

Raadsbesluit

Nr. 2013/86



Datum Raad

18 juli 2013

Registratienummer

BR1300077

Onderwerp

Vaststelling PlanMER en bestemmingsplan Hoefweg-Noord (Prisma)

De raad van de gemeente Lansingerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 juli 2013;

Overwegende dat

- het geldende bestemmingsplan voor onderhavig plangebied is vastgesteld in 1999 en gedeeltelijk herzien is in 2006;
- de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat bestemmingsplannen op 1 juli 2013 niet ouder mogen zijn dan 10 jaar;
- het gelende planologisch regime derhalve moet worden geactualiseerd;
- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Bro heeft plaatsgevonden en is afgerond;
- op grond het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een verantwoording van het groepsrisico is opgesteld;
- het ontwerpbestemmingsplan 'Hoefweg-Noord (Prisma)' inclusief PlanMER met de daarbij behorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en ontwerpbesluit vanaf 7 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen via www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website en bij de servicepunten;
- de terinzagelegging op 6 februari 2013 in de Staatscourant, in de Heraut en op de gemeentelijke website is gepubliceerd;
- dat de zienswijzen tijdig zijn ingediend en dus inhoudelijk in behandeling zijn genomen;
- de zienswijzen en de beantwoording in de als bijlage opgenomen Nota zienswijzen zijn weergegeven;
- bij de overwegingen van de zienswijzen een zorgvuldige weging heeft plaatsgevonden tussen het algemeen en individueel belang;
- een deel van de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot (ondergeschikte) wijziging van het bestemmingsplan;
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan leidt tot ambtshalve verbeteringen/aanvullingen zoals weergegeven in de bijgevoegde staat van wijzigingen;
- het bestemmingsplan conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.
- het bestemmingsplan voorziet in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Besluit ruimtelijke ordening;
- de plankosten voor het realiseren van bouwplannen via de samenwerkingsovereenkomst tussen de publieke en private partijen is geregeld;
- fasering niet via publiekrechtelijke weg noodzakelijk is;
- inrichtingseisen niet via publiekrechtelijke weg hoeven worden gesteld.

Gelet op

- Artikel 7.1 en verder Wet Milieubeheer, artikel 3.1 en verder Wet ruimtelijke ordening, artikel 6.12 Wet ruimtelijke Ordening, artikel 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Besluit(en)

1. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren door in te stemmen met de Nota Zienswijzen bestemmingsplan Hoefweg-Noord (Prisma) d.d. 9 juli 2013.
2. In te stemmen met de Staat van wijzigingen bestemmingsplan Hoefweg-Noord (Prisma) d.d. 9 juli 2013.
3. De PlanMER en het bestemmingsplan Hoefweg-Noord (Prisma), zoals het geheel in ontwerp ter inzage heeft gelegen, met medeneming van de wijzigingen benoemd in de staat van wijzigingen vast te stellen met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0111-VAST.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

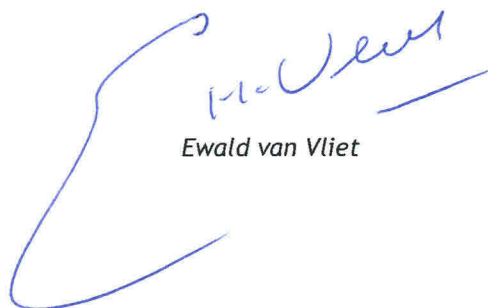
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 18 juli 2013,

de griffier,



drs. Marijke Walhout

de voorzitter,



Ewald van Vliet



Nota zienswijzen bestemmingsplan “Hoefweg-Noord (Prisma)”

9 juli 2013
T13.06111

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1.1	Inleiding.....	2
1.2	Procedure	2
1.3	Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze.....	2
1.3.1	ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V.	3
1.3.2	Loyens & Loeff namens Prisma Bleiswijk Beheer BV en CV Prisma Bleiswijk.....	4
1.3.3	Gemeente Zoetermeer.....	8
1.3.4	Provincie Zuid-Holland.....	8
1.3.5	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	11
1.4	Eindconclusie zienswijzen	12

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, met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. 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 wordt overgegaan (§ 1.3), en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en het weekblad "De Heraut" van 6 februari 2013 is bekendgemaakt dat met ingang van 7 februari 2013 het milieueffectrapport en het ontwerpbestemmingsplan "Hoefweg-Noord (Prisma)" zes weken ter inzage wordt gelegd. Het plan is digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Bovendien waren de analoge versies in te zien via de gemeentelijke website en op het gemeentehuis en het servicepunt Bleiswijk. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V.

Postbus 2009

3500 GA Utrecht

Brief d.d. 20 maart 2013, ontvangen 20 maart 2013, I13.13034

2. Loyens & Loeff namens Prisma Bleiswijk Beheer BV en CV Prisma Bleiswijk

Postbus 2888

3000CW Rotterdam

Brief d.d. 20 maart 2013, ontvangen 21 maart 2013, I13.13059

3. Gemeente Zoetermeer

Postbus 15

2700 AA Zoetermeer

Brief d.d. 20 maart 2013, ontvangen 20 maart 2013, I13.13302

4. Provincie Zuid-Holland

Postbus 90602

25 09 LP Den Haag

Brief d.d. 20 maart 2013, ontvangen 21 maart 2013, I13.13052

5. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

Brief d.d. 1 maart 2013, ontvangen 4 maart 2013, I13.09508

De zienswijzen zijn alle binnen de termijn ontvangen. Daarom worden ze inhoudelijk behandeld.

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1.3.1 ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V.

Algemeen

ASR is gerechtigde ten aanzien van een aantal bouwkavels in het gebied Prisma. Het voornemen bestaat om op deze locatie een woonboulevard en een bouwmarkt te realiseren. ASR is voornemens op korte termijn een verzoek tot vrijstelling/afwijking in te dienen om een inmiddels uitgewerkt plan te realiseren. Het plan is voorbesproken met de REO's Stadsregio Rotterdam en Stadsgewest Haaglanden. Verzocht wordt om verduidelijking van het bestemmingsplan op de volgende punten.

