

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen

Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 Exploitatieplan Oudeland Deelgebied A 2^e herziening Omgevingsvergunning kavel A6-A7

Identificatiecodes:

NL.IMRO.1621.BP0201-VAST
NL.IMRO.1621.BP0201EP01A-VAST
corsanr: T19.10145

Inhoudsopgave	Blz.	
Hoofdstuk 1	Zienswijzen	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
		4
Hoofdstuk 2	Staat van wijzigingen	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	8
Hoofdstuk 3	Overzicht wijzigingen	
Bijlage 1: Nota wijzigingen exploitatieplan		

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. Onderdeel van het bestemmingsplan is het exploitatieplan. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 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 bestemmingsplan en/of exploitatieplan wordt overgegaan (§ 1.3).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 24 april 2019 is bekend gemaakt dat met ingang van 25 april:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2' -met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0201-ONTW, inclusief beeldkwaliteitsplan;
- de ontwerp omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfspand voor kavel A6 - A7 bedrijventerrein Oudeland te Berkel en Rodenrijs met kenmerk 36937;
- het Exploitatieplan Oudeland Deelgebied A (werken) 2e herziening met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0201EP01A-ONTW.

zes weken ter inzage lagen. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.ropubliceer.nl/>.

Op grond van artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn alle eigenaren binnen het exploitatieplangebied schriftelijk in kennis gesteld van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 2e herziening van het exploitatieplan Oudeland deelgebied A (werken).

Gedurende de ter inzage termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op de genoemde plannen en vergunning in te dienen.

1.3 Zienswijze en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

- 1. Reclamant 1: [omwonende]**
Brief d.d. 24 april 2019, ingekomen 24 april 2019 (I19.12531) + mondelinge zienswijze d.d. 4 juni 2019 (T19.10285)
- 2. Reclamant 2: [omwonende]**
Brief d.d. 5 juni 2019, ingekomen 6 juni 2019 (I19.13373)
- 3. Reclamant 3: Natuur- en Vogelwacht Rotta**
Brief d.d. 3 juni 2019, ingekomen 4 juni 2019 (I19.13221)
- 4. Reclamant 4: Gasunie**
Brief d.d. 7 mei 2019, ingekomen 15 mei 2019 (I19.11751)

Daarnaast was er zowel tegen het bestemmingsplan als het exploitatieplan een pro forma zienswijze ingediend. Deze hebben uiteindelijk niet geleid tot een inhoudelijke zienswijze. 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

Schriftelijke zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan (inclusief beeldkwaliteitsplan), de ontwerp omgevingsvergunning en het exploitatieplan.

Daarnaast betreft de reactie ook een aantal Wob verzoeken. Deze Wob verzoeken worden separaat behandeld.

Reclamant maakt ook bezwaar tegen het wijzigingsplan Perceel A3 van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland'. Dit wijzigingsplan is inmiddels onherroepelijk. Dit onderdeel zal dan ook niet meegenomen worden.

Reclamant kan zich met de inhoud van de ontwerpbesluiten niet verenigen en voert in dit verband het navolgende aan:

1. Zoals in de bekendmaking is gesteld voorziet het bestemmingsplan in ruimere en flexibelere bestemmingsregels. Het huidige bestemmingsplan is nog vrij recent. Het is volgens reclamant onvoldoende onderbouwd met bijvoorbeeld onderzoeken en rapporten waarom een ruimere en flexibeler regeling nodig is.
2. Uit de realisatie van kavel A3-A4 blijkt dat deze verruiming grote gevolgen voor de woonfunctie en het landschap heeft door veel vrachtverkeer met als gevolg geluidsoverlast en luchtvervuiling.
3. Voor het kavel waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft zou volgens reclamant door de ontwikkelende partij toegezegd zijn dat het huidige bestemmingsplan gerespecteerd zou worden. Er zou tegenover de woningen aan de Molenweg een maximale hoogte van 12 m aangehouden worden. Dit is niet juist.
4. Reclamant maakt bezwaar tegen een hogere bouwhoogte. Om de volgende redenen:
 - a. Een bouwhoogte van 18 m is niet passend zeker gezien de toegestane goothoogte voor de woningen van 4.5 m en bouwhoogte van 9 m.
 - b. Daarnaast wordt het uitzicht van de woningen aan de Molenweg en Zuidersingel aangetast en dat leidt tot planschade.
 - c. Een groter pand zal leiden tot veel verkeerstoename.
 - d. Het perceel waarvoor de omgevingsvergunning ter inzage lag, ligt op korte afstand van de molenbiothoop en een stilte- en broedgebied.
5. Het is onduidelijk waarom de goot- en bouwhoogten voor de nieuwe kavels aan de Molenweg zijn verhoogd van respectievelijk 4,5 en 9 naar 6 en 10 m. Dit leidt tot meer schaduwwerking omdat de kavels relatief klein zijn.
6. Het oprekken van de milieucategorieën kan tot meer geluid leiden.
7. Het is onduidelijk waar een hotel en horeca kan komen. Horeca kan leiden tot geluidsoverlast voor o.a. een silte- en broedgebied.
8. Er wordt geen nieuw beeldkwaliteitsplan gepresenteerd terwijl het beeld ingrijpend wijzigt.
9. Daarnaast mist de indiener nog een antwoord op een eerder gestuurde brief aan de gemeente en vraagt waarom wethouder Abee de naam van de indiener van het beroep tegen kavel A3 heeft doorgegeven aan de ondernemer.

Mondelinge zienswijze

Deze mondelinge reactie betreft een toelichting op en aanvulling op de schriftelijke zienswijze. Reclamant voert, voor zover voor de beantwoording relevant en het aanvullend is op de schriftelijke zienswijze, samengevat het volgende aan:

1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt bij alle onderzoeksaspecten geconcludeerd dat de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor dat onderdeel (bijvoorbeeld flora- en fauna, verkeer etc.). Dat wordt niet valide gemaakt en is een aanfluiting. Alles lijkt terug te voeren naar een deal met de bedrijven. Alles wijkt voor de verkoop;
2. Koppert is ook zijn gang gegaan en de beeldkwaliteit van die unieke omgeving is ernstig en blijvend verstoord. De gemeente dempt sloten en kapt bomen zonder wettelijke maatregelen te nemen. Er waren wel gevolgen voor de flora- en fauna maar dat wordt genegeerd;
3. De gemeente verkoopt aan de verkeerde partijen. De bedrijven lachen om het gemak waarmee ze bij de gemeente hun zin krijgen. De wethouder verkwanselt het uniek poldergebied aan zeer vermogende ondernemers die makkelijk meer vierkante meters kunnen betalen. In plaats daarvan schenkt de gemeente ze onnodig fors hogere bouwhoogtes. Ondernemers met persoonlijke vermogens van 50 miljoen en meer zijn lachende derde en omwonenden zien hun leefomgeving ernstig aangetast worden en hun kavel en woning fors in waarde dalen.

Reactie schriftelijke zienswijze

Algemeen

Wij stellen vast dat de zienswijze inhoudelijk is gericht en argumenten bevat tegen het bestemmingsplan. Wij constateren dat de indiener inhoudelijk geen zienswijze gaf tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-exploitatieplan.

