

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen

**bestemmingsplan
“Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl)”;
ontwerp omgevingsvergunningen
W-2015-0009 en W-2015-0030;
hogere waarden Wet geluidhinder**

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	2
Hoofdstuk 2	Staat van wijzigingen	21
2.1	Inleiding	21
2.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	
Hoofdstuk 3	Overzicht wijzigingen	25

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 25 augustus 2015 is bekend gemaakt dat met ingang van 26 augustus 2015 tot en met 6 oktober 2015 het ontwerpbestemmingsplan “Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl)” met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0149-ONTW, de ontwerp omgevingsvergunningen W-2015-0009 en W-2015-0030 en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, op basis van de gemeentelijke coördinatieregeling, ter inzage lagen. De stukken waren 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, de ontwerp omgevingsvergunningen en het ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder in te dienen.

1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **Reclamant 1: Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland**
Brief d.d. 5 oktober 2015, inkomen 6 oktober 2015 (I15.35497)
2. **Reclamant 2: AKD advocaten namens Aldi Zoetermeer B.V. en Aldi Vastgoed B.V.**
Brief d.d. 5 oktober 2015, ingekomen 6 oktober 2015 (I15.35603)
3. **Reclamant 3: Lanen en Standhardt advocaten namens De Meidoorn Supermarkten B.V., [eigenaar/verhuurder winkelpand], [naam stichting], [naam vereniging] en [naam vereniging]**
Brief d.d. 5 oktober 2015, ingekomen 6 oktober 2015 (I15.35501)
4. **Reclamant 4: Lanen en Standhardt advocaten namens [omwonende] en [omwonende]**
Brief d.d. 5 oktober 2015, ingekomen 6 oktober 2015 (I15.35502)
5. **Reclamant 5: [omwonende]**

Brief d.d. 4 oktober 2015, ingekomen 6 oktober 2015 (I15.35656)

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

In het plan wordt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan minder detailhandel mogelijk gemaakt en wordt de parkeergelegenheid uitgebreid. De vigerende mogelijkheden voor detailhandel worden beperkt, maar fysiek zal de bestaande Lidl worden vergroot. Het detailhandelsbeleid van de provincie is er op gericht om de detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken en de beschikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen.

Uitgangspunt is dat nieuwe detailhandel primair gevestigd moet worden binnen of direct aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra. Uitzonderingen zijn alleen mogelijk voor enkele branches (ook wel 'perifere detailhandel' genoemd), die vanwege aard of omvang van de producten niet of niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van de centra. Deze branches zijn expliciet benoemd in de verordening (limitatieve lijst). Hoewel in het vigerend bestemmingsplan een ruime detailhandelsbestemming is opgenomen biedt de verordening geen ruimte voor uitbreiding van de Lidl. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt dat deze bij vaststelling in overeenstemming moeten zijn met de verordening.

Ingevolge artikel 1.2, derde lid van de verordening worden onder bestaande functies en bebouwing functies en bebouwing begrepen die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening rechtmatig aanwezig zijn, of waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening vrijstelling of bouwvergunning is verleend danwel een aanvraag om vrijstelling of bouwvergunning is ingediend die kan worden verleend, of die in overeenstemming met deze verordening tot stand zijn gekomen, of waarvoor ontheffing van de ze verordening is verleend of wordt geacht te zijn verleend. Het vervangen van een rechtmatig aanwezige gebouw door een gebouw van gelijke aard, omvang en karakter wordt hieronder mede begrepen. Onder nieuwe functies of nieuwe bebouwing wordt ook begrepen uitbreiding van bestaande functies en bestaande bebouwing. Bestaande bouwen gebruiksrechten waar geen gebruik van is gemaakt, worden niet beschouwd als bestaand.

Bij het toekennen van de detailhandelsbestemming in het plan is niet uitgegaan van de detailhandel die ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening feitelijk aanwezig was. Het plan voorziet daardoor in nieuwe detailhandel als bedoeld in artikel 2.1.4 eerste lid. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in het centrum. Het betreft geen nieuw wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk, ook is geen sprake van herallocatie. Het is daarom niet wenselijk om op deze locatie mee te werken aan een uitbreiding van de Lidl. Als uitbreiding noodzakelijk is (en de actuele behoefte hieraan is aangetoond), zal in beginsel uitgekeken moeten worden naar een alternatieve locatie die in het provinciaal beleid past.

Op basis van de aangeboden gegevens wordt geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciale beoordelingskader en daarom wordt verzocht om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te passen.

Beoordeling

Naar aanleiding van bovenstaande zienswijze heeft op 27 oktober 2015 overleg plaatsgevonden tussen de provincie en de gemeente. Hierbij is naast de uitbreiding van de Lidl tevens gesproken over de visie van de gemeente op de ontwikkeling van detailhandel in de gehele gemeente (mede in het licht van de reductieopgave voor de regio). Voor de provincie was het een nieuw feit dat er al een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend voor de uitbreiding van de Lidl. Ook aan de Korenmolenweg maar anders gesitueerd dan in het voorliggende bestemmingsplan. Na een juridische beoordeling heeft de provincie aangegeven de mening van de gemeente te delen dat er sprake is van 'bestaande detailhandel' in de zin van de verordening nu er een concrete aanvraag voor uitbreiding van de Lidl met 500 m² bruto vloeroppervlak detailhandel ligt die desgevraagd vergund moet worden. Hieronder wordt een en ander nader gemotiveerd.

Op 3 februari 2012 is een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen ingediend. De aanvraag betreft de nieuwbouw van een winkelruimte van circa 500 m² en de aanleg van 22 parkeerplaatsen in het lint aan de Hoefweg. Deze aanvraag moet worden verleend op grond van het geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt op verzoek van Lidl aangehouden hangende de procedure met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan. De aanvraag wordt gezien als bestaande detailhandel zoals bedoeld in artikel 1.2 lid 3 onder b, omdat de verordening ruimte van de provincie op 1 juli 2015 in werking is getreden: er is derhalve een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de inwerkingtreding van de verordening ruimte die kan worden verleend. Aldus moet de betreffende 500 m² winkelruimte die feitelijk nog niet gerealiseerd is, maar wel vergund kan worden op grond van artikel 1.2 lid 3 beschouwd worden als bestaande detailhandel. Het bestemmingsplan 'Hoefweg-Korenmolenweg (Lidl)', maakt per saldo minder m² detailhandel mogelijk dan thans planologisch reeds aanwezig is en de 500 m² winkelruimte die vergund moet worden. Aldus is ter plaatse geen sprake van nieuwe detailhandel in de zin van de verordening ruimte en is geen sprake van strijd met de verordening ruimte.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanvulling van paragraaf 2.3 van de toelichting (paragraaf waarin het provinciaal beleid wordt toegelicht in relatie tot onderhavig plan).