Samenvatting

- a. Onduidelijk is welk Regionaal Economisch Overleg wordt bedoeld in artikel 3.6.2, gaat het hier enkel om het REO Rotterdam gaat of ook het REO Haaglanden.
- b. Artikel 3.6.3. regelt via een afwijkingsmogelijkheid de verplaatsing van perifere detailhandel tot een oppervlakte van 29.000m². Artikel 3.6.2 maakt via een afwijkingsmogelijkheid de vestiging van nieuwe perifere detailhandel mogelijk. Verzocht wordt te bevestigen dat deze artikelen cumulatief moet worden geïnterpreteerd dus dat in totaal 59.000m² perifere detailhandel mogelijk is.
- c. Met betrekking tot de verhuismogelijkheid van reeds in de regio gevestigde perifere detailhandel wordt verzocht de regio te definiëren.

Reactie

- a. Gemeente Lansingerland is onderdeel van de Stadsregio Rotterdam. Gezien de locatie van bedrijvenpark Prisma heeft het REO van Stadsregio Rotterdam aangegeven het advies van REO Stadsgewest Haaglanden mee te nemen in haar advisering.
- b. De regeling van artikel 3.6.2 en 3.6.2 met betrekking tot detailhandel in meubels en in de bouwmarktsector zijn vanwege de zienswijze van de provincie en na overleg met medewerkers en adviseurs van ASR beperkt tot het concrete plan van ASR. De nieuwvestiging van PDV en de verhuizing van PDV zijn twee verschillende mogelijkheden en kunnen beide - dus cumulatief - worden toegepast, mits aan de bijbehorende voorwaarden is voldaan. Zie voor verhandelingen over PDV ook de beantwoording van de zienswijze van de provincie.
- c. Voor de mogelijkheid van verhuizing binnen de regio was aangesloten bij het provinciale detailhandelsbeleid. In dit beleid is geen definiëring van regio opgenomen. De lijn van de provincie is gevolgd, ook gezien de locatie op de grens van meerdere regio's. In de praktijk wordt gesproken over verplaatsing van Woonhart Zoetermeer en eventuele vestigingen in Lansingerland.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

1.3.2 Loyens & Loeff namens Prisma Bleiswijk Beheer BV en CV Prisma Bleiswijk

Algemeen

Door Loyens&Loeff wordt namens Prisma Bleiswijk Beheer B.V. en CV Prisma Bleiswijk (hierna Prisma), gevestigd Zoetermeerselaan 12 te Bleiswijk een zienswijze ingediend. Op een aantal punten kan Prisma zich niet geheel verenigen met het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakreactie van Prisma heet het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan op vier punten aangepast. Niet alle punten uit de inspraakreactie zijn echter overgenomen.

Samenvatting

Hieronder worden de verbeterpunten en de “wijzigingen op onderdelen” samengevat en wordt op de gebruikelijk wijze op de punten ingegaan.

- a. Het onderzoek naar niet gesprongen explosieven gedaan op de zogenaamde “Helbloccatie” is niet opgenomen in de toelichting. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen.
- b. Aan paragraaf 3.5 van de toelichting ligt het “Ambitiedocument reclameuitingen (2012)” ten grondslag. Prisma verzoekt om in dit onderdeel een verwijzing op te nemen naar de “Corporate Mast” op het terrein van Bedrijvenpark Prisma. De verwijzing naar het FOC in de paragraaf over het reclamebeleid kan worden verwijderd.
- c. In paragraaf 2.4 wordt een lager gronduitgifte tempo aangehouden tussen nu en 2020. Jaarlijks heeft Prisma 5,5 hectare uitgegeven. In de toelichting staat weergegeven dat de gemeente verwacht dat dit tempo vertraagt tot 1,5 hectare per jaar tot 2020. Mede gezien het uitgiftetempo tot op heden en de bekendheid van de locatie als logistiek knooppunt schat Prisma het uitgiftetempo nog steeds op 5,5 hectare per jaar en verzoekt dit als zodanig te beschrijven in de toelichting.
- d. In paragraaf 2.5 wordt ten onrechte gesproken over het “deels ontwikkelde binnenstedelijk gebied”. In de inspraakreactie werd hier al op gewezen. Verzocht wordt aan te geven waarom de zinsnede niet verwijderd is.
- e. Bij de verbeelding in de beeldkwaliteitsparagraaf ontbreekt de legenda. Verzocht wordt deze als nog op te nemen.
- f. De wegenstructuur opgenomen in de PlanMer is niet overeenkomstig de feitelijke situatie. Verzocht wordt dit als nog aan te passen.
- g. In het bestemmingsplan hebben gronden de bestemming “Verkeer-Railverkeer” die niet tot het HSL-traject behoren. Gronden die daar niet toe behoren dienen bestemd te worden tot bedrijventerrein.
- h. Verzocht wordt het bestemmingsplan in lijn te brengen met de Horecavisie 2012 teneinde de horecaontwikkelingen op de oostelijke entreekavel mogelijk te maken, althans ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet verder te beperken. In dit verband wordt uitdrukkelijk verzocht om aanpassing van artikel 3.6.4 van de planregels. In dit verband wijst Prisma op het rapport van BRO van 9 maart 2011, welk rapport is onderschreven door het college en wordt bekrachtigd door de Horecavisie 2012. Daarnaast heeft in de aandeelhoudersvergadering van de BV/CV Prisma d.d. 28 maart 2012 unanieme goedkeuring plaatsgevonden ten aanzien van de horecaontwikkelingen.
- i. Prisma verzoekt het onderdeel “Nieuwe perifere detailhandel” op pagina 27 van de toelichting zodanig te wijzigen dat in de voormalige deelgebieden Ia en Ib niet meer wordt voorzieningen in afwijkingsmogelijkheden voor detailhandel en de plankaart hiermee in overeenstemming te brengen.
- j. Bovendien verzoekt Prisma het aantal m2 in artikel 3.6.3 (verhuizing bestaande detailhandel) in de aanhef te wijzigen in 34.000 m2.
- k. In artikel 3.6.2 en 3.6.3 van de planregels wordt ten aanzien van de “specifieke vorm van bedrijventerrein - 3” naar het bepaalde onder 3.1. In de bestemmingsom-

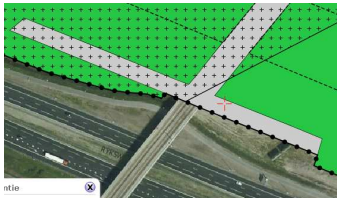
schrijving komt deze verwijzing echter niet terug. De planregels zijn op dit punt incompleet.

