



***Rapport  
Notitie***

# Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Goudse Poort'

Status: Versie 3  
Datum: 12-06-2012



# 1 Bestemmingsplan ‘Goudse Poort’

## 1.1 Inleiding

Voor het bedrijventerrein Goudse Poort wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen voor 1 juli 2013 alle verouderde bestemmingsplannen te worden herzien. Bovendien voldoet het vigerende bestemmingsplan, Den Uiter II, inhoudelijk niet meer aan de actuele planologische regelgeving voor bestemmingsplannen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 februari 2012 tot en met 4 april 2012 ter inzage gelegen. De gemeente heeft 9 zienswijzen ontvangen. Daarnaast is er een aantal ambtelijke opmerkingen gemaakt. In onderliggend document worden deze zienswijzen en opmerkingen samengevat en voorzien van een antwoord.

## 1.2 Zienswijzen

Er zijn in totaal 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de beantwoording ervan maken onderdeel uit van het uiteindelijke besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. In dit document worden de zienswijzen beantwoord. Indien de zienswijzen aanleiding geven voor het aanpassen van het bestemmingsplan, dan wordt dit tevens aangegeven. De originele zienswijzen zijn in bijlage 1 bijgevoegd.

## 1.3 Ambtelijke wijzigingen

Er zijn 7 ambtelijke wijzigingen voorgesteld. In dit document wordt hiervan een overzicht gegeven.

## 2 Beantwoording zienswijzen

### 2.1 Gasunie

#### Samenvatting

Op 26 maart 2012 heeft Gasunie een zienswijze gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze bevat twee punten:

- a. De vooroverlegreactie is volledig overgenomen in het voorliggende ontwerp.
- b. De Gasunie verzoekt het gewijzigde tracé van de gastransportleiding zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan 'verleggen gasleiding BJS', vastgesteld op 4 april 2012, over te nemen bij vaststelling van het bestemmingsplan Goudse Poort.

#### Reactie

- a. Wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Het bestemmingsplan 'verleggen gasleiding BJS' is vastgesteld in de gemeenteraad van 4 april 2012. Het nieuwe tracé wordt dan ook overgenomen in het bestemmingsplan Goudse Poort.

#### Conclusie

De verbeelding wordt aangepast met nieuw tracé gastransportleiding.

### 2.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

#### Samenvatting

Op 28 maart 2012 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna HHSR) een zienswijze gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze bevat twee punten:

- a. De verwerking van de inspraakreactie van het HHSR geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Voor het Bestemmingsplan Goudse Poort wordt daarom een positief wateradvies gegeven.
- b. Het HHSR verzoekt om toezending van de samenvatting van de binnengekomen (inspraak)reacties en de beantwoording daarvan, alsmede een exemplaar van het Ontwerp Bestemmingsplan met de daarbij behorende vervolgpcedure.

#### Reactie

- a. Het positief wateradvies wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. In de procedure van het bestemmingsplan Goudse Poort is er voor gekozen geen formele inspraakprocedure te laten plaatsvinden. Zoals in de publicatie en in de aan het HHSR verzonden brief is vermeld heeft het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 22 februari 2012 tot en met 4 april 2012 ter inzage gelegen.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan Goudse Poort.

## 2.3 Cyclus

### Samenvatting

Op 28 maart 2012 heeft Cyclus een zienswijze gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze heeft betrekking op de locatie Hanzeweg 2. De zienswijze is onderverdeeld in vijf punten:

**a. Aan de bedrijfsfunctie gebonden kantoren en parkeervoorzieningen**

Het bedrijf aan de Hanzeweg 2 in Goudse Poort is een opslag- en overslagstation van huishoudelijk afval. De bedrijfsactiviteiten vallen in milieucategorie 4.2.

In de regels van het ontwerp bestemmingsplan Goudse Poort zijn de huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan. Echter door de formulering van lid 3.1.1 sub c en e worden op het perceel geen aan de bedrijfsfunctie gekoppelde kantoren en parkeervoorzieningen toegelaten.

Er wordt dan ook verzocht om aan sub c en sub e de tekst "en b" toe te voegen na "aan de functies onder a".

**b. Positie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Volgens lid 3.2.1 sub a moeten bouwwerken op minstens 5 meter van de perceelsgrens worden gebouwd. Dit geldt niet alleen voor gebouwen, maar ook voor andere bouwwerken als hekken en lichtmasten. Er wordt daarom verzocht in lid 3.2.1 sub a de zinsnede "en bouwwerken, geen gebouwen zijnde" te verwijderen.

**c. Voorgevelrooilijn**

Ten aanzien van lid 3.2.1. sub d wordt opgemerkt dat het onduidelijk is waar de voorgevelrooilijn zich op dit perceel bevindt. De gronden met bestemming 'Bedrijf' kennen geen bouwvlakken en daarom is het onduidelijk of er een voorgevelrooilijn is en waar die dan zou liggen.

**d. Hoogte lichtmasten**

In lid 3.2.1 sub e is bepaald dat de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 meter. Volgens sub f mag de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer bedragen dan 3 meter. Op het terrein staan lichtmasten die in verband met de grootte van de vuilniswagens hoger zijn dan 3 meter. Er wordt daarom verzocht in lid 3.2.1 sub e het specifieke "vlaggenmasten" te vervangen door het algemenere "palen en masten".

**e. Wijzigingsbevoegdheid**

De wijzigingsbevoegdheid in lid 3.4.1 heeft weinig waarde, aangezien in de bestemmingsomschrijving (lid 3.2.1 sub b) is bepaald dat slechts de bestaande bedrijfsactiviteiten in categorie 4.2 zijn toegelaten. Verzocht wordt om in lid 3.2.1 sub b het woord "bestaande" te schrappen.

De wijzigingsbevoegdheid beperkt de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden van het terrein. In geval van vertrek van het afval- en overslagstation wil de eigenaar het terrein kunnen verkopen met de huidige gebruiksmogelijkheden. Dit is van essentieel belang voor de waarde van de grond. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid te schrappen. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan wordt verzocht om toe te voegen dat het moet gaan om "feitelijke en duurzame bedrijfsbeëindiging".

### Reactie

**a. Aan de bedrijfsfunctie gebonden kantoren en parkeervoorzieningen**

Het is niet de bedoeling dat bij bedrijven met de bedoelde aanduiding geen aan de bedrijfsfunctie gebonden kantoren en parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Er is dan ook geen bezwaar tegen om de bedoelde verwijzing in artikel 3.1.1 op te nemen. De zienswijze wordt overgenomen.