Reclamant 2:

Samenvatting

- a. Ten onrechte zijn niet alle relevante stukken ter inzage gelegd. Zo ontbraken het bodemonderzoek, bouwtekeningen en brandveiligheidsadviezen. Bij gebreke van gegevens gaat reclamant ervan uit dat een en ander niet in overeenstemming is met de daarvoor geldende regelgeving.
- b. Het plan is in strijd met het beleid van de gemeente om het bestaande dorpscentrum te versterken. De effecten van de toename van detailhandel zijn voor wat betreft vraag en aanbod in de regio ten onrechte niet onderzocht door middel van een DPO. In dit verband geldt dat de ontwikkeling negatieve gevolgen zou hebben op de leegstand in Lansingerland.
- c. De regels verzekeren onvoldoende dat de Lidl niet een grotere supermarkt gaat exploiteren op het terrein dan dat wordt voorgestaan. Bovendien is de bestemming veel te ruim. Binnen de bestemming 'Detailhandel' is ook dienstverlening toegestaan, zodat verschillende functies zouden kunnen worden toegelaten.
- d. Door de nieuwe inrichting te plaatse zou extra geluidsoverlast worden ervaren wegens het laden en lossen van vrachtwagens. In dit verband geldt ook dat het laaddok precies ter hoogte van de woningen is gepland. Daarnaast zorgen de auto's van bezoekers voor extra geluidsbelasting. Ook is hinder te verwachten van winkelwagentjes op het parkeerterrein. Een en ander is onvoldoende onderzocht en zou onder meer opleveren dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit verband geldt dat de notitie van DCMR zich in dit verband slechts richt op de Wet geluidhinder. Bij dit alles geldt dat de omgeving ten onrechte niet gekwalificeerd is als een rustige woonwijk, maar als gemengd gebied. Aan de richtafstanden van de VNG-publicatie zou dan ook niet worden voldaan.
- e. De nieuwe situatie zou ertoe leiden dat er sprake is van verkeersopstoppingen en de verkeersveiligheid in het geding is. Dit komt door de te verwachten extra drukte op de Hoefweg. De uitrit van de supermarkt is zodanig gelegen dat voetgangers, waaronder kinderen, niet meer veilig gebruik kunnen maken van de stoep. Hoe dan ook is de verkeerssituatie onvoldoende onderzocht. In elk geval geldt dat de inrichting van het parkeerterrein die van belang voor de verkeersveiligheid en -afwikkeling niet geborgd is in het ontwerpbestemmingsplan.
- f. De parkeervoorzieningen zijn ontoereikend. Hoe dan ook zijn de parkeerplaatsen zoals omschreven in de toelichting onvoldoende in de regels geborgd.
- g. De realisatie van het bouwplan zou de privacy van omwonenden aantasten. In het bijzonder geldt dit ten aanzien van de Korenmolenweg. Een en ander geldt bovendien ook voor de ge-

plande lichtmasten waarop de ontwerpbesluitvorming eveneens ziet en welke masten voor lichthinder gaan zorgen. In elk geval is ten onrechte niet met een voorwaardelijke verplichting verzekerd dat deze hinder beperkt zal zijn. Bij dit alles komt dat ten onrechte geen maximale bouwhoogte voor de bestemming detailhandel is opgenomen.

- h. De mogelijk versturende effecten voor vleermuizen en vogels zijn in het verrichte bureauonderzoek niet onderzocht.
- i. De aanwezige ernstige bodemverontreiniging wordt ten onrechte geheel doorgeschoven naar een latere fase. Hierdoor is niet vast komen staan dat de bodemkwaliteit niet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. De bodemkwaliteit is een groot zorgpunt waar bij de ontwerpbesluitvorming ten onrechte te weinig rekening mee is gehouden.
- j. Gelet op de hoge waarschijnlijkheid dat de gronden in het bestemmingsplan een hoge archeologische waarde hebben, is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en zou de uitvoerbaarheid van het plan niet zijn verzekerd. De archeologische waarden zouden in elk geval onvoldoende worden beschermd.
- k. In de toelichting wordt gesteld dat watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn omdat de extra verharding die het plan mogelijk maakt minder bedraagt dan 500 m². Reclamant betwijfelt echter of deze grens niet overschreden wordt en meent dat wel degelijk compenserende maatregelen genomen zouden moeten worden.
- l. Ten onrechte wordt afgeweken van de beleidsregels “bouwbeleidsplan 2013/ambtelijke welstandstoetsing”.
- m. Onduidelijk is of het plan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Beoordeling

- a. Het bodemonderzoek en de bouwtekeningen zijn wel degelijk ter inzage gelegd. Het bodemonderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De bouwtekeningen zijn als aparte stukken ter inzage gelegd. Het brandveiligheidsadvies lag niet direct ter inzage omdat de conclusies van het advies zijn opgenomen in de omgevingsvergunning. In de bekendmaking is echter opgenomen dat overige bijlagen bij de ontwerp omgevingsvergunningen zijn op te vragen en uit de ontwerp omgevingsvergunning blijkt dat er een brandveiligheidsadvies is. Aldus zijn belanghebbenden niet geschaad in hun belangen. Bij het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunning zal het brandveiligheidsadvies ook mee ter inzage gelegd worden.
- b. Ten aanzien van de vermeende strijdigheid met het beleid van de gemeente om het bestaande dorpscentrum te versterken wordt verwezen naar de beantwoording onder 3c.

Het geldende bestemmingsplan biedt een grotere uitbreidingsmogelijkheid dan het onderliggende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan bestemt het bestemmingsvlak voor detailhandel op de hoek van de Hoefweg en Korenmolenweg in zijn geheel weg, zijnde 1420 m². Het bestemmingsvlak waarin de huidige supermarkt is gelegen biedt een grotere uitbreidingsmogelijkheid dan nu voorzien. In het onderhavige bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak afgestemd op de bestaande supermarkt met uitbreiding. Dit betekent dat de uitbreidingsruimte van 510 m² wordt beperkt tot 410 m². Het beoogde plan van de supermarkt betekent weliswaar dat deze winkel groter wordt dan in de huidige situatie, maar derhalve minder dan hetgeen het vigerende bestemmingsplan toestaat. In een dergelijk geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en derhalve is artikel 3.1.6 Bro niet aan de orde. Gelet op de relatief geringe uitbreiding van de supermarkt ten opzichte van de feitelijke situatie is het bovendien niet aannemelijk dat deze ontwikkeling tot leegstand elders leidt. Bovendien, doordat dit plan een fors aantal m² voor detailhandel wegbestemt, verkleint dit plan de kans op leegstand elders. Negatieve effecten voor de leegstand worden om die reden niet voorzien. Kwantitatief onderzoek naar vraag en aanbod wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

- c. In de regels is opgenomen dat het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Daarmee is voldoende verzekerd dat er geen grotere supermarkt wordt geëxploiteerd dan wordt voorgestaan. De bestemming maakt ook dienstverlening mogelijk. De bestemming is daarmee gelijk aan de bepalingen uit het bestemmingsplan De Hoefslag van 2002. In overleg met Lidl is besloten de bestemming dienstverlening te laten vervallen. De regels worden daartoe aangepast. Artikel 1.26 vervalt. Bij artikel 3.1 onder a vervalt 'dienstverlening'.
- d. Het plangebied en omgeving kan niet gekwalificeerd worden als een rustige woonwijk. Terecht is het plangebied aangemerkt als een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied zijn een benzineservicestation en enkele bedrijven aanwezig. Tevens ligt het plangebied aan de Hoefweg, een drukke, doorgaande weg die door Bleiswijk loopt en aansluit op de N209. De omgeving van het plangebied en het plangebied zelf kunnen derhalve als een gemengd gebied beschouwd worden en aan de richtafstanden uit de VNG publicatie wordt voldaan. In paragraaf 4.4 van de toelichting op het bestemmingsplan is gemotiveerd dat de afstand tot de woningen voldoende is en voldoet aan de daaraan te stellen normen. Daar komt bij dat doordat de winkel vergroot kan worden ook het magazijn vergroot kan worden, waardoor het bevoorraden efficiënter kan. Nader akoestisch onderzoek van 17 september 2015 (wordt als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen) heeft bevestigd dat het verkeer op het parkeerterrein op de aangrenzende woningen geen belasting hoger dan 48 dB geeft. De hinder zal ten opzichte van de huidige situatie afnemen omdat het parkeerterrein beter wordt vormgegeven. Zie verder punt 2 van de ambtelijke wijzigingen.
- e. Na uitbreiding van het parkeerterrein zal worden voorzien in een in-/uitrit van 8 meter breed vanaf de Hoefweg ter plaatse van de huidige in-/uitrit. Door een bredere in-/uitrit en een gro-

ter en beter ingericht parkeerterrein zal de verkeerscirculatie van en naar de supermarkt, de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid verbeteren. Ten behoeve van een goede en verkeersveilige verkeerafwikkeling zal het bushalteperron circa 4 meter worden verschoven richting de Korenmolenweg. De ontsluiting van het parkeerterrein is daarmee voldoende en veilig vormgegeven.