- l. Prisma onderschrijft het conserverende karakter van het ontwerpbestemmingsplan en gaat er dan ook vanuit dat de ontwikkelingsmogelijkheden worden behouden. Verzocht wordt, in meer algemene zin, het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat (her)ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen niet worden beperkt. In zijn algemeenheid wordt gesteld dat de zienswijze - voor zover daar sprake van is - zich in ieder geval richt tegen ieder planonderdeel waarin (al dan niet expliciet) een beperking is opgenomen van de vigerende bestemmingsplannen.
- m. Het bestemmingsplan dient op basis van de samenwerkingsovereenkomst nog unanieme goedkeuring te krijgen van de aandeelhoudersvergadering van BV/CV Prisma.
- n. Tot slot wordt het recht voorbehouden aan te voeren dat onvoldoende in kaart is gebracht hoe dit ontwerpbestemmingsplan en de PlanMER bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening en wat de gevolgen zijn van de voorgenomen plannen op het milieu.

Reactie

- a. In paragraaf 4.7 is de algemene verwachtingskaart voor niet-gesprongen explosieven weergegeven. Deze kaart wordt gebruikt om te beoordelen of vervolgonderzoek noodzakelijk is. Voor een deel van het plangebied is op basis van die verwachtingskaart vervolgonderzoek uitgevoerd. Dat onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4. van de toelichting op het bestemmingsplan De conclusies uit dat onderzoek - en dus de bijstelling van de verwachting - wordt duidelijker in de toelichting weergegeven.
- b. De beschrijving van het 'ambitiedocument reclameuitingen A12 Lansingerland' wordt in die zin aangepast dat de lopende procedure van de Corporate Mast wordt genoemd en het FOC wordt verwijderd. De studie die ten grondslag ligt aan het reclamebeleid is ingegeven door een stedenbouwkundige, ruimtelijke visie en kan los worden gezien van de functionele invulling van het plangebied. Een andere invulling van het gebied heeft derhalve geen invloed op de conclusie in het beleidsdocument dat op die plek een landmark actueel en logisch is.
- c. De inschatting van de toekomstige uitgifte is gebaseerd op de regionale gegevens en gemeentelijke kennis over de markt. De genoemde cijfers in het ontwerpbestemmingsplan zijn besproken met de directie van Prisma Bleiswijk Beheer BV. De input die de directie daarop had, is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Desondanks is er blijkbaar sprake van voortschrijdend inzicht. Wij menen - gegeven het feit dat percelen van vele hectaren in één keer kunnen worden uitgegeven - dat een ruimere bandbreedte aangehouden kan worden. In de toelichting wordt in plaats van 3 hectare opgenomen: gemiddeld tussen de 3 en 6 hectare per jaar (paragraaf 2.4). De beschrijving van het uitgiftetempo (in de toelichting van een bestemmingsplan) heeft overigens geen juridische consequenties.
- d. In uw inspraakreactie kunnen wij dit aandachtspunt niet terugvinden. Wij zien niet in waarom de bewoordingen "*deels ontwikkelde binnenstedelijke gebied*" met betrekking tot het bedrijventerrein Prisma ten onrechte zijn gebruikt en passen dit daarom niet aan.
- e. Bij de uitsnede van de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie in 2.6 wordt de legenda getoond.
- f. Onduidelijk is welke kaarten precies worden bedoeld. Wij zien geen onregelmatigheden in figuur 4.2 die de ontsluiting, water- en groenstructuur uitbeeldt. Hierbij zij opgemerkt dat alleen de hoofdontsluitingen zijn weergegeven. Binnen de bedrijventerreinbestemming kunnen (en zijn) meer wegen aangelegd.

- g. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en de kadastrale kaart met eigendommen van de Staat (de HSL) zijn nogmaals naast elkaar gelegd. De gronden van de Staat hebben de bestemmingsplan 'Verkeer - railverkeer' en/of 'Groen'. Ook is de verbeelding van de bestemmingsplankaart nogmaals vergeleken met de eigendommenkaart van Prisma Bleiswijk Beheer B.V. De gronden van Prisma langs de HSL hebben de bestemming 'Bedrijventerrein', 'Groen' of 'Verkeer', passend bij de ontwikkeling. Er is één plek waar de bestemming 'Verkeer - railverkeer' op de percelen van Prisma Bleiswijk Beheer B.V. is geprojecteerd, te weten tegen de zuidelijke plangrens aan:



De eigendoms- en feitelijke situatie rechtvaardigen deze bestemming niet. Derhalve wordt dit gedeelte aangepast aan de omliggende bestemming: 'Groen'. Voor het wijzigen naar de bestemming 'Bedrijventerrein' zien wij langs de hele railverkeerbesteding geen aanleiding.