- Ad. 1. In de praktijk is gebleken dat het bestemmingsplan te strikte regels heeft ten aanzien van de bouwkavels voor de bedrijven. Zo legt het bestemmingsplan de hoeken vast waarin verplicht gebouwd moet worden en zijn veel van deze hoeken niet haaks. Dit leidt tot zeer incurante kavels. Het gevolg is dat er noodmaatregelen genomen worden zoals het oprichten van schijngevels en pergola's of worden er procedures doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat de kwaliteit van het terrein niet onder druk komt te staan door flexibeler om te kunnen gaan met deze strikte bouwkavels. Daarnaast blijkt dat er steeds meer behoefte is aan ook grotere kavels en een hogere bouwhoogte. Dit laatste wordt onder anderen ingegeven door technische mogelijkheden waardoor het wenselijk is de hoogte van een verdieping te verhogen. In veel gevallen voldoet een hoogte van 12 m niet. Voor een deel van de kavels is de bouwhoogte opgehoogd tot 15 m waardoor er iets meer ruimte is om de hoogte per verdiepingvloer aan de passen. 'Harde feiten' in de zin van dat er is bijgehouden waarom bedrijven zich niet vestigen of bedrijven afgehaakt zijn, zijn er niet. Maar uit gesprekken met bedrijven is dat wel gebleken.
- Ad. 2. Lucht- en geluidsoverlast zijn aspecten die meespelen bij de toegestane milieu categorieën op het bedrijvenpark. De zonering met toegestane milieu categorieën op het bedrijventerrein zijn niet aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, ook niet voor kavel A3 en A4. Deze zonering is bepaald op basis van de afstanden tussen bedrijven en woningen zoals opgenomen in de VNG bedrijvenlijst.
- Ad 3. Om de begrenzing van de bouwvlakken flexibeler te maken zijn bestemmingsvlakken samengevoegd. De grens binnen de kavel A6 - A7 tussen het deel waar 12 m en 18 m is toegestaan is daarbij verschoven. In het ontwerpbestemmingsplan was tot een

afstand van 100 m vanaf de woonbestemming 12 m toegestaan en daarna 18 m. Om de overgang tussen de woningen en de bedrijfskavels gelijkmatiger op te laten lopen hebben we voor kavel A6 - A7 het deel waar maximaal 12 m toegestaan was gelijk gehouden met het voorontwerpplan (een zone van 100 m) en het deel waarvoor maximaal 18 m opgenomen was is teruggebracht naar 15 m. Voor een deel betreft dit een zone waarop basis van het geldende bestemmingsplan 18 m is toegestaan. Het gebouw, waarvoor de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage lag, ligt voor een beperkt deel in de zone waar 12 m is toegestaan en voor een groot deel in een zone waar op grond van het voorliggend bestemmingsplan 15 m is toegestaan. Het gebouw krijgt een bouwhoogte van 13,6 m en aan de noordzijde een entreepartij van 17 m. Zowel in het geldende als het nu voorliggende bestemmingplan is een regeling opgenomen waarbij bij recht (dus zonder aparte procedure) ten hoogste 30% van het gebouw 3 m hoger mag zijn. Op grond hiervan is het mogelijk dat het deel van het gebouw dat binnen de zone met een maximale hoogte van 12 m maximaal 3 m hoger te realiseren. De bouwhoogte van 13,6 m valt daar ruim binnen. Ook de entreepartij van 17 m, binnen de zone waar 15 m wordt toegestaan, valt binnen deze regeling. In totaal wordt niet meer dan 30% van het pand 3 m hoger dan de opgenomen bouwhoogte.

Als gemeente zijn wij niet op de hoogte van of partij in toezeggingen tussen ontwikkelaar en reclamant. Tijdens de avond waarbij de ontwikkelaar de bewoners informeerde over het bouwplan is een bouwhoogte van 12 m niet aan de orde geweest.