**b. Positie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Deze afstandseis is overgenomen van het vigerende plan. In de praktijk staan echter al op diverse plekken bouwwerken, geen gebouwen zijnde vlakbij of tegen de erfgras. Bovendien geldt de eis niet voor de overige bestemmingen (gemengd, kantoor). De zienswijze wordt overgenomen. (De afstandseis blijft wel gelden voor gebouwen).

**c. Voorgevelrooilijn**

Aan 'voorgevelrooilijn' in de begripsbepaling (artikel 1.48) wordt toegevoegd 'danwel bestemmingsgrens'.

**d. Hoogte lichtmasten**

Er is geen bezwaar tegen om lichtmasten tot een hoogte van 6 meter toe te staan.

**e. Wijzigingsbevoegdheid**

Er is geen bezwaar tegen om het woord 'bestaande' uit lid 3.2.1 sub b te schrappen.

Omdat een bedrijf dat valt binnen de milieucategorie 4.2 niet als passend op Goudse Poort wordt beschouwd is het gewenst om als de bedrijfsactiviteiten op het terrein worden beëindigd de mogelijkheid te hebben met een wijzigingsbevoegdheid de bedoelde aanduiding te kunnen verwijderen. Het is dan ook niet gewenst de wijzigingsbevoegdheid te schrappen.

## Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan Goudse Poort

- a. Aan artikel 3.1.1 wordt aan sub c en sub e de tekst "en b" toegevoegd na "aan de functies onder a".
- b. Uit artikel 3.2.1 sub a wordt de zinsnede "en bouwwerken, geen gebouwen zijnde" verwijderd.
- c. Aan 'voorgevelrooilijn' in de begripsbepaling (artikel 1.48) wordt toegevoegd 'danwel bestemmingsgrens'.
- d. Aan artikel 3.2.1 sub e wordt "en lichtmasten" toegevoegd na "vlaggenmasten".
- e. Uit artikel 3.2.1 sub b wordt het woord 'bestaande' geschrapt.

## 2.4 Provincie Zuid-Holland

### Samenvatting

Op 29 maart 2012 heeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland een zienswijze gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is onderverdeeld in twee punten.

#### a. Kantoren

Gelet op artikel 7 van de Verordening Ruimte Zuid-Holland is het noodzakelijk dat nieuwe kantoren slechts worden bestemd als deze binnen de invloedssfeer liggen van de haltes op kaart 5 van de Verordening Ruimte. Verzocht wordt om aan de westzijde van Goudse Poort na te gaan tot waar de kantoorbestemming voor nieuwe kantoren geoorloofd is. De uitzonderingen op die regel zijn genoemd in artikel 7 lid 2 van de Verordening.

Het gaat - voor zover het de locaties betreft waar nog géén kantoren zijn gerealiseerd - weliswaar om herbestemming van kantoorbestemmingen, echter uit artikel 7 lid 5 van de Verordening Ruimte en de toelichting daarop, wordt duidelijk dat herbestemming van onbenutte kantoorbestemmingen slechts in uitzonderingsgevallen mogelijk is en dat daaromtrent een motivering dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Deze is niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Verzocht wordt om gelet op het bovenstaande de vigerende kantorenbestemming niet langer op te nemen in het plan Goudse Poort, voor zover het de gronden aangaat waar

a) nog geen kantoren zijn gerealiseerd en

b) de gronden buiten de invloedssfeer van het hoogwaardig openbaar vervoer liggen, dit uiteraard behoudens de mogelijkheid tot het vestigen van zelfstandige kantoren tot 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging.

#### b. Perifere detailhandel

Om te komen tot het beoogde Innovatief detailhandelconcept wordt verzocht de PDV-mogelijkheden te beperken door een limitatieve opsomming op te nemen en in artikel 3.1.1.a onder 2 'detailhandel' te vervangen door 'perifere detailhandel'. Verder wordt verzocht de gronden die direct zijn bestemd voor detailhandel primair als bedrijf te bestemmen en via aanduiding of dubbelbestemming te bestemmen als perifere detailhandel (zoals artikel 3). Ten aanzien van artikel 5.4a is het wenselijk dat wordt aangegeven dat de 20%-eis geldt per vestiging.

### Reactie

#### a. Kantoren

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Den Uiter II' is de realisatie van de bedoelde kantoren binnen de bestemming 'bedrijven' reeds toegestaan. Het is niet gewenst de bestaande bouw - en gebruiksmogelijkheden in het plangebied in te perken. De mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe kantoren op percelen die momenteel in gebruik zijn als bedrijf past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader voor het gebied 'structuurplan Goudse Poort' In paragraaf 2.3 van de toelichting van het plan wordt op het Structuurplan ingegaan, en dit dient dan ook te worden opgevat als de bedoelde motivatie voor de herbestemming van de onbenutte kantoorbestemmingen. Bovendien is Goudse Poort in de regionale kantorenstrategie voor Midden-Holland aangewezen als opvanglocatie voor (grootschalige) kantoren in Midden-Holland.

Ook wordt opgemerkt dat het programma Goudse Poort reeds is teruggebracht van 120.000 m2 bvo (Regionale kantorenstrategie 2008) naar 83.000m2 bvo, een afname van 37.000 m2 bvo. Het daarbij beperken van de bestaande mogelijkheden tot de realisatie van kantoren zou aanzienlijke planschadeclaims van eigenaren tot gevolg kunnen hebben. In dat verband wordt ook verwezen naar de brief van de stuurgroep Regionaal Economisch Overleg Midden-Holland van 20 april 2012 aan het college van Gedeputeerde Staten (kenmerk 313-MH).

**b. Perifere detailhandel**

De zienswijze wordt op dit punt overgenomen. De limitatieve opsomming levert geen beperkingen voor de reeds gevestigde perifere detailhandel op. Door de gronden te bestemmen primair als bedrijf en via een aanduiding dubbel te bestemmen wordt de bestemming juist verbreed. De bestemming Detailhandel – detailhandel perifeer blijft in het bestemmingsplan opgenomen omdat het bestemmingsplan PDV Goudse Poort moet worden opgenomen in het bestemmingsplan (ambtelijke wijziging).