- h. Het Horecacluster, een ontwikkeling van 2.200 m² bedrijfsvloeroppervlakte, maakte geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Omwonenden hebben er derhalve geen zienswijze over kunnen indienen. De wijziging achten wij te groot om zonder volledige procedure in te voegen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor het horecacluster kan een apart besluitvormingstraject worden voorbereid waarin de ontwikkeling op alle aspecten de benodigde aandacht zal hebben.
- i. Reclamant verzoekt de aanduiding die mogelijkheden geeft voor detailhandel op deelgebied 1a en 1b te schrappen. Het betreft het perceel van Hoogvliet (zuidoosthoek van het plangebied) en het perceel van Bleizo waar voorheen de FOC was voorzien (in het zuidwesten van het plangebied). Eerstgenoemde bevat in het ontwerpbestemmingsplan de betreffende aanduiding niet. Dus dit deel van de zienswijze treft geen doel. Het ontwerpbestemmingsplan behelst wel PDV-mogelijkheden op de zogenaamde voormalige FOC-locatie. Uit overleg met de betrokkenen van het project Bleizo, waarbinnen deze grond valt, is gebleken dat er geen behoefte is aan detailhandelsmogelijkheden in de meubelbranche op dit perceel. De zienswijze kan dus deels worden gehonoreerd. Via een aparte aanduiding en de regels zullen de mogelijkheden voor PDV op voormalig deelgebied 1b (Bleizo-locatie) worden beperkt tot detailhandel in abc-goederen.
- j. Het metrage van de toegestane oppervlakte aan te verhuizen PDV is komen te vervallen en wordt derhalve beperkt door het oppervlak van de bedrijven die verhuizen (zie verder over de wijzigingen in PDV-regeling de beantwoording van de zienswijze van de provincie).
- k. In de regels mist onder artikel 3.1 inderdaad abusievelijk de doeleindenomschrijving voor de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - 3". Daar wordt toegevoegd dat binnen die functieaanduiding tevens (na afwijking) perifere detailhandel is toegestaan.
- l. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan overgenomen. Ten overvloede hechten wij er waarde aan te noemen dat het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan in overleg met de directie van Prisma tot stand zijn gekomen. Op de (concept)versies heeft de directie gereageerd en de gemaakte opmerkingen zijn besproken en bijna allemaal doorgevoerd. Onduidelijk is waarom er in algemene zin een voorbehoud wordt gemaakt terwijl de betrokkenen goed op de hoogte kunnen zijn van de details van zowel het gel-

dende bestemmingsplan als het nieuwe bestemmingsplan. Door te stellen dat de zienswijze zich in algemene zin tegen het ontwerpbestemmingsplan richt zonder verdere aanduiding is de zienswijze onvoldoende concreet.

- m. Zoals hierboven beschreven, is de directie van CV/BV Prisma nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan. Zowel formeel, via de inspraakprocedure, als informeel, namelijk in reguliere overleggen met bespreking van conceptversies die tussentijds waren toegezonden. Reclamant wijst ons op de bepaling in de samenwerkingsovereenkomst waarin is bepaald dat afwijkingen ten opzichte van het oude bestemmingsplan de goedkeuring van alle aandeelhouders behoeft. Om deze reden heeft het college van burgemeester en wethouders die goedkeuring gevraagd ten tijde van het besluit onderhavige stuk voor besluitvorming voor te leggen aan onze raad. Daarbij is gesteld dat het eventueel niet, niet op tijd of niet geheel geven van de goedkeuring niet in de weg kan staan aan de publiekrechtelijke verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening om het bestemmingsplan Hoefweg-Noord (Prisma) vast te stellen omdat het geldende bestemmingsplan ouder is dan tien jaar. Een dergelijke bepaling - dat de privaatrechtelijke afspraken de publiekrechtelijke verplichtingen van de gemeente niet kunnen doorkruisen - staat in diezelfde samenwerkingsovereenkomst.
- n. Reclamanten hebben kennis kunnen nemen van de onderzoeken en documenten die ten grondslag liggen aan het ontwerpbestemmingsplan en de PlanMer. Het reden achter het voorbehoud dat in een latere fase alsnog gesteld kan worden dat sprake is van onvoldoende onderzoek is, nu alle onderzoeken beschikbaar zijn, dan ook onduidelijk. De onderzoeken, de Plan-MER en het bestemmingsplan zijn zorgvuldig tot stand gekomen. Ons zijn geen redenen bekend waarom de stukken (op onderdelen) herzien zouden moeten worden. Zonder dat reclamanten duiden waar eventuele onvolkomenheden of onduidelijkheden staan, is de zienswijze te algemeen en kunnen wij deze niet beantwoorden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan op de punten:

- i. Het vervolgonderzoek naar niet-gesprongen explosieven en de bijgestelde verwachting wordt duidelijker verwerkt in paragraaf 4.7 van de toelichting.
- ii. De beschrijving van het 'ambitiedocument reclameuitingen A12 Lansingerland' wordt in die zin aangepast dat de lopende procedure van de Corporate Mast wordt genoemd en het FOC wordt verwijderd.
- iii. In de toelichting wordt in plaats van 3 hectare opgenomen: gemiddeld tussen de 3 en 6 hectare per jaar (paragraaf 2.4).
- iv. Bij de uitsnede van de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie in 2.6 wordt de legenda getoond.
- v. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Verkeer - railverkeer' op de zuidelijke plangrens verkleind tot de grenzen van de eigendommen van de Staat en vervangen door de bestemming 'Groen'.
- vi. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 3' in de verbeelding vervalt voorzover die ligt op het perceel waar voorheen de FOC was voorzien. En artikel 3.6.2 van de regels moet in die zin worden aangepast, dat de woorden "per aanduiding" vervallen.
- vii. In artikel 3.1 wordt toegevoegd dat binnen de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - 3" tevens (na afwijking) perifere detailhandel is toegestaan.