- Ad 4. Mede naar aanleiding van deze zienswijze zal voor een deel van kavel A6 - A7 de maximale bouwhoogte teruggebracht worden van 18 m naar 15 m:
- a. Tot een afstand van 100 m vanaf de woonbestemming is een basishoogte van 12 m toegestaan. Voor de rest van kavel A6 - A7 is de hoogte teruggebracht van 18 naar 15 m zie ook onder Ad 3.
 - b. Zie onder a. Indien reclamant van mening is in aanmerking te komen voor planschade dan kan reclamant een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente nadat het plan onherroepelijk is.
 - c. Het te bebouwen oppervlak neemt niet toe. Berekeningen van verkeersgeneratie vindt plaats op basis van het aantal b.v.o.'s (bedrijfsvloer oppervlak; het oppervlak van een gebouw keer het aantal bouwlagen). Doordat het oppervlak niet toeneemt zal een verkeersonderzoek niet tot een andere uitkomst leiden dan bij eerder is vastgestelde bestemmingsplan. Voor een deel is een hoger bouwhoogte toegestaan, voornamelijk om een grotere bouwhoogte per verdieping te kunnen realiseren het aantal b.v.o.'s neemt daarmee niet toe. Daarnaast is voor een ander deel de bouwhoogte naar beneden bijgesteld ten opzichte van het geldende plan. Het totaal aantal b.v.o. zal nagenoeg gelijk blijven.
 - d. De ontwikkeling van een bedrijvenpark op deze locatie is reeds lang geleden in gang gezet en is sinds 2002 planologisch mogelijk en staat niet meer ter discussie. Voor de molen is een molenbiotoop opgenomen en binnen deze zone is geen bedrijfsbebouwing toegestaan.
- Ad 5. De hoogtematen voor de woonkavels zijn niet aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bij de kavels aan de Molenweg is een maximale goothoogte van 4,5 m toegestaan en bouwhoogte van 9 m. Voor de woningen aan de Zuidersingel is dit respectievelijk 6 en 10 meter.
- Ad. 6. Voor de bedrijven zijn dezelfde milieucategorieën en zonering opgenomen als in het geldende bestemmingsplan. Daarbij is er rekening mee gehouden dat nabij woningen de milieucategorie lager is dan verder weg.

- Ad. 7. Binnen de gehele bestemming Bedrijventerrein (de lila vlakken, zoals op de bestemmingsplankaart aangegeven) is één hotel toegestaan waarbij 25% van de oppervlakte gebruikt mag worden voor onderschikte activiteiten zoals een restaurant. Wij erkennen dat niet elke locatie binnen het plangebied even geschikt is voor een hotelfunctie. Het eiland langs de Singerstraat is naar onze mening een geschikte locatie voor de hotelfunctie. De locatie ligt op ruime afstand van de woningen en de Groenzoom waardoor er voor de woningen en de Groenzoom ook geen overlast vanuit het hotel kan ontstaan en rond deze locatie is enige afstand tot de bedrijven waardoor de overlast van bedrijven op een mogelijk hotel beperkt is. Het bestemmingsplan zal dusdanig aangepast worden dat alleen op de genoemde locatie een hotel is toegestaan en niet op andere locaties binnen het bestemmingsplan.
- Ad 8. Er is, in tegenstelling tot wat reclamant beweert, wel een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en lag gelijktijdig ter inzage. De link naar het beeldkwaliteitsplan op ruimtelijke-plannen.nl is ondertussen naar de indiener gestuurd.
- Ad. 9 De als bijlage bijgesloten brief is door de gemeente op 24 mei 2018 via de mail beantwoord. Daarnaast heeft, naar aanleiding van de brief, een gesprek tussen wethouder Fortuyn en reclamant plaatsgevonden. Wethouder Abee heeft de naam van indiener van de zienswijze tegen kavel A3 niet doorgegeven aan de ontwikkelende partij.

Reactie mondelinge zienswijze

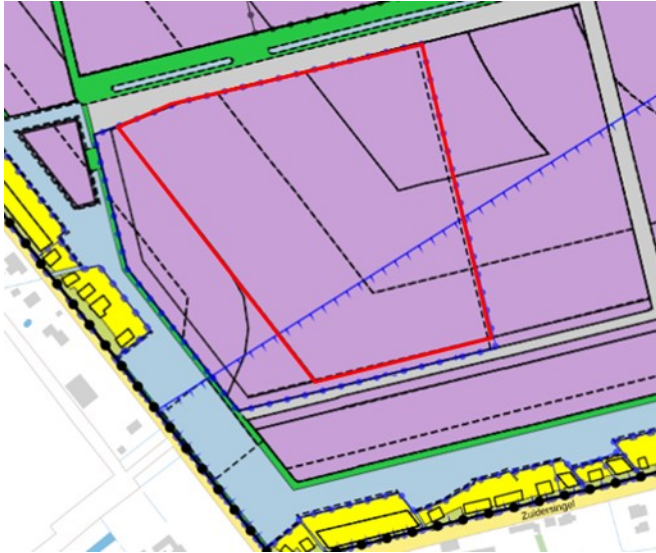
- Ad 1 Een gemeente moet in de toelichting aangeven in hoeverre het bestemmingsplan ruimtelijk uitvoerbaar is. Hierbij kan er van uitgegaan worden dat hetgeen op basis van het geldende bestemmingplan al bestemd was mogelijk is aangezien daarvoor in het geldende bestemmingsplan al de afweging plaats heeft gevonden. Er moet wel rekening gehouden worden met eventuele veranderende wet- en regelgeving van hogere overheden en aangepast beleid. In de toelichting is onderbouwd dat het bestemmingsplan niet leidt tot ruimtelijke problemen.
- Ad2. Koppert ligt buiten het bestemmingsplangebied. Indien de gemeente water (laat) dempen of bomen (laat) kappen dan worden deze binnen de kaders gecompenseerd conform regelgeving van het bevoegd gezag.
- Ad 3. Het is niet ruimtelijk relevant aan wie de gronden verkocht worden. Oudeland is al sinds lange tijd (sinds 2002) bestemd voor een bedrijvenontwikkeling. Zie verder de beantwoording onder de schriftelijke zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Verbeelding:

Voor het perceel A6 - A7 zal het deel waar een hoogte van 18 m was opgenomen een hoogte van 15 m opgenomen worden.



Voor een kavel, het eiland langs de Singerstraat, wordt een aanduiding 'hotel' opgenomen.



Regels

- 6.1.1. onder b vervalt
- Aan 6.1.2. wordt het volgende lid toegevoegd
- “‘hotel’ zijn de gronden tevens bestemd voor een horecavestiging als bedoeld in artikel 1.57 uit categorie 3, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.4.4;”

Toelichting

In de toelichting zal in paragraaf 1.2 en 2.4.2, 2.4.3 aangegeven worden dat op het eiland langs de Singerstraat (bij recht) een hotel is toegestaan.

Reclamant 2

Samenvatting

Verzocht wordt bij de ontwikkeling van Oudeland meer rekening te houden met de belangen van de vele bewoners en recreanten van de aanliggende unieke poldergebieden. Verzocht wordt:

1. ten aanzien van de bouwhoogten vast te houden aan de oorspronkelijke bouwhoogten uit eerdere bestemmingsplannen;
2. over te gaan tot een snelle beplanting zodanig dat de bedrijfsgebouwen het polderlandschap niet detoneren;

3. de (nood)ontsluiting te realiseren via de oostkant en niet via de Molenweg;
4. rekening te houden met duurzaamheid en ecologie. Aan de rand geen bedrijven met een milieucategorie groter dan 2.

Reactie

- Ad 1. Het blijkt dat er steeds meer behoefte is aan een hogere bouwhoogte. Dit wordt onder anderen ingegeven door technische mogelijkheden waardoor het wenselijk is de hoogte van een verdieping te verhogen. In veel gevallen voldoet een hoogte van 12 m niet. Voor een deel van de kavels is de bouwhoogte daarom opgehoogd van 12 m tot 15 m waardoor er iets meer ruimte is om de hoogte per verdiepingsvloer aan de passen. Om de begrenzing van de bouwvlakken flexibeler te maken zijn bestemmingsvlakken samengevoegd. De grens binnen de kavel A6 - A7 tussen het deel waar 12 m en 18 m is toegestaan is daarbij verschoven. In het ontwerpbestemmingsplan was tot een afstand van 100 m vanaf de woonbestemming is 12 m toegestaan en daarna 18 m. Om de overgang tussen de woningen en de bedrijfskavels gelijkmatiger op te laten lopen hebben we voor kavel A6- A7 het deel waar in het ontwerpbestemmingsplan maximaal 12 m opgenomen was gelijk gehouden en het deel waar maximaal 18 m opgenomen was teruggebracht naar 15 m. Voor een deel betreft dit een zone waar op basis van het geldende bestemmingsplan 18 m is toegestaan. Op een ander deel van het bedrijventerrein is de maximale bouwhoogte van 12 m naar 15 m gegaan om zoals gesteld hogere verdiepingen mogelijk te maken.
- Ad 2. Het snel realiseren van beplanting kunnen wij niet waarborgen in de regels van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is wel de groenbestemming tussen de bedrijfsbebouwing en de woningen langs de Molenweg uitgebreid. Daarnaast wordt er op dit moment gewerkt aan een groenplan in het gebied.
- Ad 3. De gemeente studeert momenteel op een verbinding tussen de Molenweg en Oudeland. Daarbij wordt gekeken naar de effecten op de omgeving, zoals gewenste en ongewenste verkeersstromen.
- Ad 4. In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. De gemeente Lansingerland heeft de ambitie uitgesproken vanaf 2025 energieneutraal te zijn. Duurzame energie is dan ook een belangrijk aspect voor het bedrijvenpark Oudeland. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan aangevuld met een duurzaamheidsparagraaf. Hierin zijn inspirerende beelden opgenomen voor het afkoppelen of vertraagd afvoeren van hemelwater. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt in gesprekken met initiatiefnemers. Voor het aspect ecologie geldt dat ecologisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk is. Indien er werkzaamheden plaatsvinden zoals het bouwrijp maken voeren wij ecologisch onderzoek uit en/of vinden deze onder ecologische begeleiding plaats.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Verbeelding:

Voor het perceel A6 - A7 zal het deel waar een bouwhoogte van maximaal 18 m was opgenomen een bouwhoogte van maximaal 15 m opgenomen worden.

Reclamant 3

Samenvatting

In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant (opgenomen in de Nota inspraak en overleg) stelt het college: “de verhoogde berm langs het fietspad tussen de Bovenvaart en het zuidwesten van het bedrijventerrein zal behouden blijven”. Reclamant constateert

dat dat niet het geval is. Het vrijliggende fietspad ontbreekt op de verbeelding, terwijl de verhoogde berm (grondwal) die het toeristische fietspad al jaren van het industrieterrein scheidde, verdwenen is. In plaats daarvan is er een brede en diepe geul gegraven en vervolgens gevuld met zand. Blijkbaar bedoeld als basis voor een zeer brede weg. Tussen fietspad en weg resteert nog een berm van 50 centimeter. Dat alles voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

De waarde van het provinciale fietspad is door deze actie geminimaliseerd. In plaats van over een fietspad te rijden langs een grondwal met opgaande begroeiing aan één kant en de Bovenvaart met Bergboezem aan de andere kant, een soort oase, rijdt de geplaagde fietser nu langs een industrieterrein met een foeilelijke bebouwing van megalomane afmetingen en daarbij, als de weg klaar is, allerlei zwaar verkeer. Over bedrijvenpark gesproken. Dat allemaal direct aansluitend aan natuur- en recreatiegebied de Groenzoom. Een aanfluiting voor de gemeente Lansingerland!

Reclamant vraagt de gemeenteraad aan het college op te dragen de oorspronkelijke situatie te herstellen door in ieder geval de grondwal c.q. verhoogde berm tussen fietspad en weg opnieuw aan te brengen en te beplanten. Dit vervolgens duidelijk aan te geven op de verbeelding als een groene afscheiding tussen fietspad en industrieterrein. Zo wordt in ieder geval het fietspad weer de moeite waard!

Reactie

Het bleek een misverstand dat de genoemde grondwal behouden kon worden. Dit was een voorbelasting om het terrein zettingsvrij te maken voor de geplande infrastructuur. Dit is ook de reden dat deze wal inclusief beplanting verwijderd is. Zowel in het geldende bestemmingsplan als het nu voorliggende bestemmingsplan is voor de betreffende locatie de functie verkeer opgenomen.