De opmerking ten aanzien van artikel 5.4a wordt overgenomen.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan Goudse Poort

**a. Kantoren**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

**b. Perifere detailhandel**

In artikel 1.42 wordt het woord 'zoals' geschrapt zodat een limitatieve opsomming ontstaat. In artikel 3.1.1.a onder 2 wordt 'detailhandel' vervangen door 'perifere detailhandel'.

De gronden die direct zijn bestemd voor detailhandel primair worden bestemd als bedrijf en via aanduiding of dubbelbestemming bestemd als perifere detailhandel.

Artikel 5.4a wordt aangevuld met 'per vestiging'.

## **2.5 Gijs Heutink Advocaten namens “de Tulp” BV, Tielweg 5**

**Samenvatting**

Op 3 april 2012 heeft Gijs Heutink Advocaten namens “de Tulp” BV, eigenaar Tielweg 5, een zienswijze gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is onderverdeeld in drie punten:

**a. Toegekende bestemming is niet uitvoerbaar**

Gezien de omvang van de locatie in combinatie met het slechte economische klimaat is het de vraag of de locatie binnen de planperiode opnieuw als kantoorlocatie in gebruik zal worden genomen.

Daarom wordt verzocht om een ruimere bestemming op te nemen zodat ter plaatse van Tielweg 5 naast kantoren tevens bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, (perifere) detailhandel en wonen is toegestaan. Het is de reclamant tevens onduidelijk op basis van welke ruimtelijke argumenten onderscheid is gemaakt tussen de bestemmingen op de verschillende locaties binnen Goudse Poort. In het Vlekkenplan Goudse Poort van 12 september 2011 is dit evenmin inzichtelijk gemaakt.

**b. Maatschappelijke bestemming wenselijk en uitvoerbaar**

Reclamant wil graag een maatschappelijke bestemming ter plaatse van Tielweg 5 om gezamenlijke huisvesting van de scholen voor speciaal onderwijs De Ark en de Samuelschool, alsmede het kinderdagcentrum van Gemiva mogelijk te maken. In 2011 is de haalbaarheid van dit plan onderzocht. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft uiteindelijk het huisvestingsalternatief afgewezen op ruimtelijke, financiële en onderwijskundige gronden. De reclamant kan zich in de motivering van de afwijzing niet vinden en geeft daar een aantal redenen voor. Reclamant stelt dat het college de toevoeging van een maatschappelijke bestemming op basis van deze redenen in redelijkheid niet kan weigeren.

**c. Wegbestemmen diverse functies in strijd met een goede ruimtelijke ordening**

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan “Den Uiter-II” zijn de toegestane bestemmingen in het ontwerp bestemmingsplan aanzienlijk beperkt. Reclamant vindt het wegbestemmen van de vigerende bestemmingen in strijd met de rechtszekerheid en een goede ruimtelijke ordening.

## Reactie

### a. Toegekende bestemming is niet uitvoerbaar

De door reclamant genoemde zorg met betrekking tot toenemende leegstand op Goudse Poort wordt gedeeld. Eén van de mogelijkheden om te toenemende leegstand tegen te gaan is inderdaad een verruiming van de vestigingsmogelijkheden. Daar staat echter tegenover, dat deze verruiming niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van het gebied (ook op de lange termijn). Ook moet rekening worden gehouden met het door de gemeenteraad vastgestelde (en nog steeds geldende) beleidskader voor de Goudse Poort, het Structuurplan Goudse Poort.

Om in beeld te brengen waar (binnen die randvoorwaarden) verruiming van de vestigingsmogelijkheden kan worden gevonden is in de aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan Goudse Poort het 'Vlekkenplan Goudse Poort' opgesteld. Het vlekkenplan biedt enerzijds een forse verruiming van de vestigingsmogelijkheden voor een groot deel van de op Goudse Poort gevestigde bedrijven met maatschappelijke functies en/of perifere detailhandel, en bewaakt anderzijds de kwaliteit en uitstraling van het gebied als kantorenlocatie zoals aangegeven in het Structuurplan Goudse Poort. De in het vlekkenplan opgenomen verruiming van de vestigingsmogelijkheden is vervolgens in het (ontwerp)bestemmingsplan verwerkt.

In het vlekkenplan is door middel van zones aangegeven welke functies waar denkbaar zijn. Voor deze zone-indeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de op de structuurplankaart van het Structuurplan Goudse Poort opgenomen vlekken. In het Structuurplan Goudse Poort wordt de weg Goudse Poort benoemd als entreegebied van het terrein en de aangrenzende percelen worden aangeduid als 'zichtlocaties'. De bebouwing, grenzend aan deze weg, is dan ook belangrijk voor de uitstraling van het gebied, dat nog steeds als kantorenlocatie wordt aangeduid. Om die reden is het gewenst om de zichtlocaties binnen deze zone hoofdzakelijk als kantoren te bestemmen. Vanwege de recente nieuwbouw aan de Tielweg is de zone Goudse Poort/Hoge Gouwe (waarbinnen Tielweg 5 valt) aangewezen als zone voor hoogwaardige kantoren. Een nadere beschouwing hiervan in het kader van het ontwerpbestemmingsplan heeft het inzicht opgeleverd dat er op zichzelf geen bezwaar tegen bestaat dat binnen deze zone ook dienstverlenende bedrijven worden gevestigd. Deze functie is qua ruimtelijke uitstraling immers vrijwel gelijkwaardig aan een kantoor, bovendien zijn in de bedoelde zone al dienstverlenende bedrijven gevestigd. Dit geeft aanleiding om de bestemmingomschrijving van de bestemming kantoor te verruimen met dienstverlenende bedrijven. Hiermee wordt deels tegemoet gekomen aan het verzoek van reclamant om een ruimere bestemming op te nemen.

De door reclamant gevraagde verdergaande verruiming met andersoortige bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, perifere detailhandel en wonen wordt niet overgenomen, omdat dit een andere ruimtelijke uitstraling in deze zone tot gevolg zou hebben, wat uiteindelijk ten koste kan gaan van de uitstraling van het gebied.

De stelling dat de toegekende bestemming voor het pand Tielweg 5 onuitvoerbaar is wordt niet gevolgd. Het gebouw is immers gebouwd als kantoor en ook jaren zo in gebruik geweest. Het feit dat er in de huidige markt een afgenomen vraag is naar kantoren wil niet zeggen dat de toegekende bestemming (in de toekomst) niet kan worden voortgezet/uitvoerbaar is.