- f. De voorziene uitbreiding van het parkeerterrein biedt voldoende capaciteit om aan de toename van de parkeervraag te kunnen voldoen en brengt een kwaliteitsslag met zich mee. Een logische routing en ontsluiting, overzichtelijk, ruime toegangsweg en voorzieningen voor fietsen en opvang van winkelwagens. Paragraaf 3.3 van de toelichting wordt aangepast aan de hand van de laatste berekening van de parkeerbehoefte en daarmee gepaard gaande wijziging van de inrichting van het parkeerterrein. In samenhang met de aanpassing van artikel 14.7 wordt ook in de toelichting verwezen naar het gemeentelijke toetsingskader (gebaseerd op de CROW normen). De uitbreiding bedraagt totaal 493 m² (dat is inclusief 83 m² bvo op de verdieping ten behoeve van personeel). De parkeernorm is 6,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Er zijn dan 32 parkeerplaatsen nodig voor de uitbreiding. Momenteel zijn er 50 parkeerplaatsen (1072 m² met een parkeernorm van 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo). Totaal moeten er dus 82 parkeerplaatsen zijn. Bij het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning was uitgegaan van 80 parkeerplaatsen. Er zijn nu twee extra langspaarkeerplaatsen toegevoegd op de bij de omgevingsvergunningaanvraag behorende situatietekening ter hoogte van de laad- en loslocatie. Dat is mogelijk zonder afbreuk te doen aan de manoeuvreerruimte op het parkeerterrein en het bestemmingsplan laat dit toe.

De verwachting is dat de parkeerdruk in de nieuwe situatie zal afnemen omdat er een hogere parkeernorm wordt gehanteerd ten opzichte van de huidige situatie, toen er nog andere normen van toepassing waren (4,5 ten opzichte van 6,5 per 100 m² bvo). Uit de parkeertelling die de gemeente op vrijdag 18 (19 uur) en zaterdag 19 maart (11 uur) 2011 heeft laten uitvoeren bleek dat de huidige parkeerterrein ruim genoeg is om het parkeren op te vangen. De bezettingsgraad op zaterdag was circa 70%. Bij een bezettingsgraad van 90% wordt een parkeerterrein als vol ervaren en ontstaan er afwikkelingsproblemen. In de huidige situatie zijn er bij de oude normering van 4,5 per 100 m² bvo geen problemen. De verwachting is dus gerechtvaardigd dat bij de uitbreiding, waarbij de hogere normering van 6,5 per 100 m² wordt aangehouden, er in totaliteit voldoende parkeerplaatsen zijn. Bovendien blijkt uit ervaringen van Lidl op andere locaties dat extra m² uitbreiding niet automatisch betekent dat het aantal bezoekers lineair toeneemt en dat is hier ook niet de verwachting.

Artikel 7 maakt het mogelijk parkeervoorzieningen te realiseren ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. De parkeerplaatsen zijn daarmee voldoende in de regels geborgd. In dit kader wordt ook verwezen naar de aanpassing van artikel 14.7, zie de ambtelijke wijzigingen. Bij verlening van de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de winkel zijn de benodigde parkeerplaatsen meegenomen in de beoordeling van het plan.

- g. De hoogte van de supermarkt is gemaximeerd. In artikel 3.2.1 onder b is aangegeven dat de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte. Reclamant geeft niet aan in welke mate de privacy van omwonenden in het geding is en onderbouwt niet waarom de masten voor lichthinder zouden gaan zorgen. De omwonenden zijn voor hun eigen belangen opgekomen. Zie de (beantwoording van) de zienswijzen 4 en 5. Het aantal lichtmasten maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan maar staat aangegeven op de inrichtingstekening die bij de aanvraag omgevingsvergunning is gevoegd en is ter indicatie opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. In het lichtplan van 10 februari 2016 (wordt toegevoegd als bijlage bij de omgevingsvergunning) zijn 12 enkele lichtmasten opgenomen met een hoogte van 6 meter. Door de type armatuur en positionering van de lichtmasten zal de lichthinder voor de omgeving zeer beperkt zijn, zoals ook volgt uit het lichtplan. Overigens zijn er ons geen klachten bekend van omwonenden met betrekking tot de huidige lichtmasten.
- h. In paragraaf 4.7 van de toelichting staat aangegeven dat bij kap van de bomen aan de rand van het plangebied nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is. Het plangebied is op 18 december 2015 beoordeeld op de geschiktheid als leefgebied voor vleermuizen. Op de hoek van de Hoefweg en de Korenmolenweg staat één boom. In deze boom zijn enkele ondiepe holtes en een oud nest aangetroffen. Uit nadere inspectie van deze holtes blijkt dat deze zijn ontstaan door het inrotten van de wonden van afgezaagde takken. Deze holtes zijn zeer ondiep en zijn niet geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. De rest van het plangebied is ongeschikt als verblijfplaats. Eerder is geconcludeerd dat het plangebied geen primair foerageergebied vormt en dat het door het ontbreken van lijn elementen ook geen onderdeel is van vaste vlieg- of migratieroutes. Daarmee is vastgesteld dat de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet met betrekking tot vleermuizen niet worden overschreden. In het plangebied is een nestlocatie aanwezig. Gezien de locatie en beschikbare verspreidingsgegevens gaat het niet om een broedvogelsoort met een vaste rust- of verblijfplaats. Op het moment dat beschermde inheemse broedvogels bezig zijn met hun broedproces, mogen geen verstorende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, dus ongeacht de periode van het jaar. Geldend is de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. De Flora- en faunawet staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Paragraaf 4.7 zal worden aangevuld. Het onderzoek van 18 december 2015 wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- i. De bodemkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Zie punt 4 van de ambtshalve wijzigingen.
- j. De uitvoerbaarheid van het plan is wel verzekerd. De archeologische waarden zijn voldoende beschermd. Zie daarvoor paragraaf 4.8 van de toelichting, de uitgevoerde onderzoeken (bijlage 4 en 5 bij de toelichting) en artikel 9 en 10. Zie verder de overwegingen bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning en bij de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de winkel.

- k. Ten gevolge van de realisatie van de woning wordt er extra verhard oppervlak mogelijk gemaakt. De woning zorgt voor extra verharding. Deze verharding bedraagt echter minder dan de door het waterschap gehanteerde grens van 500 m². Het waterschap heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.
- l. In de ontwerp omgevingsvergunningen die ter inzage hebben gelegen staat onder ‘welstand’ aangegeven dat op grond van een ambtelijke beoordeling van de beleidsregels is geconstateerd dat de aanvragen daar niet mee in overeenstemming zijn. Bedoeld is aan te geven dat getoetst is aan de beleidsregels die zijn geformuleerd in het “bouwbeleidsplan 2013/ambtelijke welstandstoetsing”. In dat beleid zijn gevallen benoemd waardoor ambtelijk getoetst kan worden. Bij twijfel, of indien de aanvraag niet geschaard kan worden onder deze gevallen, moet alsnog advies worden aangevraagd aan de welstandscommissie. In dit geval is advies gevraagd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie (of gemandateerde) toets aan de welstandsnota. De welstandscommissie heeft bij beide aanvragen een positief gemotiveerd advies uitgebracht, te weten op 3 augustus 2015 (woning) en 25 februari 2015 resp. 17 augustus 2015 (winkel). Niet wordt ingezien waarom hiermee ten onrechte is afgeweken van de beleidsregels.
- m. In de ontwerp omgevingsvergunningen die ter inzage hebben gelegen is aangegeven dat aanneemelijk is gemaakt dat de bouwplannen (met inachtneming van de genoemde voorwaarden) voldoen aan het Bouwbesluit 2012. De conclusies van de toetsing zijn in de omgevingsvergunning omschreven. Uit niets blijkt dat deze conclusies onjuist zouden zijn.