1.3.3 Gemeente Zoetermeer

Samenvatting

- a. Verzocht wordt het distributie planologisch onderzoek van BRO dat wordt geactualiseerd voor te leggen aan de REO's Haaglanden en Rotterdam voor advisering en dit advies te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan. In dit verband wordt erop gewezen dat nu opgenomen oppervlakten van 26.000m² voor meubelverkoop en 4000m² voor bouwmarkt volgens het bestaande dpo al te ruim zijn. In afwachting van het geactualiseerde DPO zouden de huidige metrages moeten worden geschrapt.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor perifere detailhandel verkleind, geconcentreerd en geconcretiseerd. Verzocht wordt aan te geven dat het niet mag leiden tot detailhandelsaanbod met ongewenste effecten voor de buurgemeenten en dat betrokken partijen eerst met de ontwikkeling moet instemmen. In dit verband wordt verwezen naar een brief van 19 januari 2012 die wij samen met gemeente Lansingerland aan de CV Prisma Bleiswijk stuurden over de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in het plangebied.
- c. Met de verhuizing van bestaande perifere detailhandel wordt ingestemd onder voorwaarde dat het Zoetermeerse woonhart wordt opgeheven/verplaatst, zoals ook het REO Haaglanden in de brief d.d. 13 maart 2013 heeft geadviseerd.
- d. Verzocht wordt station- en leisuregerichte horecavestigingen mogelijk te maken in Bleizo.

Reactie

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van de provincie.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van de provincie.
- c. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van de provincie.
- d. In het horecabeleid is het uitgangspunt opgenomen dat ondergeschikte horecavoorzieningen bij consumentgerichte functies toegestaan zijn, mits de horecafunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie, te weten maximaal 20% van het bvo met een maximum van 200 m². Dit wordt vertaald in de bestemmingsplanregels.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan. In de bestemmingsplanregels wordt opgenomen dat ondergeschikte horecavoorzieningen onder voorwaarden bij consumentgerichte functies toegestaan zijn.

1.3.4 Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

- a. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in circa 60.000m² grootschalige perifere detailhandel. Van deze 60.000m² is 29.000m² bedoeld om een verhuizing van perifere detailhandel binnen der regio te faciliteren. Voor tuincentra en bouwmarkten wordt 4000m² aangehouden en 26.000m² voor grootschalige meubelbedrijven. De ontwikkeling is afhankelijk gesteld van distributieplanologisch onderzoek en van advies van het REO. Met deze regeling kan niet worden ingestemd omdat:
 - de mogelijkheden in strijd zijn met de Verordening Ruimte omdat de locatie niet als PDV locatie is aangewezen;
 - de ruimtelijke (SER-Ladder) en distributieplanologische onderbouwing ontbreekt;
 - REO-adviezen met betrekking tot de bestemmingsregeling ontbreken;
 - in de procedure om te komen tot afwijking is aan de provincie geen rol toegekend;

- in de plantoelichting niet wordt onderbouwd in hoeverre het gemeentelijk detailhandelsbeleid aansluit bij de regionale detailhandelsstructuurvisie van de stadsregio Rotterdam en het provinciale detailhandelsbeleid.
- b. In het bestemmingsplan moet een regeling worden opgenomen als bedoeld in artikel 2 van de Verordening Ruimte (regionale afstemming en ladder voor duurzame verstedelijking).
- c. Het distributieplanologisch onderzoek dient aan te geven wat de ruimtelijke gevolgen zijn van een concentratie van 60.000m². Deze noodzaak komt onder meer voort uit:
 - het DPO van 29 januari 2013 van BRO adviseurs dat aangeeft dat er ruimte is voor 13.500m² nieuwe woongerelateerde detailhandel, 7500m² doe- het- zelf detailhandel en geen ruimte voor tuincentra;
 - de zienswijze van Zoetermeer gericht tegen de ingeschatte uitbreidingsruimte voor bouwmarkten.
- d. Onduidelijk is welk vloeroppervlak (winkelvloeroppervlak of bedrijfsvloeroppervlak) wordt bedoeld in artikel 3.6.3.
- e. Het begrip “Perifere detailhandel” is niet nader gedefinieerd.
- f. Artikel 3.6.2. onder a wijkt af van de Verordening Ruimte voor wat betreft de zinsnede *“machinerieën ten behoeve van bedrijven en goederen, waarvan de verkoop in woon- en winkelgebieden ongewenst is”*.
- g. In art 3.6.2. onder b wordt het totaalareaal niet begrensd.

Reactie

- a. De gemeente heeft zich in de afgelopen jaren meermalen en op verschillende manieren gecommitteerd aan de plannen voor een meubelboulevard op Prisma. Er is geen sprake van het ‘stilzitprincipe’ zoals de provincie stelt. Er is weliswaar geen vergunning aangevraagd, maar de planvorming is onder meer met overleggen met de gemeente in voorbereiding. Bovendien zijn de plannen al besproken in beide REO’s (Rotterdam en Haaglanden). De gemeente heeft ook een belang in de publiek-private samenwerking voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark. Daarom, alsmede vanuit onze publiekrechtelijke rol, zien wij ons genoodzaakt de regels van het geldende bestemmingsplan voort te zetten. Maar dan alleen datgene wat voor het concrete plan noodzakelijk is, zijnde 22.500 m² bvo aan detailhandel in de meubelbranche en 3.500 m² bvo voor een bouwmarkt. Het overige kan worden wegbestemd, omdat hiervoor geen concrete plannen zijn aangedragen (het stilzitprincipe). Wij hebben van de betrokken partij, Bleizo, begrepen dat zij hiermee akkoord zijn.
Desalniettemin is er ook oog voor de belangen die de provincie beschermt: voorkomen van bouwen voor leegstand en ontwrichtende werking op het bestaande voorzieningenniveau. De zienswijze van de provincie en een eventueel voornemen om een reactieve aanwijzing te geven is puur een formele/procedurele kwestie. Omdat de locatie in de Verordening Ruimte niet is aangemerkt voor detailhandel in meubels, mag de bestemming er van de provincie niet komen. Ook niet als die bestemming via een constructie (afwijking of wijzigingsprocedure) de waarborgen biedt voor de belangen die de provincie behartigt. De provinciale Verordening is zeer strikt en laat geen mogelijkheid open om het toetsingsmoment te verplaatsen naar de toekomstige datum, maar met een hierboven bedoelde constructie die de waarborgen geeft voor de inhoudelijke belangen. Gemeend wordt dat de inhoudelijke belangen ondergeschikt zijn geraakt aan de procedurele. Een bestemming als onderhavige, voor detailhandel, is een programmacategorie dat heel erg onderhevig is aan de snel veranderende economie. Het is niet ondenkbaar dat binnen de planperiode van 10 jaar de situatie verandert zodat er weer mogelijkheden zijn. Wij willen daarop in kunnen spelen, waarbij we de inhoudelijke belangen van de provincie als voorwaarden opnemen.