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen door de bestemmingsomschrijving van de voor kantoor aangewezen gronden (artikel 9.1.1) uit te breiden met dienstverlenende bedrijven.

### b. Maatschappelijke bestemming wenselijk en uitvoerbaar

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Op zichzelf wordt niet betwist dat de milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering hoeven te vormen voor het vestigen van een school op deze locatie, echter vanuit ruimtelijk oogpunt is een dergelijke ontwikkeling op deze zichtlocatie ongewenst. De, in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen, motivering op dit vlak volgen wij dan ook niet. Overigens is al enige tijd duidelijk dat de school niet op deze locatie zal worden gevestigd. Hieraan lagen niet alleen ruimtelijke argumenten ten grondslag, maar ook financiële en onderwijskundige argumenten. De stelling dat een maatschappelijke bestemming op deze locatie wenselijk en uitvoerbaar is nemen wij dan ook niet over.

### c. Wegbestemmen diverse functies in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Het geldende bestemmingsplan "Den Uiter II" is in 1979 vastgesteld en had als doel een bedrijven- en kantoorgebied in ontwikkeling te faciliteren. Om die reden is er destijds voor gekozen om voor het gehele gebied, waaronder het perceel waar deze zienswijze betrekking op heeft, een relatief globale bestemming op te nemen, waarbinnen het mogelijk was kantoren en bedrijven te realiseren.

Inmiddels is het terrein gerealiseerd en is het Structuurplan Goudse Poort opgesteld waarin het (toekomstig) gebruik op het terrein nader is geconcretiseerd. Dit structuurplan is door de gemeenteraad vastgesteld en daarmee het (beleids)uitgangspunt voor de nadere uitwerking en bestemming van Goudse Poort.

In het Structuurplan is de locatie waar het perceel van reclamant zich bevindt aangeduid als kantorenlocatie en dit gebruik is ook als zodanig gerealiseerd. Het is gebruikelijk om de situatie vervolgens in een nieuw bestemmingsplan conform de gerealiseerde situatie en de uitgangspunten van het geldende beleidskader te bestemmen, waarbij niet-gerealiseerde functies niet meer worden opgenomen. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen immers geen blijvende rechten worden ontleend.

Het wegbestemmen van de bedoelde functies volgt rechtstreeks uit het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader en was daarmee voorzienbaar voor reclamant. De stelling dat het wegbestemmen van diverse (niet gerealiseerde) functies in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid en bovendien leidt tot een onevenredige inbreuk op de bestaande rechten volgen wij dan ook niet.

Overigens moet worden opgemerkt dat de stelling dat met het ontwerp beoogd wordt een oplossing te bieden voor de leegstand van kantoorpanden niet correct is. Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven is de belangrijkste aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan Goudse Poort een actualisatie van de planologische regelgeving, gericht op goed beheer en conservering van de bestaande situatie. Daarnaast worden in het bestemmingsplan ter verlichting van de toenemende leegstand op een aantal locaties de gebruiksmogelijkheden verruimd door middel van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor maatschappelijke functies. Dit is echter niet het belangrijkste uitgangspunt van het bestemmingsplan.

## Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan Goudse Poort.

- a. **Toegekende bestemming is niet uitvoerbaar**  
Dienstverlenende bedrijven worden toegevoegd aan artikel 9.1.1.
- b. **Maatschappelijke bestemming wenselijk en uitvoerbaar**  
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.
- c. **Wegbestemmen diverse functies in strijd met een goede ruimtelijke ordening**  
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

## 2.6 Gijs Heutink Advocaten namens Multi Veste XVII BV, Groningenweg 10

### Samenvatting

Op 4 april 2012 heeft Gijs Heutink Advocaten namens Multi Veste XVII BV, eigenaar van Groningenweg 10 een zienswijze gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is onderverdeeld in vijf punten:

- a. **Kantoorbestemming te beperkt**  
De huidige huurder van Groningenweg 10 heeft opgezegd en gezien het slechte economische klimaat is het de vraag of de locatie binnen de planperiode opnieuw als kantoorlocatie in gebruik zal worden genomen. Een ruimere bestemming is noodzakelijk om te kunnen aanpassen aan de wensen van toekomstige huurders. Daarom wordt verzocht om een ruimere bestemming op te nemen zodat ter plaatse van Groningenweg 10 naast kantoren - al dan niet door middel van een afwijkingsbevoegdheid- tevens bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, (perifere) detailhandel, (ondergeschikte) horeca en wonen toe te staan. Het is de reclamant tevens onduidelijk op welke wijze het bestemmingsplan beoogt bij te dragen aan de oplossing voor de leegstand van kantoorpanden. Voort is het reclamant onduidelijk waarom op een aantal locaties onderscheid is gemaakt door een afwijkingsbevoegdheid voor maatschappelijke voorzieningen op te nemen. Tevens is dit in het Vlekkenplan Goudse Poort van 12 september 2011 evenmin inzichtelijk gemaakt.
- b. **Wegbestemmen diverse functies in strijd met een goede ruimtelijke ordening**  
Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Den Uiter-II" zijn de toegestane bestemmingen

in het ontwerp bestemmingsplan aanzienlijk beperkt. Reclamant vindt het wegbestemmen van de vigerende bestemmingen in strijd met de rechtszekerheid en een goede ruimtelijke ordening.

**c. Verzoek tot opnemen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden**

Voor zover de raad niet bereid is de "directe" gebruiksmogelijkheden voor Groningenweg 10 te verruimen, verzoekt reclamant de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid te verruimen. Dit ter verruiming van de flexibiliteit en de ambitie om een bijdrage te leveren aan de oplossing voor de leegstaande kantoorpanden.

**d. Verzoek tot verruiming bouwvlak en bouwhoogten**

Reclamant verzoekt het bouwvlak en de maximale bouwhoogten te verruimen. Zodat er enige ruimte voor uitbreiding mogelijk is, om maatwerk voor een toekomstig geïnteresseerde huurder mogelijk te maken. Het gaat dan in het bijzonder om de mogelijkheid om een extra bouwlaag te creëren op de bestaande parkeergarage.

**e. Veiligheidszone –lpg**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone-lpg' bepaalt artikel 18.1.1 dat de vestiging van functies of objecten voor zeer kwetsbare groepen niet is toegestaan. Het is voor reclamant niet duidelijk aan welk onderzoek deze beperking is ontleend en waarom de vergaande beperking rechtvaardig wordt geacht en wil graag een nadere toelichting.