Conclusie

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

1. Artikel 1.26 vervalt. Bij artikel 3.1 onder ‘a’ vervalt ‘dienstverlening’.
2. Paragraaf 3.3 van de toelichting, inzake de verkeerskundige aspecten, wordt aangepast aan de hand van de laatste berekening van de parkeerbehoefte en daarmee gepaard gaande wijziging van de inrichting van het parkeerterrein.
3. De paragraaf ecologie in de plantoelichting wordt aangevuld op basis van het nader onderzoek naar vleermuizen en vogels. Het onderzoek van 18 december 2015 wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Reclamant 3:

Samenvatting:

- a. Op pagina 4 van de Inspraaknotitie staat dat de voorgenomen uitbreiding 410 m² is. Daaraan wordt echter nog eens 83 m² op de eerste verdieping toegevoegd waardoor het totaal aantal voor de CROW-normen in aanmerking te nemen aantal parkeerplaatsen eveneens toeneemt.

- b. Met het wegbestemmen van de detailhandelsbestemming op het gedeelte van de gronden in het plan, die thans nog een detailhandelsbestemming hebben (waar eerder het bedrijf “Oase” was gevestigd), kan reclamant zich op zichzelf verenigen, maar niet door de vervanging van met name het achtergedeelte van het Oasepand door de bestemming verkeersdoeleinden, die uitbreiding van het parkeervolume voor de supermarkt tot doel heeft. Een voorwaarde die onder meer op grond van de relatie tussen het aantal parkeerplaatsen en de bruto omvang van een supermarkt noodzakelijk zou zijn voor de beoogde uitbreiding van de supermarkt.
- c. Reclamant blijft van mening dat de uitbreiding van winkel en parkeervoorzieningen zich niet verdragen met het gemeentelijk beleid. Daarbij wordt de uitspraak van de Raad van State van 27 december 2012 geciteerd met betrekking tot de strijdigheid met de structuurvisie. De winkel is een solitair liggende voorziening en daarmee strijdig met de structuurvisie. Een vergroting van de strijdigheid, door de beoogde uitbreiding is dan ook niet acceptabel. Het versterkt het one-stop-shopping van deze perifeer gelegen supermarkt, ten nadele van de voorzieningen in het eigenlijke dorpscentrum van Bleiswijk. De ruimtelijke uitbreiding betekent bovendien, dat er thans extra mogelijkheden komen. Uit de tekeningen bij de omgevingsvergunning is af te leiden dat er een complete ‘bake-off’ afdeling bij zal komen. Daarnaast worden vers vlees, verse vis en verse groenten verkocht hetgeen weer extra nadelig is voor de speciaalzaken in het centrum. Er is immers sprake van een compleet aanbod van verse en kruidenierswaren.
- d. Naar mening van reclamant wordt uitgegaan van een verkeerde lezing van de structuurvisie. Weersproken wordt dat de locatie is gelegen binnen de aanduiding “kwaliteitsverbetering bestaand stedelijk gebied”. In 2002 is bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan De Hoefslag het betreffende gebied vrijwel geheel aangewezen voor bedrijfsdoeleinden. Detailhandelsbedrijven die aan de rand van het bedrijventerrein waren gesitueerd, te weten Motorcross Aad en Oase, zijn positief bestemd maar abusievelijk niet als ‘grootschalige detailhandel’, zoals ook passend is aan de rand van een bedrijventerrein en regelmatig plaatsvindt. Conclusie is dat er hier geen sprake is van bestaand stedelijk gebied, waarop de mogelijkheid tot kwaliteitsverbetering aan de orde kan zijn, althans niet voor wat betreft de uitbreiding van de supermarkt en uitbreiding van de parkeerplaatsen. De strijd met de structuurvisie is, zoals de Raad van State in de genoemde uitspraak klip en klaar heeft uitgesproken, grond om het bestemmingsplan (opnieuw) voor dit onderdeel niet vast te stellen.
- e. Reclamant benadrukt voor de goede orde dat de wijziging van de bestemming detailhandel van het voorste gedeelte van het vroegere Oase terrein naar een woonbestemming wel acceptabel kan worden genoemd, juist nu het ook past in het herstel van de lintbebouwing.
- f. De inspraaknotitie geeft er op geen enkele wijze blijk van dat de ontwikkeling getoetst is aan artikel 3.1.6 Br, de ‘ladder van duurzame verstedelijking’ en ontbeert ook om die reden zorgvuldige voorbereiding. Er wordt immers onvoldoende blijk gegeven van enig onderzoek naar de regionale behoefte en de leegstand.

- g. De raad wordt verzocht de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren, en niet akkoord te gaan met de bestemming verkeersdoeleinden ten behoeve van nieuwe parkeervoorzieningen aansluitend op het krachtens het vigerende bestemmingsplan, en voorts de uitbreiding van bouwingsvlak af te wijzen. Het verzoek geldt zowel voor de beoogde bestemmingswijziging als voor de voorgenomen te verlenen omgevingsvergunning die betrekking heeft op bouw- en aanlegactiviteiten van respectievelijk de supermarkt en de parkeervoorzieningen. Tevens wordt verzocht om een vergoeding volgens de daarvoor geldende maatstaven voor de van beroepshalve verleende rechtsbijstand.

Reactie:

- a. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de uitbreiding wordt berekend over het aantal m² bvo dat wordt toegevoegd. De bestaande situatie voldoet aan de toen geldende normen. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2f.
- b. Hier wordt kennis van genomen. Nadat de gemeenteraad in 2012 het bestemmingsplan niet had vastgesteld en een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een winkelruimte op een minder gewenste plek werd ingediend is in overleg tussen gemeente en Lidl een alternatief plan ontwikkeld dat een betere stedenbouwkundige opzet voor het plangebied biedt. Het bouwvlak van de bestaande winkel wordt verkleind (maar er vindt feitelijk wel een uitbreiding plaats), het parkeerterrein wordt vergroot en er wordt een woning gerealiseerd in het lint. Daarbij wordt het bouwvlak voor de detailhandel op de hoek Hoefweg/Korenmolenweg geschrapt en de aanvraag omgevingsvergunning voor een winkel op die locatie ingetrokken. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.
- c. Het beleid in de structuurvisie is gericht op concentratie van detailhandel en horeca in de bestaande dorpscentra om de bestaande structuur te versterken. Er is echter sprake van een bestaande situatie met een grotere en ongewenste uitbreidingsmogelijkheid dan waarin het voorliggende plan voorziet (zie ook de beantwoording onder 1 en 2b). Het gaat om een bestaande situatie die uiteindelijk resulteert in een kwaliteitsverbetering in vergelijking tot de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Het alternatief (realisatie van een tweede detailhandelsvoorziening op dit perceel) betekent vooral een verslechtering voor het bestaande winkelcentra van het dorp en staat verder af van de concentratiegedachte van de structuurvisie dan het onderhavige plan en is dus nadeliger voor het bestaande winkelcentrum. Er wordt een groot aantal m² detailhandel geschrapt (totaal 1520 m²). Het bouwvlak waar Lidl is gevestigd wordt kleiner en het andere bouwvlak waar vroeger 'Oase' gevestigd was komt geheel te vervallen, waardoor zich ter plaatse geen nieuwe detailhandel kan vestigen.