Met de regeling zoals die is neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan wordt daaraan voldaan: de ontwikkeling kan alleen doorgang vinden als uit een onderzoek blijkt dat het geen ontwrichtende werking heeft voor het bestaande voorzieningenniveau en de ontwikkeling in regionaal verband is getoetst. Voor zover het gaat over verhuizing van reeds bestaande meubelwinkels in de regio is daar de voorwaarde aan gekoppeld dat verzekerd is dat de oude vestiging qua detailhandel in meubel geen nieuwe invulling kan krijgen.

Om tegemoet te komen aan de provinciale belangen is de ruimte voor detailhandel in de meubelbranche en doe-het-zelfbranche verkleind op basis van distributieplanologisch onderzoek¹. De oppervlakte van 52.000 m² bvo uitbreidingsruimte in het ontwerpbestemmingsplan is verkleind tot 17.000m² voor 'wonen' respectievelijk 3.500 m² bvo voor 'doe het zelf'. Eén en ander zal worden aangepast in artikel 3.6.2 onder b en c en de toelichting op het bestemmingsplan. De voorwaarden (DPO en REO-advies) worden niet aangepast. De overige beoogde 5.5000 m² bvo in de meubelbranche die is voorzien in het concrete plan van de ontwikkelaar zal uit de regio moeten worden verplaatst (zie verderop over verhuizing). Uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt dat ontwikkelingen met die oppervlaktes niet leiden tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.

Dan is er nog het artikel voor verhuizing van in de regio bestaande detailhandel. Het plan van de ontwikkelaar beoogt 22.500 m² bvo aan meubeldetailhandel. Er is uitbreidingsruimte voor 17.000 m² bvo. Dat betekent dat de overige 5.500 m² bvo uit verhuizing moet bestaan. Hiervoor was in het ontwerpbestemmingsplan al een artikel opgenomen, dat qua voorwaarden niet wordt aangepast, zodat de belangen die de provincie beoogt te beschermen zijn geborgd (artikel 3.6.3). In de praktijk gaat het grotendeels om het Woonhart Zoetermeer. Net als de provincie zijn voor de gemeente en de ontwikkelaar kwaliteit leidend. Daarvoor is een bepaalde minimale massa nodig. Om die reden is verhuizing mogelijk gemaakt. Dat wordt in het bestemmingsplan gefaciliteerd middels een afwijkingsbevoegdheid. Voorwaarde is dat er zekerheid komt dat op de oude locatie geen nieuwe detailhandel in de meubelbranche gevestigd kan worden. Gemeente Zoetermeer heeft een nieuwe functie voor het Woonhart al genoemd in haar *Visie Binnenstad 2030, Een sfeervolle en bruisende Zoetermeerse Binnenstad*.

Een specifieke rol voor de provincie is aan de regeling niet aangekoppeld. Dat was in de geldende situatie immers ook niet zo. Hoewel de vrijstellingsregeling in het geldende plan een goedkeuring van de provincie vereist, was dat vereiste door de veranderingen tussen de WRO en de Wro in 2008 al vervallen. En zoals gesteld: de provinciale belangen die gediend zijn met de regeling worden geborgd via de voorwaarden aan de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Vanwege de voortzetting van bestaande rechten is een toetsing als ware de ontwikkeling nieuw (SER-ladder en dergelijke) voor de detailhandel specifiek niet aan de orde. De provinciale belangen zijn gewaarborgd via de voorwaarden aan de omgevingsvergunning, namelijk een distributie-planologisch onderzoek en REO-advies.

- b. In paragraaf 2.5 van de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan is de Ladder duurzame verstedelijking voor het gehele plangebied toegepast.
- c. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder a.
- d. In alle regels over de detailhandel wordt gesproken over brutovloeroppervlaktes. In de regels wordt dit waar nodig verduidelijkt.
- e. Er is geen definitie voor het begrip 'perifere detailhandel' omdat het begrip ook niet in de juridische regeling wordt gebruikt. In plaats daarvan is in het artikel zelf (arti-

¹ BRO, 13 mei 2013, Lansingerland, Effectenanalyse perifere detailhandel Prisma locatie. (I13.21818)

kel 3.6.2) specifiek benoemd om welke soorten detailhandel het gaat. In artikel 3.6.3 (verhuizing bestaande perifere detailhandel) is niet gespecificeerd om welk soort detailhandel het gaat. Hier zal worden verwezen naar de detailhandelsbranches genoemd in artikel 3.6.2.

- f. De mogelijkheden voor detailhandel in machinerieën ten behoeve van bedrijven en goederen, waarvan de verkoop in woon- en winkelgebieden ongewenst is, is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Dit wensen wij te behouden.
- g. Het oppervlak voor toe te laten tuincentra en bouwmarkten was in het ontwerpbestemmingsplan wel begrensd op 4.000 m2 bvo. Dat wordt nu overigens 3.500 m2 bvo.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Het metrage voor perifere detailhandel in de meubelbranche (artikel 3.6.2 onder c) wordt verkleind naar tot 17.000 m2 bvo.
- ii. Het maximale oppervlakte voor een tuincentrum of bouwmarkt (artikel 3.6.2 onder b) wordt verkleind naar tot 3.500 m2 bvo.
- iii. In alle regels over de detailhandel wordt gesproken over brutovloeroppervlaktes. In de regels wordt dit waar nodig verduidelijkt.
- iv. In artikel 3.6.3 wordt een relatie gelegd met de detailhandelbranches genoemd in artikel 3.6.2.