Voor zover deze beperking gerechtvaardigd is, verzoekt reclamant een afwijkingsmogelijkheid op te nemen zodat het verbod kan komen te vervallen als de lpg installatie wordt ontmanteld en zodat vestiging van functies of objecten voor zeer kwetsbare groepen, met aanvullende voorwaarden alsnog mogelijk kan worden gemaakt.

**Reactie**

**a. Kantoorbestemming te beperkt**

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.5, onder a.

**b. Wegbestemmen diverse functies in strijd met een goede ruimtelijke ordening**

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.5, onder c.

**c. Verzoek tot opnemen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden**

Het opnemen van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor bedrijven, (perifere) detailhandel, horeca en wonen voor het perceel van reclamant past niet binnen het Structuurplan Goudse Poort en het Vlekkenplan Goudse Poort. Er is daarom geen aanleiding de gevraagde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen.

**d. Verzoek tot verruiming bouwvlak en bouwhoogten**

In het bestemmingsplan is er voor gekozen om de bestaande contouren en gerealiseerde bouwhoogten van de kantoorbebouwing in het bestemmingsplan vast te leggen. Een belangrijke reden hiervoor is de beperkte parkeercapaciteit in het gebied en het ontbreken van mogelijkheden (fysieke ruimte) voor benodigde uitbreiding van de parkeercapaciteit bij uitbreiding van een bestaand pand.

Het is echter voorstelbaar dat bij herontwikkelingen van het pand ruimte voor uitbreiding gewenst is en dat het ontbreken hiervan belemmerend kan werken. Om die reden is er aanleiding om een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid toe te voegen (naast de al opgenomen afwijkingsbevoegdheid in artikel 9.3.1) voor het vergroten van het hoofdgebouw in oppervlakte en/of hoogte met maximaal 4 meter. Hieraan wordt de voorwaarde gekoppeld dat moet worden aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Bij de zienswijze ontbreekt een concreet uitgewerkt bouwplan voor de uitbreiding. Echter voor zover nu kan worden ingeschat zal de gewenste uitbreiding met toepassing van de de binnenplanse afwijking voor bijbehorende bouwwerken op grond van artikel 9.3.1 kunnen worden vergund. Deze zienswijze geeft aanleiding de regels van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen door aan artikel 9.3 (kantoor) een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen voor het uitbreiden van hoofdgebouwen met maximaal 1 bouwlaag dan wel het uitbreiden van het hoofdgebouw met maximaal 4 meter.

**e. Veiligheidszone –lpg**

Het uitsluiten van de vestiging van functies of objecten voor zeer kwetsbare groepen binnen de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – lpg' is gebaseerd op de "visie externe veiligheid" van de gemeente Gouda. In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt dit nader toegelicht.

Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de lpg installatie binnen de planperiode van dit bestemmingsplan zal worden ontmanteld, zodat het opnemen van de verzochte afwijkingsmogelijkheid niet aan de orde is.

## Conclusie

- a. **Kantoorbestemming te beperkt**  
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.
- b. **Wegbestemmen diverse functies in strijd met een goede ruimtelijke ordening**  
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.
- c. **Verzoek tot opnemen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden**  
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.
- d. **Verzoek tot verruiming bouwvlak en bouwhoogten**  
Een afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van het hoofdgebouw wordt opgenomen.  
Aan artikel 9.3 (kantoor) wordt een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor het uitbreiden van hoofdgebouwen met maximaal 1 bouwlaag dan wel het uitbreiden van het hoofdgebouw met maximaal 4 meter. Hieraan wordt de voorwaarde gekoppeld dat moet worden aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.
- e. **Veiligheidszone –lpg**  
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

## 2.7 Gijs Heutink Advocaten namens Multi Veste 70 BV, Hanzeweg 16

Op 4 april 2012 heeft Gijs Heutink Advocaten namens Multi Veste 70 BV, eigenaar van Hanzeweg 16 een zienswijze gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is onderverdeeld in vijf punten:

- a. **Kantoorbestemming te beperkt**  
Momenteel is het pand aan de Hanzeweg 16 in gebruik als kantoor. Een ruimere bestemming ter plaatse van Hanzeweg 16 is noodzakelijk om niet alleen de uitbreidingswensen van de huidige gebruiker te accommoderen, maar ook om eventueel dreigende leegstand het hoofd te kunnen bieden.  
Daarom wordt verzocht om een ruimere bestemming op te nemen zodat ter plaatse van Hanzeweg 16 naast kantoren - al dan niet door middel van een afwijkingsbevoegdheid- tevens bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, (perifere) detailhandel, (ondergeschikte) horeca en wonen zijn toegestaan.  
Tevens is het reclamant onduidelijk op welke wijze het bestemmingsplan beoogt bij te dragen aan de oplossing voor de leegstand van kantoorpanden. Voort is het reclamant onduidelijk waarom op een aantal locaties onderscheid is gemaakt door een afwijkingsbevoegdheid voor maatschappelijke voorzieningen op te nemen. Tevens is dit in het Vlekkenplan Goudse Poort van 12 september 2011 t evenmin inzichtelijk gemaakt.
- b. **Wegbestemmen diverse functies in strijd met een goede ruimtelijke ordening**  
Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Den Uiter-II" zijn de toegestane bestemmingen in het ontwerp bestemmingsplan aanzienlijk beperkt. Reclamant vindt het wegbestemmen van de vigerende bestemmingen in strijd met de rechtszekerheid en een goede ruimtelijke ordening.
- c. **Verzoek tot opnemen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden**  
Voor zover de raad niet bereid is de "directe" gebruiksmogelijkheden voor Hanzeweg 16 te verruimen, verzoekt reclamant de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid te verruimen. Dit ter verruiming van de flexibiliteit en de ambitie om een bijdrage te leveren aan de oplossing voor de leegstaande kantoorpanden.
- d. **Verzoek tot verruiming bouwvlak en bouwhoogten**  
Reclamant verzoekt het bouwvlak en de maximale bouwhoogten te verruimen. Zodat er enige ruimte voor uitbreiding mogelijk is, om maatwerk voor een toekomstig geïnteresseerde huurder mogelijk te maken.
- e. **Veiligheidszone-lpg**  
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone-lpg' bepaalt artikel 18.1.1 de vestiging van functies of objecten voor zeer kwetsbare groepen niet zijn toegestaan. Het is voor reclamant niet duidelijk aan welk onderzoek deze beperking is ontleend en waarom de vergaande beperking rechtvaardig wordt geacht en wil graag een nadere toelichting.  
Voor zover deze beperking gerechtvaardigd is, verzoekt reclamant een afwijkingsmogelijkheid op te nemen zodat het verbod kan komen te vervallen als de lpg installatie wordt ontmanteld en zodat

vestiging van functies of objecten voor zeer kwetsbare groepen, met aanvullende voorwaarden alsnog mogelijk kan worden gemaakt.

