bestemmingsplan kan dan ook worden vastgesteld, zodat de gronden uitgegeven kunnen worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

1.4. Eindconclusie zienswijzen

Zienswijze 6 is gegrond. De overige zienswijzen zijn formeel ongegrond. Er is enkel als gevolg van de zienswijze van Dunea een wijziging op de verbeelding nodig.

2. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In het bestemmingsplan zijn de volgende formele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Regels:
 - Artikel 5 (bestemming: ‘Gemengd - Stedelijk vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting’) is vervallen.
 - Enkele begripsbepalingen die verband hielden met de bestemming: ‘Gemengd - Stedelijk vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting’ zijn verwijderd.
 - Lid 17.1 (‘Spelregel bereikbaarheid’) is vervallen.
 - Lid 4.4.6 is toegevoegd.
 - Als gevolg van het vervallen van artikel 5, zijn de artikelen vernummerd.
- Verbeelding:
 - De bestemming ‘Gemengd - Stedelijk vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting’ is van de verbeelding verwijderd.
- Toelichting:
 - De tekstonderdelen die verband hielden met de vervallen bestemming ‘Gemengd - Stedelijk vervoersknooppunt voor vrije tijd en ontmoeting’ (artikel 5 oud), zijn aangepast en/of verwijderd.
 - De tekstonderdelen ten aanzien van de MER zijn aangepast.
 - De verkeersrapportage is in de tekst verwerkt.
 - De tekstonderdelen die verband hielden met het vervallen lid 17.1, zijn aangepast en/of verwijderd.
 - In verband met het nieuwe lid 4.4.6 is de toelichting aangevuld.

Verder zijn enkele redactionele aanpassingen verwerkt in de toelichting en de regels. Het gaat om niet-inhoudelijke aanpassingen.