Daarnaast maakt het plan het planologisch mogelijk om het lint aan de Hoefweg af te maken. De gemeente hecht veel belang aan het in de structuurvisie beschreven beleid tot behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten (zie ook de uitspraak

van de Raad van State van 27 december 2012). Door in onderhavig plan de bouw van de woning op de hoek Korenmolenweg-Hoefweg mogelijk te maken wordt het lint Hoefweg hersteld. Dit voldoet aan de structuurvisie.

- d. Voor de kern Bleiswijk zijn in de structuurvisie de volgende kenmerken opgenomen:
1. Ontwikkeling beheer en kwaliteitsverbetering bedrijventerrein (De Hoefslag)
 2. Versterking centrumfunctie bestaande dorpskernen (centrum Bleiswijk)
 3. Kwaliteitsbeheer bestaande sport- en recreatievoorzieningen (sportpark aan de Götzenhainsingel)
 4. Nieuw stedelijk gebied (Merenweg-Zuid, De Tuinen en Korenmolenweg-Noord)
 5. Behoud cultuurhistorisch waardevolle karakter linten (De Hoefweg)
 6. Kwaliteitsverbetering bestaand stedelijk gebied (alle overige gebieden buiten de gebieden 1 t/m 5)

De strook aan de Hoefweg ligt in “behoud cultuurhistorisch waardevolle karakter linten” en daar wordt de woning gerealiseerd. Een groot gedeelte van het plangebied, waaronder de bestaande Lidl en de beoogde uitbreiding ligt in het gebied “kwaliteitsverbetering bestaand stedelijk gebied”, zoals ook de Raad van State in de door reclamant aangehaalde uitspraak in rechtsoverweging 4.3 heeft overwogen. De wijze waarop de voormalige panden van Motorcross Aad en Oase zijn bestemd in het bestemmingsplan De Hoefslag (uit 2002) staat los van de kenmerken in de structuurvisie (uit 2010) en doet nu niet ter zake. Zie verder de beantwoording onder 3c.

- e. Hiervan wordt kennis genomen.
- f. De ladder voor duurzame verstedelijking uit artikel 3.1.6. lid 2 Bro is in casu niet van toepassing. De planologische wijziging waarop dit plan ziet betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, gelet op onder andere de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 juli 2015, 5 augustus 2015 en 25 augustus 2015. Er is immers geen sprake van nieuw ruimtebeslag ten opzichte van het huidig planologisch regime. Onderzoek naar de regionale behoefte is dan ook niet aan de orde. Hier komt nog bij dat in de uitspraak van december 2014 (201402314/1) de Raad van State heeft geoordeeld dat de uitbreiding van de supermarkt met 400 m² geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betrof. Gelet op de relatief geringe uitbreiding van de supermarkt is het niet aannemelijk dat deze ontwikkeling tot leegstand elders leidt. Bovendien, doordat dit plan een fors aantal m² voor detailhandel wegbestemt, verkleint dit plan de kans op leegstand elders. Negatieve effecten voor de leegstand worden om die reden niet voorzien.

Nader onderzoek naar de regionale behoefte in kwantitatieve zin wordt niet noodzakelijk geacht. Het beoogde plan van de supermarkt betekent weliswaar dat deze winkel groter wordt dan in de huidige situatie, maar planologisch gezien neemt het aantal m² detailhandel af. Ver-

wacht wordt echter dat de marktomstandigheden niet substantieel wijzigen als gevolg van de beoogde uitbreiding van de supermarkt. Hier wordt aan toegevoegd dat ondernemers altijd rekening moeten houden met ontwikkelingen en innovaties van concurrenten in welke vorm dan ook, want deze kunnen altijd effect hebben op de omzetmogelijkheden van een winkel. Onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat in Bleiswijk worden dan ook niet voorzien.

- g. Alles overwegende wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen. Voor zienswijzen bestaat geen kostenvergoeding. Het verzoek wordt dan ook afgewezen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Reclamant 4:

Samenvatting

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding van de supermarkt met een diepte van circa 14 meter en een oppervlak van circa 410 meter. Deze uitbreiding wordt gerealiseerd direct voor de woning, op niet meer dan enkele meters afstand. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is gesteld dat een en ander niet hoeft te leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan, respectievelijk bouwplan omdat het vigerende bestemmingsplan ook een uitbreiding van de winkel mogelijk maakt. Het bouwvlak is niet volledig benut. Reclamant is van mening dat de voorliggende grens van het bebouwingsvlak en de te verlenen omgevingsvergunning meters verder gaat dan in het vigerende bestemmingsplan.
- b. In de inspraaknotitie is beargumenteerd dat er een erfscheiding aanwezig is die zicht op de uitbreiding deels wegneemt. Reclamant is van mening dat de erfscheiding in het kader van de toetsing van het bestemmingsplan niet relevant is. Het is immers geen object dat krachtens het bestemmingsplan gehandhaafd dient te blijven. Met feitelijke omstandigheden, zoals bijvoorbeeld ook een aanwezige groene haag, kan geen rekening worden gehouden als het gaat om verlies van uitzicht en licht.
- c. Reclamant heeft een uitzichtkwaliteits- en bezonningsstudie gedaan. Uit de bezonningsstudie volgt dat ten westen van de woning een “merkbare vermindering zal optreden tot 2 uur”. Concreet betekent dit dat de zon in de namiddag niet meer in de woonkamer en op het terras aanwezig is. De uitzichtkwaliteitsstudie geeft aan dat vastgesteld kan worden “dat er sprake is van een significante vermindering van kwaliteit van uitzicht van serre en woonkamer” en voorts: een “achteruitgang in uitzichtkwaliteit van middelmatig naar laag”.
- d. Reclamanten zullen als gevolg van de voorgenomen uitbreiding een forse toename van het aantal verkeersbewegingen ervaren. Het woongenot zal als gevolg daarvan ernstig verminderen. De woningen zijn op dit moment gelet op de drukte op donderdag, vrijdag en zaterdag

vaak slecht bereikbaar. De woningen zijn slechts te bereiken via de parkeerplaats van Lidl. Toename van de grootte van de winkel en de parkeermogelijkheden zal tot toename van de belemmeringen in de bereikbaarheid van de woningen leiden. Als gevolg van de drukte op de parkeerplaats, ook door laad- en losverkeer dat de toegang tot het huis blokkeert, zijn zij vaak gedwongen de auto elders te parkeren. Welke milieugevolgen de toegenomen verkeersbewegingen opleveren als gevolg hiervan zijn te verwachten is niet zonder kostbaar onderzoek vast te stellen. Zorgvuldige voorbereiding vergt dat een onderzoek naar deze effecten door een onafhankelijk bureau worden verricht.