#### Reactie

- a. **Kantoorbestemming te beperkt**  
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.5, onder a.
- b. **Wegbestemmen diverse functies in strijd met een goede ruimtelijke ordening**  
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.5, onder c.
- c. **Verzoek tot opnemen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden**  
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.6, onder c.
- d. **Verzoek tot verruiming bouwvlak en bouwhoogten**  
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.6, onder d.
- e. **Veiligheidszone -lpg**  
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.6, onder e.

#### Conclusie

- a. **Kantoorbestemming te beperkt**  
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.
- b. **Wegbestemmen diverse functies in strijd met een goede ruimtelijke ordening**  
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.
- c. **Verzoek tot opnemen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden**  
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.
- d. **Verzoek tot verruiming bouwvlak en bouwhoogten**  
Een afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van het hoofdgebouw wordt opgenomen.
- e. **Veiligheidszone -lpg**  
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

## 2.8 Gijs Heutink Advocaten namens Breму Vastgoed BV, Doesburgweg 7

Op 4 april 2012 heeft Gijs Heutink Advocaten namens Breму Vastgoed BV, eigenaar van Doesburgweg 7 een zienswijze gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is onderverdeeld in drie punten.

- a. **Verzoek tot verruiming bestemming**  
Momenteel staat het pand aan de Doesburgerweg 7 grotendeels leeg. Gezien het slechte economische klimaat en de teruglopende vraag naar kantoorruimte is het de vraag of de locatie binnen de planperiode opnieuw als kantoorlocatie in gebruik zal worden genomen. Daarom wordt verzocht om een ruimere bestemming op te nemen zodat ter plaatse van Doesburgweg 7 naast kantoren tevens bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, (perifere) detailhandel, (ondergeschikte) horeca en wonen toe zijn gestaan.  
Het nu overwegend leegstaande kantoorgebouw aan de Doesburgweg 7 is te groot voor de Goudse markt en daarom wordt er verzocht een leisurebestemming mogelijk te maken.  
Het is de reclamant tevens onduidelijk op basis van welke ruimtelijke argumenten onderscheid is gemaakt tussen de bestemmingen op de verschillende locaties binnen Goudse Poort. In het Vlekkenplan Goudse Poort van 12 september 2011 is dit evenmin inzichtelijk gemaakt. In het Vlekkenplan Goudse poort is het pand Doesburgweg 7 aangemerkt als zone 3, zijnde Overloopgebied kantoren/bedrijven/maatschappelijke functies. Ten onrechte is de functie bedrijven niet in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.
- b. **Verzoek tot opnemen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden**  
Voor zover de raad niet bereid is de "directe" gebruiksmogelijkheden voor Doesburgerweg 7 te verruimen, verzoekt reclamant de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid te verruimen. Dit ter verruiming van de flexibiliteit en de ambitie om een bijdrage te leveren aan de oplossing voor de leegstaande kantoorpanden.
- c. **Verzoek tot verruiming bouwvlak en hoogten**  
Reclamant verzoekt het bouwvlak en de maximale bouwhoogten te verruimen. Zodat er enige ruimte voor uitbreiding mogelijk is, om maatwerk voor een toekomstig geïnteresseerde huurder mogelijk te maken.

In het vigerende bestemmingsplan is geen beperkend bouwvlak opgenomen. Reclamant verzoekt de bestaande rechten te respecteren door het bouwvlak samen te laten vallen met de kavelgrenzen. Reclamant verzoekt om in ieder geval de mogelijkheid te houden om de ruimte tussen het bestaande gebouw en het parkeerdek te kunnen bebouwen. Reclamant verzoekt om de huidige ingang in de oksel bij het parkeerdek dat ten onrechte niet is meegenomen in het bouwvlak alsnog op te nemen in het bouwvlak.

## Reactie

### a. Verzoek tot verruiming bestemming

Voor het pand Doesburgweg 7 is de wro-zone, afwijkingsgebied 1 van toepassing. Op grond hiervan is een gebruik mogelijk voor maatschappelijke functies. Alhoewel het voorstelbaar is dat het voor toekomstige huurders lastig is dat eerst een procedure moet worden doorlopen voordat de gewenste functie kan worden gevestigd, is het niet gewenst een rechtstreeks verruiming van de bestemming op te nemen. Voordat een afwijkende functie kan worden toegestaan is het gewenst eerst de effecten daarvan in beeld te brengen.

### b. Verzoek tot opnemen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 6, onder c.

### c. Verzoek tot verruiming bouwvlak en hoogten

In het geldende bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden beperkt tot 60% van het perceel. Er is geen aanleiding om het bouwvlak te vergroten, ook omdat concrete plannen hiervoor ontbreken. De 'oksel' zal alsnog worden opgenomen.

## Conclusie

### a. Verzoek tot verruiming bestemming

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

### b. Verzoek tot opnemen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

### c. Verzoek tot verruiming bouwvlak en hoogten

Het bouwvlak wordt aangepast voor wat betreft de 'oksel'.

## 2.9 Cleton & Com, namens NSI kantoren en NSI BV, Hanzeweg 5, 15-19, 10-12, Stavorenweg 8 en Groningenweg 6

Op 4 april 2012 heeft Cleton & Com, namens NSI kantoren en NSI BV, eigenaren van Hanzeweg 5, 15-19, 10-12, Stavorenweg 8 en Groningenweg 6 een zienswijze gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is onderverdeeld in zeven punten:

### a. Beperking functioneren (bebouwingsmogelijkheden en functies verdwijnen)

Reclamant verzoekt in verband met ontwikkelings- en uitbreidingswensen het bouwvlak en de maximale bouwhoogten voor Hanzeweg 5, 15-19, 10-12, Stavorenweg 8 en Groningenweg 6 te verruimen, door de bestaande regelingen uit het vigerende plan te handhaven.