Op het moment wordt er gewerkt aan een groenplan. Er wordt contact gelegd met Rotta om mee te denken over de dit groenplan en dan met name de aansluiting tussen het bedrijventerrein en de Groenzoom.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reclamant 4

Samenvatting

1. Op de verbeelding is de aardgastransportleiding niet geheel juist opgenomen. Verzocht wordt de ligging van de leiding aan te passen.
2. In de regeling voor het afwijken van de bouwregels (art 12.3) wordt verzocht:
 - in artikel 12.3.2 het woord "onevenredig" te schrappen
 - toe te voegen dat "er geen kwetsbare bestemmingen worden toegestaan"
 - in artikel 12.2 het woord "andere" te verwijderen. Hierbij gaat het om andere bouwwerken het is onduidelijk in wel opzicht het bouwwerk anders is.
3. In de regeling voor werkzaamheden (artikel 12.5) wordt verzocht:
 - het aanleggen van wegen, of paden en het aanbrengen van terreinverhardingen toe te voegen aan artikel 12.5.1 (werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is)
 - in artikel 12.5.1 het woord "onevenredig" te schrappen.
4. Verzocht wordt voor de vaststelling de beoogde wijzigingen voor te leggen aan de Gasunie en in het vervolg de Gasunie in het kader van het vooroverleg te betrekken bij plannen.

Reactie

1. De ligging van de leiding zal gecorrigeerd worden.
2. Het afwijken van de bouwregels:
 - In artikel 12.3.2 zal het woord “onevenredig” verwijderd worden.
 - Dat er geen kwetsbare objecten zijn toegestaan zal in artikel 12.4.1 (strijdig gebruik) opgenomen worden.
 - In artikel 1.11 is de definitie van “andere bouwwerken” opgenomen. We zien daarom geen reden om artikel 12.2 op dat punt aan te passen.
3. De regeling voor werkzaamheden (artikel 12.5):
 - In artikel 12.5.1 wordt “het aanleggen van wegen, of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding” toegevoegd.
 - In artikel 12.5.3 lid a wordt het woord “onevenredig” verwijderd.
4. De bovengenoemde wijzigingen zijn afgestemd met de Gasunie. Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2018 met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0187-VONT is in het kader van het vooroverleg aan de Gasunie voorgelegd. Tijdens het vooroverleg hebben we echter geen reactie van de Gasunie ontvangen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende wijze aangepast:

Regels:

- In artikel 12.3.2 zal het woord “onevenredig” verwijderen.
- Aan artikel 12.4.1 toevoegen “en kwetsbare objecten”.
- In artikel 12.5.1 wordt “het aanleggen van wegen, of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding” toegevoegd.
- In artikel 12.5.3 lid a wordt het woord “onevenredig” verwijderd.

Verbeelding:

- De ligging van de leiding wordt aangepast.

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 en ontwerp-exploitatieplan 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

Verbeelding

Wijziging van het plangebied, de woonlinten zijn er uit gehaald

Toelichting

Het ontwerp bestemmingsplan voor fase 2 bestond uit één plangebied. Dit betreft een bedrijvenpark deel en een deel woongebied. Om het bestemmingsplan beter aan te laten sluiten bij de exploitatieplannen en de twee gebiedstypen is in het bestemmingplan het woondeel er uit gehaald. De begrenzingen van de exploitatieplannen zijn mede bepalend voor de begrenzing van de bestemmingsplangebied.

Regels

Naast de regels die aangepast zijn als gevolg van het splitsen van het bestemmingsplan zijn de regels op de volgende punten aangepast:

Art 3.2.2 onder b vervalt en 5.2.2 onder b vervallen de cursief aangegeven zinsdelen:

de goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding '*maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)*';

Toelichting:

Onder b staat deels hetzelfde als onder 3.2.2. c en 5.2.2. c en d.

Artikel 6.2.2 onder i 'onder h' wordt vervangen door 'onder g'.

Toelichting:

Er werd per abuis verwezen naar het verkeerde lid. Dit is gecorrigeerd.

Aan artikel Art 6.2.2 onder c en d is het percentage vervangen door toegevoegd het resterende deel van de gevellijn

Toelichting: De regeling is kloppend gemaakt voor de situaties waarbij een deel van de gevellijn bebouwd worden dan de minimaal opgenomen percentage.

Artikel 17.6 vervalt

Toelichting:

In dit artikel is hetzelfde geregeld als in artikel 17.3 onder b.