- e. Reclamant is van mening dat de uitbreiding van winkel en parkeervoorzieningen zich niet verdragen met het gemeentelijk beleid. Daarbij wordt de uitspraak van de Raad van State van 27 december 2012 geciteerd met betrekking tot de strijdigheid met de structuurvisie. De winkel is een solitair liggende voorziening en daarmee strijdig met de structuurvisie. Een vergroting van de strijdigheid, door de beoogde uitbreiding is dan ook niet acceptabel. Het versterkt het one-stop-shopping van deze perifeer gelegen supermarkt, ten nadele van de voorzieningen in het eigenlijke dorpscentrum van Bleiswijk.
- f. Naar mening van reclamant wordt uitgegaan van een verkeerde lezing van de structuurvisie. Weersproken wordt dat de locatie is gelegen binnen de aanduiding “kwaliteitsverbetering bestaand stedelijk gebied”. In 2002 is bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan De Hoefslag het betreffende gebied vrijwel geheel aangewezen voor bedrijfsdoeleinden. Detailhandelsbedrijven die aan de rand van het bedrijventerrein waren gesitueerd, te weten Motorcross Aad en Oase, zijn positief bestemd maar abusievelijk niet als ‘grootschalige detailhandel’, zoals ook passend is aan de rand van een bedrijventerrein en regelmatig plaatsvindt. Conclusie is dat er hier geen sprake is van bestaand stedelijk gebied, waarop de mogelijkheid tot kwaliteitsverbetering aan de orde kan zijn, althans niet voor wat betreft de uitbreiding van de supermarkt en uitbreiding van de parkeerplaatsen. De strijd met de structuurvisie is, zoals de Raad van State in de genoemde uitspraak klip en klaar heeft uitgesproken, grond om het bestemmingsplan (opnieuw) voor dit onderdeel niet vast te stellen.
- g. Reclamant handhaaft de bezwaren tegen de uitbreiding van de supermarkt, respectievelijk tegen de wijziging van het bebouwingsvlak die (mede) de uitbreiding mogelijk maakt, alsmede tegen de wijziging van de bestemming van het detailhandelsvlak waar eerder het bedrijf Oase was gevestigd, waar nu voor het achterste gedeelte parkeervoorzieningen ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt mogelijk worden gemaakt (en aangelegd), zonder deze wijzigingen zijn er niet voldoende parkeerplaatsen voor de uitbreiding aanwezig. De raad wordt verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen ten aanzien van de supermarkt; respectievelijk de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen voor de supermarkt; respectievelijk de omgevingsvergunning die op basis van de wijziging mogelijk zou worden, te weigeren. Ten slotte wordt verzocht om een vergoeding in de kosten voor de verleende rechtskundig bijstand conform de daarvoor geldende maatstaven.

Reactie:

- a. De voorliggende grens van het bouwvlak en de te verlenen omgevingsvergunning liggen niet meters verder dan in het vigerende bestemmingsplan. De grenzen liggen juist terug ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Zie daarvoor figuur 3.4 uit de toelichting. Het bestemmingsvlak waarin de huidige supermarkt is gelegen biedt een grotere uitbreidingsmogelijkheid in het geldende bestemmingsplan dan nu voorzien. In het onderhavige bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak afgestemd op de bestaande supermarkt met uitbreiding. Dit betekent dat de uitbreidingsruimte in het bestemmingsvlak waar de huidige supermarkt in ligt van 510 m² wordt beperkt tot 410 m².

- b. In het vigerende bestemmingsplan maakt ook reeds de bebouwing mogelijk. De afstand tussen de gevel van de woning van reclamant en de uitbreiding bedraagt 6,9 meter. De feitelijke omstandigheden zoals de erfscheidingen en de groene haag zijn geen objecten die krachtens het bestemmingsplan gehandhaafd dienen te blijven. Desondanks is de verwachting dat reclamant uit eigen belang de erfscheiding en groene haag in stand zal laten. Vandaar dat het als een van de argumenten bij de beantwoording van de inspraakreactie is benoemd, maar ook indien reclamant zou besluiten de erfscheiding en groene haag weg te halen is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De uitbreiding kent een flauw lessenaarsdak, waarvan het hoogste punt aan de andere zijde van het pand (ten opzichte van reclamant) is voorzien. Verlies van uitzicht en licht voor reclamant zijn onderzocht. Daaruit is gebleken dat er vanuit bezonningsoogpunt geen significante verslechtering is te verwachten en van een blijvend recht op het bestaande uitzicht is geen sprake. Gelet op de afstand tussen de woning van reclamant en de uitbreiding van 6,9 meter is sprake van een aanvaardbare afstand. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder c.

- c. De uitbreiding van de supermarkt beïnvloed het uitzicht van reclamant, daar valt niet aan te ontkomen. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van reclamant door de uitbreiding van een flauw lessenaarsdak te voorzien en een transparante gevel. De bezonningsstudie is duidelijk: “Concluderend kan worden gesteld dat vanuit bezonningsoogpunt geen significante verslechtering is te verwachten ten gevolge van de geplande uitbreiding van de supermarkt aan de Hoefweg 135”. Daarbij wordt opgemerkt dat er in de zomer op peildatum 21 juni in de avonden op (een deel van) het terras duidelijk meer schaduwvorming is te verwachten. In paragraaf 5.2.1 wordt echter aangegeven dat de bezonningskwaliteit over het algemeen rondom de woning ook in de nieuwe situatie goed gezond blijft. De gemiddelde bezonningsduur is 7:45 uur ten opzichte van 7:54 uur in de bestaande situatie. Ten aanzien van de binnenruimte wordt in het rapport geconcludeerd dat de woonkamer voldoet aan de lichte TNO-bezonningsnorm en dat ten gevolge van de nieuwbouw nauwelijks sprake is van verslechtering. Het verschil van de bezonningsduur zal in de toetsingsperiode nauwelijks merkbaar zijn. De daglichttoetreding komt ook niet in gevaar. Het Bouwbesluit gaat uit van toetreding vanaf het eigen perceel. Bepaald is dat er tussen de gevelopening en de perceelsgrens een minimale afstand van 2 meter moet zijn

en dat bouwwerken gelegen op een andere perceel buiten beschouwing moet blijven. De afstand tussen de gevelopening en de erfgrans is bijna 7 meter. Na uitbereiding van Lidl blijft de woning van reclamant voldoen aan het Bouwbesluit voor wat betreft de daglichttoetreding. Het bestemmingsplan leidt dan ook niet tot onredelijke beperkingen.

Over de beoordeling van de uitzichtkwaliteit wordt het volgende opgemerkt. Allereerst bestaat volgens algemene jurisprudentie geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Bovendien is reclamant eigenaar van zijn perceel geworden op het moment dat al lange tijd een bouwvlak voor detailhandel was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling was dus voorzienbaar voor reclamant. In dat vigerende bestemmingsplan is een groter bouwvlak opgenomen dan in het vast te stellen bestemmingsplan. Zie ook punt a. De beoordeling van de uitzichtkwaliteit zoals aangeleverd door reclamant is arbitrair en houdt met de voorgaande punten geen rekening. Gelet op de afstand tussen de woning en de nieuwe bebouwing van 6,9 meter, de locatie en het feit dat geen blijvend recht op vrij (huidig) uitzicht bestaat is sprake van een aanvaardbare situatie. Inhoudelijk wordt ten aanzien van het rapport opgemerkt dat in het rapport staat dat wordt 'gerekend' met een monotone supermarktgevel van plaatmateriaal. Daar is geen sprake van. De nieuwe voorgevel is van glas en dus transparant. In het schema met de waardering volgens de D&V methode (Daylight and View) staat bij de kenmerken van de gebouwen: "moderne gebouwen, eenvoudige architectuur". De architectuur wordt juist complexer. En er is al een gebouw aanwezig. Bij punt 6 staat dat het uitzicht in de bestaande situatie een middelmatige diversiteit kent en bij de geplande situatie een lage diversiteit. Het gaat om uitzicht aan 1 zijde van de woning. Het uitzicht aan de andere zijden van de woning wijzigt niet. Het puntenverschil tussen bestaand en gepland is volgens het schema 6 ten opzichte van 4. Waarbij tussen 5 en 7 punten sprake is van een middelmatige kwaliteit en 4 of minder punten sprake is van een lage kwaliteit. Wordt rekening gehouden met bovenstaande waardering dan is al sprake van een score van 5 punten en daarmee sprake van een gelijke score met de huidige kwaliteit. Naar onze mening is sprake van een ruimtelijk aanvaardbare situatie, zoals hierboven aangegeven.

