



**Nota zienswijzen en staat van wijzigingen  
bestemmingsplan  
“Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A”**

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>Blz.</b>
<b>Hoofdstuk 1 Zienswijzen</b>	<b>2</b>
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	7
<b>Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen</b>	<b>8</b>
2.1 Inleiding	8
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	8

## 1. ZIENSWIJZEN

### 1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (par. 1.2), een weergave van de ingediende zienswijze en een gemeentelijke reactie op deze zienswijze, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (par. 1.3) en een eindconclusie (par. 1.4).

### 1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 5 september 2016 is bekend gemaakt dat met ingang van 6 september 2016 het ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke viewer <http://1621.roview.net/>. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

### 1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijze is ontvangen:

1. **EBH Elshof advocaten namens reclamanten 1**  
Brief d.d. 13 oktober 2016 (I16.38625)

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen. Deze is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

#### **EBH Elshof advocaten namens reclamanten 1**

##### *Samenvatting*

Reclamanten zijn eigenaar van het perceel dat grenst aan het plangebied (zie afbeelding 1). Reclamanten zien graag, dat deze gronden aan het bestemmingsplangebied worden toegevoegd, zodat ook hier woningbouw gerealiseerd kan worden. Hiertoe voeren reclamanten de volgende argumenten aan:

1. Door de huidige begrenzing van het bestemmingsplan worden de betreffende gronden geïsoleerd. Hierdoor is het niet meer mogelijk om deze gronden te gebruiken overeenkomstig de geldende bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw”. Ook het toevoegen van deze gronden aan het nabijgelegen zaadveredelingsbedrijf is volgens reclamanten niet mogelijk, aangezien beide percelen van elkaar gescheiden worden door een watergang. Kortom, door de plangrenzen ongewijzigd vast te stellen, wordt bereikt dat de geldende bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” niet meer kan worden gerealiseerd. Die ruimtelijke keuze achten reclamanten in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
2. Uit het Besluit glastuinbouw volgt, dat de grootste afstand van een glastuinbouwbedrijf tot aan categorie I woningen 50 meter en tot aan categorie II woningen 25 meter dient te

bedragen. Aan deze afstanden kan met de huidige begrenzing niet worden voldaan. Door het verruimen van het plangebied met de betreffende gronden, is deze belemmering niet meer aan de orde.



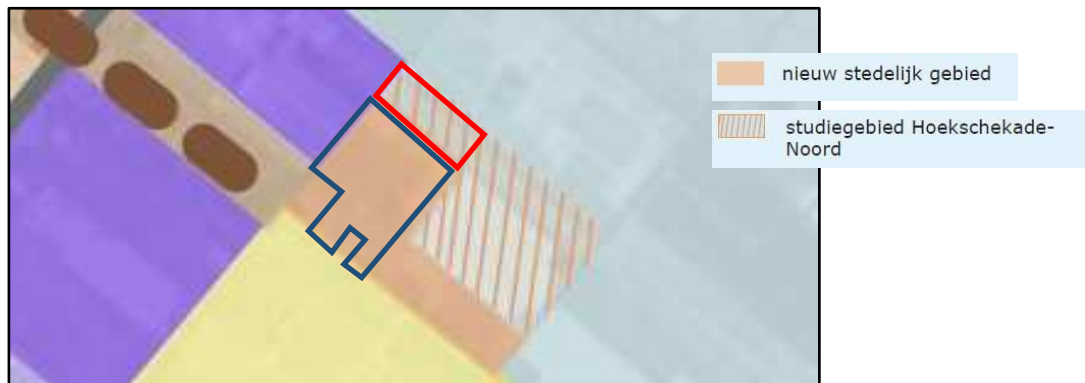
Afbeelding 1: Ligging van het plangebied (oranje) en gronden van reclamanten (rood).

3. De Structuurvisie Lansingerland verzet zich niet tegen het verleggen van de plangrens. Deze visie voorziet namelijk in realisatie van 60 woningen voor Hoeksekade Noord, terwijl het bestemmingsplan uitgaat van hoogstens 47 woningen. Het perceel van reclamanten biedt voldoende ruimte voor extra woningbouw in dit gebied.
4. Op 30 juni 2011 is door de gemeenteraad besloten, dat de huidige glastuinbouwbestemming voor de locatie 'studiegebied Hoeksekade-Noord' wordt gehandhaafd. Het is echter niet zo dat de raad aan dit besluit gebonden is. Het is namelijk dezelfde raad die het bestemmingsplan vaststelt en bij deze vaststelling zijn de eisen van een goede ruimtelijke ordening en een evenredige belangenafweging bepalend.
5. Ook de provinciale Structuurvisie verzet zich niet tegen de uitbreiding van het plangebied. In deze visie is het perceel van reclamanten onder andere aangewezen voor het 'beter benutten en opwaarderen bebouwde ruimte'.
6. In de provinciale Verordening is het perceel aangewezen voor glastuinbouw. Op grond van het eerste lid van artikel 2.1.15 van de Verordening kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate aangepast worden, rekening houdend met de lokale omstandigheden. Aangetoond moet worden, dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. De betreffende gronden hebben een dusdanige beperkte omvang, dat het gebruik als glastuinbouw binnen de planperiode van het bestemmingsplan niet meer voor de hand ligt. Ook het toevoegen van de gronden aan het zaadverdelingsbedrijf is niet mogelijk in verband met de aanwezigheid van een watergang. Bovendien blijkt uit de 'Nota Inspraak', dat de gronden als een soort buffer zullen functioneren tussen de beoogde woningen en dit zaadverdelingsbedrijf, aangezien in deze nota wordt gerefereerd aan het bestaande gebruik en onderhoud. Dat het

perceel wordt onderhouden ligt voor de hand, maar vasthouden aan het bestaande gebruik niet. Reclamanten hebben het perceel altijd beschikbaar gehouden voor glastuinbouw en het wordt momenteel dus feitelijk niet gebruikt. De mogelijkheid om het perceel aan het glasareaal toe te voegen behoort met de vaststelling van de huidige plangrenzen definitief tot het verleden.