1.3.5 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

- a. Bij alle door de VRR beschouwde incidentscenario's is zelfredzaamheid mogelijk, mits tijdig aangevangen wordt met de ontruiming en er geen beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van de aanwezigen en de infrastructuur in de omgeving op een juiste manier is ingericht.
- b. VRR adviseert herontwikkelingen of nieuwbouw binnen de 1% letaliteitscontour van de A12 (35 meter vanuit de rechterrijbaan) zodanig te construeren dat aanwezigen bij een plasbrand meer tijd en gelegenheid hebben om te vluchten. Voor het ontvluchten van de voorziene objecten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de A12 af te richten en alle (nood)uitgangen in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructurale omgeving.
- c. Herontwikkeling of nieuwbouw binnen 35 meter van rechterrijbaan van de A12 zodanig te construeren dat het bouwwerk beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een plasbrand. Hierbij kan voor de gevels gericht naar de A12 gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels en/of het glasoppervlak die gericht zijn naar de A12 behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m². Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient bij de brand preventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand op de gevel.
- d. Bij herontwikkeling of nieuwbouw binnen 40 meter van het hart van de NPM CO₂-leiding geldt dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen verbeterd kan worden door de gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen ("safe haven" principe). Hiervoor zullen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar moeten zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kunnen worden.

- e. Draag zorg voor voldoende bluswatervoorzieningen binnen het plangebied conform de richtlijnen van Brandweer Nederland. Neem hiervoor contact op met de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Noord.
- f. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezigen personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".
- g. De beschouwde risicobronnen kunnen in de voorziene plannen leiden tot incidenten die vallen in maatrampklasse I en II. De maatrampklasseschaal loopt op van I tot en met V, waarbij III beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten.

Reactie

- a. Het bestemmingsplan voorziet niet in bestemmingen voor zeer kwetsbare objecten, waarin groep van beperkt zelfredzame personen verblijven. Bij de nieuwbouw van panden worden (nood)uitgangen conform het Bouwbesluit ontworpen. De infrastructuur in en om het plangebied voorziet in een goed netwerk aan adequate ontsluitingen in verschillende richtingen, wat de zelfredzaamheid ten goede komt.
- b. De bestemmingen waar functies mogelijk zijn die leiden tot het verblijven van personen, liggen alle op meer dan 35 meter van de snelweg. Binnen de 35 meter liggen groenzones en infrastructuur, waar slechts sprake is van passage. Ontvluchting van een eventueel incident af is in dat geval goed mogelijk.
- c. Zie b.
- d. Slechts een zeer klein deel van de bedrijventerreinbestemming valt binnen de zone van 40 meter van het hart van de CO2-leiding (het voormalige Tennet-station). In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit advies worden opgenomen, maar de regels van het bestemmingsplan bieden geen mogelijkheden om genoemde bouwkundige maatregelen af te dwingen en of vast te leggen.
- e. De ontwikkeling van het openbaar gebied wordt conform de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland (voorheen NVBR) en in overleg met de regionale brandweer uitgevoerd. De bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid zijn dus op orde.
- f. Ten behoeve van een goede risicocommunicatie heeft de gemeente Lansingerland op haar website een link geplaatst naar de website www.nederlandveilig.nl. Op deze website staat informatie over hoe te handelen in noodsituaties en de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Daarnaast is de genoemde informatie ook geplaatst in de gemeentegids van Lansingerland.
- g. De inschaling in klassen wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Het advies van de VRR alsmede de hierboven beschreven borging/beantwoording wordt opgenomen in paragraaf 4.9 van de toelichting op het bestemmingsplan. De risico's vallen in de laagste maatrampklassen. De risico's zijn aanvaardbaar.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

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

- i. Het vervolgonderzoek naar niet-gesprongen explosieven en de bijgestelde verwachting wordt duidelijker verwerkt in paragraaf 4.7 van de toelichting.
- ii. De beschrijving van het 'ambitiedocument reclameuitingen A12 Lansingerland' wordt in die zin aangepast dat de lopende procedure van de Corporate Mast wordt genoemd

en het FOC wordt verwijderd. De corporate mast wordt ook middels een bijzondere bouwaanduiding mogelijk gemaakt.

- iii. In de toelichting wordt in plaats van 3 hectare opgenomen: gemiddeld tussen de 3 en 6 hectare per jaar (paragraaf 2.4).
- iv. Bij de uitsnede van de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie in 2.6 wordt de legenda getoond.
- v. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Verkeer - railverkeer' op de zuidelijke plangrens verkleind tot de grenzen van de eigendommen van de Staat en vervangen door de bestemming 'Groen'.
- vi. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 3' in de verbeelding vervalt voorzover die ligt op het perceel waar voorheen de FOC was voorzien. En artikel 3.6.2 van de regels moet in die zin worden aangepast, dat de woorden "per aanduiding" vervallen.
- vii. In artikel 3.1 wordt toegevoegd dat binnen de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - 3" tevens (na afwijking) perifere detailhandel is toegestaan.
- viii. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan. In de bestemmingsplanregels wordt opgenomen dat ondergeschikte horecavoorzieningen onder voorwaarden bij consumentgerichte functies toegestaan zijn.
- ix. Het metrage voor perifere detailhandel in de meubelbranche (artikel 3.6.2 onder c) wordt verkleind naar tot 17.000 m² bvo.
- x. Het maximale oppervlakte voor een tuincentrum of bouwmarkt (artikel 3.6.2 onder b) wordt verkleind naar tot 3.500 m² bvo.
- xi. In alle regels over de detailhandel wordt gesproken over brutovloeroppervlaktes. In de regels wordt dit waar nodig verduidelijkt.
- xii. In artikel 3.6.3 wordt een relatie gelegd met de detailhandelbranches genoemd in artikel 3.6.2.
- xiii. Het advies van de VRR alsmede de hierboven beschreven borging/beantwoording wordt opgenomen in paragraaf 4.9 van de toelichting op het bestemmingsplan.

De aanpassingen worden - samen met de ambtshalve wijzigingen, die zijn weergegeven in een separate staat van wijzigingen - na de bestuurlijke besluitvorming verwerkt in een integrale nieuwe versie van het bestemmingsplan.