- d. Het parkeerterrein wordt beter vormgegeven waardoor er een betere doorstroming plaats zal vinden en de hinder zal afnemen. De woningen van reclamanten zijn alleen via het parkeerterrein te bereiken. De inritten van de woningen op het parkeerterrein blijven daarom gehandhaafd. Het laden en lossen vindt maximaal 3 keer per dag plaats en wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Het laden en lossen gebeurt op eigen terrein en kan de toegang tot de woningen niet blokkeren. De overlast daarvan voor het wegverkeer is nihil. De verwachting is dat de parkeerdruk in de nieuwe situatie zal afnemen omdat er een hogere parkeernorm wordt gehanteerd ten opzichte van de huidige situatie, toen er nog andere normen van toepassing waren (4,5 ten opzichte van 6,5 per 100 m² bvo). Ten aanzien van de milieugevolgen wordt verwezen naar de beantwoording onder 2d en punt 2 van de staat van wijzigingen.
- e. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3c.

- f. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3d.
- g. Alles overwegende wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen. Voor zienswijzen bestaat geen kostenvergoeding. Het verzoek wordt dan ook afgewezen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Reclamant 5:

Samenvatting

- a. Reclamant is het niet eens met de in de toelichting beschreven situatie over de rooilijn aan de Hoefweg. Naar mening van reclamant gaat de benadering van een 'wisselende rooilijn' voorbij aan de historie en de wijze waarop dit deel van de Hoefweg organisch gegroeid is. De woningen, die in de directe omgeving gebouwd zijn, volgden de rooilijn van de eerste bebouwing die aanwezig was op de hoek Hoefweg/Korenmolenweg (de reeds gesloopte boerderij). Door de woning meer richting Hoefweg te verplaatsen heeft dit nadelige gevolgen voor de bestaande woning op de hoek Korenmolenweg/Hoefweg. Reclamant doet de suggestie om minder parkeerplaatsen aan te leggen (wat volgens de berekeningen zou kunnen) waardoor er meer ruimte voor een betere inpassing van de woning zou ontstaan. Daarmee wordt de afstand tussen de woning en de bushalte ook groter.
- b. Reclamant is blij met de groenzone tussen de parkeerplaats en de Korenmolenweg. Om echter de ondervonden overlast (rondhangende, drinkende personen en wildplassers) bij de garageboxen te beperken dient ook bij de garageboxen de bestemming 'Groen' te worden opgenomen in plaats van de bestemming 'Verkeer'. Ook dient de hoogte van de erfscheiding in deze hoek niet 1.20 meter maar 1.80 mogelijk moeten maken om te voorkomen dat men in die hoek gemakkelijk over de schutting heen kan.
- c. Bezwaar wordt gemaakt tegen de veronderstelde verkeersveiligheid in het bestemmingsplan. Het is beredeneerd vanuit de logistieke afwikkeling van het parkeerterrein, maar naar de omgeving is niet gekeken. Afgevraagd wordt of door het verschuiven van de bushalte er een onveiligere situatie ontstaat bij de kruising Hoefweg-Korenmolenweg. De ontsluiting van de woning gaat op de Korenmolenweg plaatsvinden. Tenslotte wordt aangegeven dat bij de verbrede inritconstructie aanvullende borden en stopstrepen aangebracht dienen te worden vanwege de veiligheid voor de fietsers op de Hoefweg.

Reactie:

- a. Reclamant beschrijft de historische ontwikkeling, feit blijft dat in een grotere context van het lint sprake is van een meer wisselende voorgevelrooilijn. Niet wordt ingezien dat door de rooilijn dichter op de Hoefweg te leggen dan in het verleden het geval was, op die locatie zou lei-

den tot een aantasting van de variatie in de rooilijn aan het lint en aantasting van de bestaande woonomgeving. Een voortuin van ruim 4,5 meter past in de lintstructuur. Er is geen sprake van een verstoring van het lint door plaatsing van deze woning. Zie onderstaande situatietekening waarop de rooilijn staat aangegeven.



1. In artikel 4.4.2 onder b wordt toegevoegd dat de maximale hoogte van erfscheiding van 1,5 meter bedraagt.

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

Toelichting

1. Wijziging

Paragraaf 4.3 wordt uitgebreid op het aspect verantwoording van het groepsrisico.

Motivering

Paragraaf 4.3 gaat onder andere in op het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt op 50 meter van de N209. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gemeld dat het vervoer van gevaarlijke stoffen minimaal is en dat het aspect daarom geen problemen geeft. Dat is correct, er is echter geen beschouwing gedaan van het groepsrisico. Gelet op de geringe transportfrequentie behoeft het groepsrisico niet berekend te worden. Een beschouwing op basis van de vuistregels van de Handleiding risicoanalyse transport (HART) volstaat. De DCMR heeft op 7 oktober 2015 een beschouwing opgesteld. Deze beschouwing wordt verwerkt in de paragraaf 4.3.

2. Wijziging

Paragraaf 4.4 wordt onder 'onderzoek/supermarkt' uitgebreid in die zin dat nader onderzoek van 17 augustus 2015 heeft aangetoond dat het verkeer op het parkeerterrein op de aangrenzende woningen geen belasting geeft hoger dan 48dB. De resultaten van het onderzoek zullen in paragraaf 4.4. worden weergegeven en als bijlage bij de toelichting gevoegd. Daarnaast wordt daarbij aangegeven dat de hinder zal afnemen omdat het parkeerterrein beter wordt vormgegeven. Nu moet er nog veel gestoken/gemaneuvreerd worden en zijn er veel verkeersbewegingen (automobilisten

op zoek naar een plek). Ook de verharding wordt beter bij het nieuwe parkeerterrein (alleen maar asfalt).

Motivering

In paragraaf 4.4 was gesteld dat het aangrenzende perceel met de woonbestemming aan de Hoefweg in de bestaande situatie al aan het parkeerterrein grenst en dat als gevolg van de realisatie van het plan de milieuhinder ter plaatse van deze woning niet zal toenemen. Dat klopt wel maar was te kort door de bocht. Nader onderzoek (berekening) heeft dan ook aangetoond dat de milieuhinder niet zal toenemen door de uitbreiding van het parkeerterrein.

3. *Wijziging*

Het hogere waardenbesluit wordt aangepast en daarmee ook de toelichting van paragraaf 4.1.

Motivering

In het ontwerp hogere waardenbesluit was aangegeven dat het besluit toeziet op het verlenen van een hogere waarden voor één woning. Dat stond ook in de toelichting van het bestemmingsplan. Het plan is ingediend voor de bouw van één woning, maar het bestemmingsplan maakt op de locatie (binnen hetzelfde bouwvlak) twee woningen mogelijk. De toetsing aan de Wgh moet nu plaatsvinden en het hogere waardenbesluit moet nu worden genomen. Vandaar dat het hogere waardenbesluit is aangepast. De toelichting in paragraaf 4.1 wordt op dit punt dan ook aangepast.

4. *Wijziging*

De paragraaf over de bodemkwaliteit, alinea 'onderzoek' wordt geactualiseerd. De conclusie die in ontwerpbestemmingsplan staat blijft overeind. Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Motivering

Naar aanleiding van het nader onderzoeksrapport uit 2014 heeft Lidl opdracht gegeven voor het opstellen van een saneringsplan ten behoeve van de grondwaterverontreiniging. Op basis van het onderzoek en de rapportage 'Verspreidingsberekening VOCl-verontreiniging' van 17 augustus 2015 is het volgende geconcludeerd:

- In de peilbuizen waarin in het verleden VC boven de interventiewaarde is aangetoond wordt dit thans niet meer aangetoond;
- In nog maar 1 peilbuis (in de klei) is nog een VC-gehalte aangetoond boven de interventiewaarde. De omvang van de verontreiniging zal bij benadering circa 75 m³ bedragen. Derhalve is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- De afbraakcondities zijn goed. Dit blijkt enerzijds door de aanwezigheid van de sterk verhoogde gehalten aan methaan en de afwezigheid van VC in de meeste peilbuizen en anderzijds aan de hoge gehalten beschikbaar koolstof (DOC);

- Volgens het model is reeds sprake van een stabiele eindsituatie waarbij naar verwachting over twee jaar helemaal geen VC meer aangetoond wordt.