### b. Hanzeweg 10 - 12

Reclamant verzoekt de huidige bedrijfsfuncties in de nieuwe bestemming gemengde doeleinden te behouden. In dit pand zijn in de huidige situatie naast kantoren ook een productiebedrijf en bedrijfshal gevestigd. Het nieuwe plan voorziet in 'dienstverlenende bedrijven' en daarmee wordt de huidige functie uitgesloten van verder gebruik. Tevens wordt de strook langs de zuidwestkant van het pand bestemd als groen terwijl dat in het huidige bestemmingsplan nog bedrijfsfunctie is.

### c. Hanzeweg 5, 15 – 19, en Groningenweg 6

Reclamant verzoekt de huidige bedrijfsfuncties in de nieuwe bestemming kantoren te behouden. In het geldende bestemmingsplan zijn op deze gronden dienstverlenende bedrijven en bedrijven in handel en nijverheid toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan schrapt deze functies volledig. In het geval van Groningenweg 6, waar een bedrijfsfunctie is gevestigd, wordt de huidige functie zelfs uitgesloten.

### d. Ventweg Groningenweg 6

Reclamant verzoekt de bestaande weg bij Groningenweg 6 positief te bestemmen. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de ventweg Goudse Poort, die het terrein Groningenweg 6 ontsluit,

de bestemming groen gekregen. In de bestemming groen is geen autoweg toegestaan. De nieuwe regelingen beperken de bedrijfsvoering van de huurders van Groningenweg 6.

**e. Niet in overeenstemming met ruimtelijk beleid provincie**

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan het geldende ruimtelijk beleid en daarmee niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Zo wordt in de structuurvisie van de provincie Goudse Poort aangeduid als '(hoog) stedelijk gebied met hoogwaardig ov' en daarmee geschikt als plek voor nieuwe kantoorontwikkeling. Voor bedrijven zet de provincie vooral in op het herstructureren en revitaliseren van bestaande en verouderde gebieden. Behoud van binnenstedelijke bedrijvigheid staat voorop. In het kantorenbeleid van de provincie, 'Aanzet voor kantorenstrategie voor Zuid-Holland' wordt de geschiktheid van Goudse Poort voor kantoorontwikkeling onderstreept. De ligging aan de snelweg maakt dat kantoorgebruikers hoge eisen stellen aan herkenbaarheid en hoogwaardige uitstraling van het kantoorpand. In het herstructureringsprogramma bedrijventerreinen Zuid-Holland 2009-2013 is de strategie voor Goudse Poort 'herprofilering' met een omvang van 5 ha.

Het bestemmingsplan is echter conserverend van aard en beperkt de mogelijkheden voor bedrijven en kantoren doordat bouwmogelijkheden en functies worden beperkt.

**f. Regionaal beleid**

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan het geldende ruimtelijk beleid en daarmee niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Zo wordt in het regionale beleid gesproken over herstructurering van Goudse Poort en dat er ingezet moet worden op een multifunctioneel programma om Goudse Poort om te vormen naar een kwalitatief hoogwaardig bedrijven- en kantorenpark waarin ook andere functies plaats vinden (Regionale kantorenstrategie Midden-Holland (2008) en Ruimtelijke agenda Midden-Holland (2010))

In het bestemmingsplan worden bedrijfsfuncties geschrapt (aspect multifunctionaliteit) en aantrekkelijke locaties niet gestimuleerd.

**g. Gemeentelijk beleid**

Ook uit diverse gemeentelijke beleidsstukken blijkt dat de gemeente Gouda streeft naar een hoogwaardig en aantrekkelijk kantooraanbod met ruimte voor groei.

In de Economische visie Gouda 2005-2010 wordt gesproken over het realiseren van een aantrekkelijk kantooraanbod voor de komende jaren in Goudse Poort. Dit beleidsuitgangspunt vinden wij niet terug in de bestemmingsplanmethodiek voor Goudse Poort.

De Ruimtelijks Structuurvisie geeft aan dat er een kwaliteitslag voor Goudse Poort gemaakt moet worden, met mogelijkheden voor de ontwikkeling van een hoogwaardige kantorenlocatie in het zicht van de snelweg. Hier kan flink de hoogte worden ingegaan in een groene setting. In het nieuwe bestemmingsplan worden hoogte-uitbreidingen juist tegengehouden.

In het bestemmingsplan wordt afgeweken van het beleid uit het Vlekkenplan. In het Vlekkenplan wordt als oplossing voor de leegstand gekozen door een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de panden in het gebied.

In het Masterplan Goudse Poort wordt gestreefd naar hoogwaardige en majeure kantorenlocaties voor de zones waar de panden van de reclamant in vallen.

Het Structuurplan Goudse Poort streeft naar een versterking van de ruimtelijke en economische structuur en een verbetering van de uitstraling en beeldkwaliteit op Goudse Poort.

Uit de diverse stukken blijkt dat de gemeente Gouda streeft naar een hoogwaardig en aantrekkelijk kantooraanbod met ruimte voor groei. Dit beleidsuitgangspunt wordt niet teruggevonden in de bestemmingsplanmethodiek voor Goudse Poort.

**Reactie**

**a. Beperking functioneren (bebouwingsmogelijkheden en functies verdwijnen)**

Voor de beperking van de bouwmogelijkheden wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.6 onder d.

Voor wat betreft de beperking in de functies wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.5 onder a.

**b. Hanzeweg 10 - 12**

De in het ontwerp opgenomen bestemmingsomschrijving biedt inderdaad onvoldoende mogelijkheden voor de bedrijven die er gevestigd zijn. De betreffende regel moet worden aangevuld aan de hand van de daar gevestigde bedrijven zoals gebleken uit de inventarisatie.

**c. Hanzeweg 5, 15 – 19, en Groningenweg 6**

Bestemming is gewijzigd naar kantoren, dit is in overeenstemming met het Structuurplan Goudse Poort. Zie ook beantwoording zienswijze 2.5 onder a.

**d. Ventweg Groningenweg 6**

De ventweg is inderdaad onterecht niet opgenomen.