**Staat van wijzigingen bij vaststelling
Bestemmingsplan Hoefweg-Noord (Prisma)
[BP0111]**

**9 juli 2013
T13.06113**

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

- i. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Verkeer - railverkeer' op de zuidelijke plangrens verkleind tot de grenzen van de eigendommen van de Staat en vervangen door de bestemming 'Groen'.
- ii. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 3' in de verbeelding vervalt voorzover die ligt op het perceel waar voorheen de FOC was voorzien. En artikel 3.6.2 van de regels moet in die zin worden aangepast, dat de woorden "per aanduiding" vervallen.

Regels

- iii. In artikel 3.1 wordt toegevoegd dat binnen de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - 3" tevens (na afwijking) perifere detailhandel is toegestaan.
- iv. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan. In de bestemmingsplanregels wordt opgenomen dat ondergeschikte horecavoorzieningen onder voorwaarden bij consumentgerichte functies toegestaan zijn.
- v. De uitbreidingsruimte voor perifere detailhandel in de meubelbranche (artikel 3.6.2 onder c) wordt verkleind tot 17.000 m2 bvo.
- vi. Het maximale oppervlakte voor een tuincentrum of bouwmarkt (artikel 3.6.2 onder b wordt verkleind tot 3.500 m2 bvo.
- vii. In alle regels over de detailhandel wordt gesproken over brutovloeroppervlaktes. In de regels wordt dit waar nodig verduidelijkt.
- viii. In artikel 3.6.3 wordt een relatie gelegd met de detailhandelbranches genoemd in artikel 3.6.2.

Toelichting

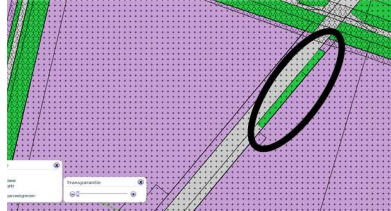
Wijzigingen in de toelichting hebben geen juridische gevolgen omdat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch bindend instrumentarium (zijnde de verbeelding en de regels).

- ix. Het vervolgonderzoek naar niet-gesprongen explosieven en de bijgestelde verwachting wordt duidelijker verwerkt in paragraaf 4.7 van de toelichting.
- x. De beschrijving van het 'ambitiedocument reclameuitingen A12 Lansingerland' wordt in die zin aangepast dat de lopende procedure van de Corporate Mast wordt genoemd en het FOC wordt verwijderd. De corporate mast wordt ook middels een bijzondere bouwaanduiding mogelijk gemaakt.
- xi. In de toelichting wordt in plaats van 3 hectare opgenomen: gemiddeld tussen de 3 en 6 hectare per jaar (paragraaf 2.4).
- xii. Bij de uitsnede van de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie in 2.6 wordt de legenda getoond.
- xiii. Het advies van de VRR alsmede de hierboven beschreven borging/beantwoording wordt opgenomen in paragraaf 4.9 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- xiv. De GBKN van mei 2013 wordt als ondergrond toegevoegd.
- xv. Onderstaande, omcirkelde groenbestemming is in eigendom van het ministerie van Infrastructuur en Milieu en behoort toe aan de HSL-gronden. Deze strook krijgt de bestemming 'Verkeer - railverkeer'.



Regels

- xvi. Art. 3.1 onder h: alleen horeca categorie 1 (dag- en avondhoreca, geen nacht- en verblijfshoreca).
- xvii. Functieaanduiding horeca (de oude boerderijen en molenstompen) vallen zowel binnen bestemming 'bedrijventerrein' als 'groen'. De regels voor deze functieaanduiding is niet in beide bestemmingen consequent. Binnen de functieaanduiding is horeca categorie 1 mogelijk (zie hierboven) alsmede maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in definitie 1.36. Met een binnenplanse ontheffing kan eventueel een lichte bedrijfsbestemming (maximaal categorie 1 of 2) gevestigd worden.
- xviii. Net als in het geldende bestemmingsplan moet in de bestemming 'bedrijventerrein' (artikel 3) toegevoegd worden dat inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet Geluidhinder ('grote lawaaimakers') uitgesloten zijn.
- xix. Art. 3.2.2 onder g wordt opnieuw geformuleerd zodat hetzelfde geregeld wordt als in het geldende bestemmingsplan: indien de gebouwen niet aaneengesloten worden gebouwd, moet de onderlinge afstand ten minste 3 meter bedragen.
- xx. In artikel 3.5.4 wordt de afstand van 50 meter van het kinderdagverblijf tot het hart van de hoogspanningsverbinding toegevoegd.
- xxi. Omdat de infrastructuur soms de groenbestemming kruist (bijvoorbeeld de Amberweg en de Prismalaan Oost, beide ter hoogte van de HSL), worden in de bestemming 'groen' (artikel 4.1) in de doeleindenomschrijving kruisende wegen mogelijk gemaakt.
- xxii. Met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid om een archeologische dubbelbestemming aan te passen, toe te voegen of te verwijderen, overlappen de artikelen 11.6, 12.6, 13.6, 14.6 en 21.2 elkaar deels. Dit wordt aangepast met behoud van alle mogelijkheden.
- xxiii. Bij de algemene afwijkmogelijkheden (artikel 20) wordt het bouwen van een landmark rondom het vervoersknooppunt Bleizo tot een hoogte van 30 meter mogelijk gemaakt conform het Ambitiedocument reclameuitingen A12.

Toelichting

Wijzigingen in de toelichting hebben geen juridische gevolgen omdat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch bindend instrumentarium (zijnde de verbeelding en de regels).

- xxiv. Verwerking van de hierboven genoemde wijzigingen van verbeelding en regels.
- xxv. Verwerken zienswijzenprocedure (hoofdstuk 7).
- xxvi. Advies MER-commissie wordt als bijlage geïntegreerd.
- xxvii. De passages over de horecavisie en het horecacluster worden verwijderd.