Toelichting

De figuren met het plangebied worden aangepast aan de nieuwe plangrens

Toelichting

Dit is het gevolg van het splitsen van het bestemmingsplan

Figuren met de bouwhoogten in het huidige en vast te stellen bestemmingsplan worden vervangen en toegevoegd.

Toelichting

Dit geeft een duidelijker beeld van het verschil in toegestane bouwhoogten in het geldende en vast te stellen bestemmingsplan.

Exploitatieplan

Voor de aanpassingen die doorgevoerd worden in het exploitatieplan is een aparte memo opgesteld. Deze wordt separaat bijgevoegd.

Omgevingsvergunning

In de omgevingsvergunning zijn de volgende tekstuele verbeteringen doorgevoerd:

- in de vergunning staat nu artikel 1:8 APV als toetsingskader voor de uitrit. Dit moet artikel 2:12 APV zijn.
- in de vergunning staat op pagina 4 Molenlaan, dit moet Molenweg zijn.

3 Overzicht wijzigingen

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

Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan voor fase 2 bestond uit één plangebied. Dit betreft een bedrijven-park deel en een deel woongebied. Om het bestemmingsplan beter aan te laten sluiten bij de exploitatieplannen en de twee gebiedstypen is in het bestemmingplan het woondeel er uit gehaald. De begrenzingen van de exploitatieplannen zijn mede bepalend voor de begrenzing van de bestemmingsplangebied.

Het opsplitsen van het bestemmingsplan heeft gevolgen voor zowel de toelichting, de regels en de verbeelding. Deze aanpassingen worden hieronder niet nader benoemd en zijn ook niet van inhoudelijke aard. De overige aanpassingen, mede als gevolg van de zienswijzen staan hierna aangegeven.

Regels bestemmingsplan

Artikel 3 Bedrijf en artikel 5 Bedrijf - Waarde cultuurhistorie

Art 3.2.2 onder b vervalt en 5.2.2. onder b vervallen de cursief aangegeven zinsdelen:

de goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding '*maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)*');

Art 6 Bedrijventerrein

- 6.1.1. onder b vervalt
- Aan 6.1.2. wordt het volgende lid toegevoegd “‘hotel’ zijn de gronden tevens bestemd voor een horecavestiging als bedoeld in artikel 1.57 uit categorie 3, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.4.4;”
- Artikel 6.2.2 onder i: ‘onder h’ wordt vervangen door ‘onder g’
- Aan artikel Art 6.2.2 onder c en d is het percentage vervangen door toegevoegd het resterende deel van de gevellijn

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

Artikel 17.6 vervalt

Artikel 12 Leiding - Gas

- In artikel 12.3.2 zal het woord “onevenredig” verwijderden.
- Aan artikel 12.4.1 toevoegen “en kwetsbare objecten”.
- In artikel 12.5.1 wordt “het aanleggen van wegen, of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding” toegevoegd.
- In artikel 12.5.3 lid a wordt het woord “onevenredig” verwijderd

Toelichting bestemmingsplan

De figuren met het plangebied worden aangepast aan de nieuwe plangrens

Afbeelding 2.3 wordt vervangen en er wordt in paragraaf 2.3.3 een kaartje toegevoegd met de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten.

In de toelichting zal in paragraaf 1.2 en 2.4.2, 2.4.3 aangegeven worden dat op het eiland langs de Singerstraat (bij recht) een hotel is toegestaan.

Verbeelding bestemmingsplan

Voor het perceel A6 - A7 zal het deel waar een maximale bouwhoogte van 18 m was opgenomen een maximale bouwhoogte van 15 m opgenomen worden.



Voor het kavel op het eiland langs de Singerstraat, wordt een aanduiding 'hotel' opgenomen



Exploitatieplan

Voor de aanpassingen die doorgevoerd worden in het exploitatieplan is een aparte memo opgesteld. Deze wordt separaat bijgevoegd.

Omgevingsvergunning

- in de vergunning staat nu artikel 1:8 APV als toetsingskader voor de uitrit. Dit moet artikel 2:12 APV zijn.
- in de vergunning staat op pagina 4 Molenlaan, dit moet Molenweg zijn.