**e. Niet in overeenstemming met ruimtelijk beleid provincie**

*Structuurvisie Zuid-Holland*

Het klopt dat Goudse Poort in de Structuurvisie Zuid-Holland is aangeduid met (hoog) stedelijk gebied met hoogwaardig OV. Binnen de bedrijvenbestemming blijft om die reden dan ook de mogelijkheid behouden om nieuwe (zelfstandige) kantoren te realiseren. Echter, de provincie heeft ook aangegeven dat er nauwelijks behoefte is aan nieuwe kantoren (zie ook zienswijze provincie). Bestaande bedrijvigheid wordt positief bestemd in het ontwerpbestemmingsplan.

*Kantorenbeleid provincie*

Juist om de hoogwaardige uitstraling van het gebied te behouden is er voor gekozen om de panden die als kantoor zijn gerealiseerd een kantoorbestemming te geven.

Daarnaast is het mogelijk binnen de bestemming 'bedrijf' nieuwe, zelfstandige, kantoren te realiseren, overeenkomstig de bouwmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. De in de Strategie genoemde plancapaciteit kan dan ook worden gerealiseerd. Om enige flexibiliteit voor wat betreft de bouwmogelijkheden in het plan mogelijk te maken zal overigens een afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van het hoofdgebouw worden opgenomen. Hiermee kunnen eventuele verbeteringen of aanpassingen van het kantoorpand worden gerealiseerd. Zie hiervoor de beantwoording 2.6 onder d.

*Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen*

De in het herstructureringsprogramma bedoelde 'herprofilering' had alleen te maken met infrastructurele maatregelen op Goudse Poort (aanpassen/opwaarderen 'shell-entree') op het bedrijventerrein. De bedoelde herprofilering past binnen het bestemmingsplan en wordt inmiddels uitgevoerd. Er is dus geen sprake van strijd met het herstructureringsprogramma bedrijventerreinen.

**f. Regionaal beleid**

*Regionaal Kantorenbeleid*

De "regionale kantorenstrategie Midden-Holland" dateert uit 2008. Inmiddels is deze strategie gezien de huidige kantorenmarkt en de toenemende leegstand grotendeels achterhaald. Een proces om tot een actualisatie van de kantorenstrategie te komen is gestart. Dit proces is mede geïnitieerd op basis van de door de provincie Zuid-Holland opgestelde actualisatie provinciale kantorenstrategie.

*Regionaal ruimtelijk beleid*

Met multifunctionaliteit wordt in dit geval bedoeld dat de locatie ook zou moeten beschikken over verzorgende horecafunctie(s) en ondersteunende zakelijke dienstverlening.

**g. Gemeentelijk beleid**

*economische visie Gouda 2005 – 2010, Ruimtelijke structuurvisie, Vlekkenplan, Masterplan Goudse Poort, structuurplan Goudse Poort*

Het klopt dat het ruimtelijke beleid van de gemeente Gouda zich richt op een hoogwaardig en aantrekkelijk kantooraanbod op Goudse Poort, met ruimte voor groei. Echter door de huidige situatie op de kantorenmarkt en de toenemende leegstand op Goudse Poort moet worden geconcludeerd dat dit grotendeels niet meer haalbaar is. Het is daarom niet realistisch om de voorziene groei in het bestemmingsplan op te nemen, omdat nu reeds voorzienbaar is dat dit in de planperiode van het bestemmingsplan niet zal worden gerealiseerd. Om te waarborgen dat de kwaliteit van Goudse Poort (ook op de lange termijn) overeenkomstig het ruimtelijk beleid als kantorenlocatie behouden blijft, is er voor gekozen de gerealiseerde kantoren als zodanig (conserverend) te bestemmen.

In het Vlekkenplan Goudse Poort wordt aangegeven waar verruiming van de vestigingsmogelijkheden kan worden toegestaan, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van het gebied en met inachtneming van het Structuurplan Goudse Poort. De in het vlekkenplan opgenomen zone-indeling sluit dan ook aan op de Structuurplankaart van het Structuurplan Goudse Poort. Op basis van de zone-indeling is voor een groot deel van Goudse Poort dus wel sprake van een verruiming van de vestigingsmogelijkheden, waarmee de flexibiliteit wordt verruimd.

Het behouden en/of verruimen van bebouwingsmogelijkheden is daarnaast niet gewenst, omdat er mede gezien de parkeerproblematiek op Goudse Poort geen ruimte is voor verdere uitbreiding van de bestaande kantoorpanden.

**Conclusie:**

**a. Beperking functioneren (bebouwingsmogelijkheden en functies verdwijnen)**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

**b. Hanzeweg 10 - 12**

Deze zienswijze geeft aanleiding om de regels van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen door de bestemming "gemengd" (artikel 6) aan te vullen met de bedrijven die hier zijn gevestigd. Artikel 6.1.1 a wordt aangevuld met bedrijven.

**c. Hanzeweg 5, 15 – 19, en Groningenweg 6**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

**d. Ventweg Groningenweg 6**

De verbeelding wordt aangepast, de ventweg wordt opgenomen.

**e. Niet in overeenstemming met ruimtelijk beleid provincie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

**f. Regionaal beleid**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

**g. Gemeentelijk beleid**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

### 3 Ambtelijke wijzigingen

Er zijn zeven ambtelijke wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

- a. Het bestemmingsplan 'verleggen gasleiding BJS' wordt in het bestemmingsplan verwerkt
- b. Het bestemmingsplan 'PDV-Goudse Poort' wordt in het bestemmingsplan opgenomen
- c. De bestemming van het perceel aan de Kampenringweg gelegen naast de percelen Kampenringweg 47 en 49 wordt gewijzigd in "bedrijf". Dit is een onbebouwd terrein, waarvoor nu de bestemming 'kantoor' is opgenomen zonder bouwvlak. Voor deze locatie is een concreet plan ontvangen.
- d. In artikel 6.1 onder a wordt de zinsnede 'op de begane grond van gebouwen' verwijderd.
- e. De huidige formulering van de bestemming 'bedrijf' wordt aangepast zodat het duidelijk is dat groothandelsbedrijven (zoals de Sligro) binnen de bestemming 'bedrijf' mogelijk zijn.
- f. Aan artikel 18.2 wordt de voorwaarde toegevoegd dat de afwijkingsbevoegdheid niet in één keer voor het hele gebied mag worden toegepast.
- g. Er zijn enkele ondergeschikte wijzigingen aan het plan aangebracht zoals artikelnummering en dergelijke.

## 4 Bijlagen

### Bijlage 1: Oorspronkelijke zienswijzen