Omdat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging hoeft er geen sanering in het kader van de Wet bodembescherming uitgevoerd te worden c.q. een saneringsplan te worden opgesteld. Gelet op de diepte van de verontreiniging zijn er geen humane risico's te verwachten. Verder onderzoek, sanerende maatregelen of beheersmaatregelen worden niet noodzakelijk geacht. De rapportage van 17 augustus 2015 is als bijlage opgenomen bij het rapport "Nader grondwateronderzoek VOCl-verontreiniging" van 1 oktober 2015. Dit rapport wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen en vervangt de in het ontwerpbestemmingsplan bijgevoegde nader bodemonderzoek van 24 april 2014.

Op 1 oktober 2015 is ook het rapport "Verkennd bodemonderzoek toekomstig bouwblok hoek Hoefweg/Korenmolenweg te Bleiswijk" uitgebracht. Dit rapport wordt ook als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in twee van de drie boringen (boring 303 en 302) een loodgehalte is aangetroffen dat de interventie (voor lood) overschrijdt. Ten einde vast te kunnen stellen of er ter plaatse sprake is van een zogenaamd ernstig geval van bodemverontreiniging, in de zin van de Wbb, dient deze verontreiniging horizontaal en verticaal te worden uitgekarteerd. Daartoe dienen ook boringen buiten de perceelgrens geplaatst te worden. Voordat de vervuilde grond ter plaatse (in het kader van de bouwwerkzaamheden) ontgraven kan worden, dient er, bij de milieudienst DCMR te Schiedam, eerst een zogenaamde BUS-melding gedaan te worden. Pas nadat de DCMR heeft ingestemd met de behaalde saneringsresultaten kan er gestart worden met de bouwwerkzaamheden ter plaatse. Een en ander wordt als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen. Het is niet aannemelijk dat de bodemverontreiniging aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Regels

Wijziging

Artikel 14.7 komt als volgt te luiden:

14.7 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen als genoemd in hoofdstuk 2, 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.

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

Motivering

Artikel 14.7 was niet specifiek genoeg in het ontwerpbestemmingsplan omdat uit ‘voldoende parkeergelegenheid’ niet volgt dat aan het gemeentelijk beleid moet worden getoetst. De aanscherping en toevoeging van bovenstaand artikel is mede ingegeven door recente jurisprudentie.

Diverse kleine wijzigingen:

1. Het begrip ‘ander bouwwerk’ wordt toegevoegd aan artikel 1.
2. Artikel 3.2.1 lid b vervalt en wordt vervangen door de volgende leden:
 - b. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’ en/of ‘maximum bouwhoogte (m)’ is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - c. ter plaatse van de aanduiding ‘plat dak’ uitsluitend een plat dak;
 - d. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - zadeldak’ uitsluitend een zadeldak, waarbij de hoogste snijlijn tussen beide dakvlakken is gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - nok’;
 - e. ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak’ uitsluitend een lessenaarsdak, waarbij de hoogste snijlijn tussen gevelvlak en dakvlak is gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - nok’.
3. In artikel 3.2.2 wordt “bouwwerken, geen gebouw zijnde” vervangen door “andere bouwwerken”.
4. Artikel 4.2 wordt verduidelijkt.
5. Artikel 7.2 wordt verduidelijkt en de maximale bouwhoogte wordt aangepast van 10 naar 6 meter. Ook wordt een bepaling ten aanzien van lichtmasten toegevoegd.
6. Aan artikel 13 wordt een bepaling toegevoegd over ondergronds bouwen.

Bovenstaande wijzigingen hebben ook geleid tot een vernummering in deze artikelen.

Motivering

Deze wijzigingen zijn nodig in het kader van uniformiteit binnen de regels en voor een eenduidige uitleg van de mogelijkheden c.q. beperkingen die deze artikelen bieden.

Verbeelding

Hoogteaanduiding

Op de verbeelding worden voor het bouwvlak van de bestemming ‘Detailhandel’ naast de maatvoeringen vier bouwaanduidingen opgenomen, te weten:

- “plat dak”
- “specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak”

- “specifieke bouwaanduiding - nok”
- “specifieke bouwaanduiding - zadeldak”

Motivering

Deze wijzigingen zijn nodig voor een eenduidige uitleg van de mogelijkheden c.q. beperkingen die het plan biedt, gerelateerd aan de wijzigingen van artikel 3.2.1.. De maatvoering van de bestaande winkel wordt hiermee vastgelegd. De maatvoering van de uitbreiding is afgestemd op het bouwplan.

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

- Artikel 1.26 vervalt. Bij artikel 3.1 onder ‘a’ vervalt ‘dienstverlening’.
- In artikel 4.4.2 onder b wordt toegevoegd dat de maximale hoogte van erfscheiding van 1,5 meter bedraagt.
- Artikel 14.7 komt als volgt te luiden:

14.7 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen als genoemd in hoofdstuk 2, 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.
 - b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- Het begrip ‘ander bouwwerk’ wordt toegevoegd aan artikel 1.
 - Artikel 3.2.1 lid b vervalt en wordt vervangen door de volgende leden:
 - b. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’ en/of ‘maximum bouwhoogte (m)’ is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - c. ter plaatse van de aanduiding ‘plat dak’ uitsluitend een plat dak;
 - d. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - zadeldak’ uitsluitend een zadeldak, waarbij de hoogste snijlijn tussen beide dakvlakken is gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - nok’;
 - e. ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak’ uitsluitend een lessenaarsdak, waarbij de hoogste snijlijn tussen gevelvlak en dakvlak is gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - nok’.

- In artikel 3.2.2 wordt “bouwwerken, geen gebouw zijnde” vervangen door “andere bouwwerken”.
- Artikel 4.2 wordt verduidelijkt.
- Artikel 7.2 wordt verduidelijkt en de maximale bouwhoogte wordt aangepast van 10 naar 6 meter. Ook wordt een bepaling ten aanzien van lichtmasten toegevoegd.
- Aan artikel 13 wordt een bepaling toegevoegd over ondergronds bouwen.

Toelichting

- De paragraaf ecologie wordt aangevuld op basis van het nader onderzoek naar vleermuizen en vogels. Het onderzoek van 18 december 2015 wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- Paragraaf 4.3 wordt uitgebreid op het aspect verantwoording van het groepsrisico.
- Paragraaf 4.4 wordt onder ‘onderzoek/supermarkt’ uitgebreid. De resultaten van het onderzoek van 17 augustus 2015 zullen in paragraaf 4.4. worden weergegeven en als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- Het hogere waardenbesluit wordt aangepast en daarmee ook de toelichting van paragraaf 4.1.
- De paragraaf over de bodemkwaliteit (4.5) , alinea ‘onderzoek’ wordt geactualiseerd.
- Paragraaf 3.3 van de toelichting, inzake de verkeerskundige aspecten, wordt aangepast aan de hand van de laatste berekening van de parkeerbehoefte en daarmee gepaard gaande wijziging van de inrichting van het parkeerterrein.
- Paragraaf 2.3 wordt aangevuld (paragraaf waarin het provinciaal beleid wordt toegelicht in relatie tot onderhavig plan).

Verbeelding

- Op de verbeelding worden voor het bouwvlak van de bestemming ‘Detailhandel’ naast de maatvoeringen vier bouwaanduidingen opgenomen, te weten:
 - “plat dak”
 - “specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak”
 - “specifieke bouwaanduiding - nok”
 - “specifieke bouwaanduiding - zadeldak”