### Reactie

Ad 1. Reclamanten merken terecht op dat de gemeenteraad beleidsvrijheid toekomt bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A” is de plangrens bepaald aan de hand van eerder door het college van burgemeester en wethouders en door de raad vastgestelde documenten. Zo heeft de gemeenteraad op 18 februari 2010 de Structuurvisie Lansingerland vastgesteld. Uit de structuurvisiekaart valt op te maken (zie ook onderstaande afbeelding), dat het bestemmingsplangebied deel uit maakt van ‘nieuw stedelijk gebied’ (blauw omkaderd). Het perceel van reclamanten (rood omkaderd) is hierbij aangemerkt als ‘studiegebied’.



Afbeelding 2: Uitsnede structuurvisiekaart Structuurvisie Lansingerland.

Op 30 juni 2011 heeft de raad besloten om de locatie aan de Hoeksekade aan te wijzen als mogelijke ontwikkellocatie en heeft de raad het college van burgemeester en wethouders opgedragen om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Dit haalbaarheidsonderzoek heeft geresulteerd in diverse randvoorwaarden, die zijn opgenomen in het “Programma van Eisen Hoeksekade Noord Lansingerland”. Tevens heeft de raad, zoals reclamanten reeds aangeven, in haar besluit van 30 juni 2011 aangegeven dat de huidige glastuinbouwbestemming van het in de Structuurvisie genoemde “Studiegebied Hoeksekade-Noord” gehandhaafd dient te worden. Daarmee is door de raad een duidelijk kader voor de ruimtelijke inrichting van het perceel van reclamanten aangegeven.

Het Programma van Eisen is in januari 2015 vastgesteld, waarbij de begrenzing overeenkomstig het in de Structuurvisie opgenomen ‘nieuw stedelijk gebied’ is. Dit Programma van Eisen is vertaald in een stedenbouwkundig plan, waarbij de begrenzing weer overeenkomstig het Programma van Eisen is. Aangezien het stedenbouwkundig plan de basis vormt voor het bestemmingsplan, komt ook de begrenzing van het plangebied overeen met de begrenzing van de voorgaande documenten voor wat betreft de woningbouwontwikkeling. Wij staan dan ook op het standpunt dat de gekozen begrenzing in lijn is met de eerder gekozen begrenzingen en dat de plangrens op grond van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Reclamanten geven verder aan dat door de gekozen begrenzing van het plangebied de op grond van het bestemmingsplan “Oosteindsepolder en Warmoeziersweg” toegekende bestemming ‘Agrarisch - Glastuinbouw’ niet (meer) kan worden gerealiseerd. Uit dit bestemmingsplan blijkt, dat de gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor: volwaardige glastuinbouwbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt (waaronder groenten, bloemen en planten, substraat, belicht en niet-belicht), uitgezonderd grondgebonden teelten, met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, of andere opstallen van glas, alsmede bedrijfsgebouwen waaronder bedrijfsgebonden kantoren, onderzoeksruidten, laboratoria, presentatieruimten, energievoorzieningen, stookhuizen en/of ketelhuizen, warmtekrachtkoppelingen, warmwateropslagtanks, gietwatersilo's, waterbassins, overige waterbergingen en centrale sorteerinrichtingen. Ook de bij deze bestemming behorende ‘overige voorzieningen’ passen in de bestemming . Daarnaast is aan de betreffende gronden ook de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - zaadveredelingsbedrijf’ toegekend, waardoor de gronden tevens zijn bestemd voor een zaadveredelingsbedrijf met kantoren.

Dat de gronden bestemd zijn voor volwaardige glastuinbouwbedrijven impliceert niet dat het om zelfstandige volwaardige glastuinbouwbedrijven dient te gaan. Met andere woorden, de gronden mogen ook ingezet worden ten behoeve van andere volwaardige glastuinbouwbedrijven. Nu in de directe omgeving dergelijke bedrijven aanwezig zijn, bestaat de mogelijkheid om deze gronden bij de betreffende inrichtingen te betrekken. Wellicht zijn de betreffende gronden te smal voor de realisatie van een ‘eigen’ kassencomplex, doch op grond van de geldende bestemming kunnen ook andere voor glastuinbouwbedrijven of zaadveredelingsbedrijven benodigde voorzieningen op deze gronden gerealiseerd worden. Dat deze gronden gescheiden worden door een watergang doet hieraan geen afbreuk. Daarnaast blijkt uit de situatietekening behorende bij de omgevingsvergunning van het naastgelegen zaadveredelingsbedrijf Monsanto, dat dit bedrijf een deel van zijn activiteiten al op de gronden van reclamanten mag uitvoeren.

Geconcludeerd wordt dat de begrenzing van het plangebied geen belemmering vormt voor de uitoefening van de geldende bestemming op de gronden van reclamant en dat ter plaatse van de voorziene woningen een acceptabel woon- en leefklimaat geldt (zie Ad. 2). De voorgenomen ontwikkeling en de begrenzing van het plangebied achten wij dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

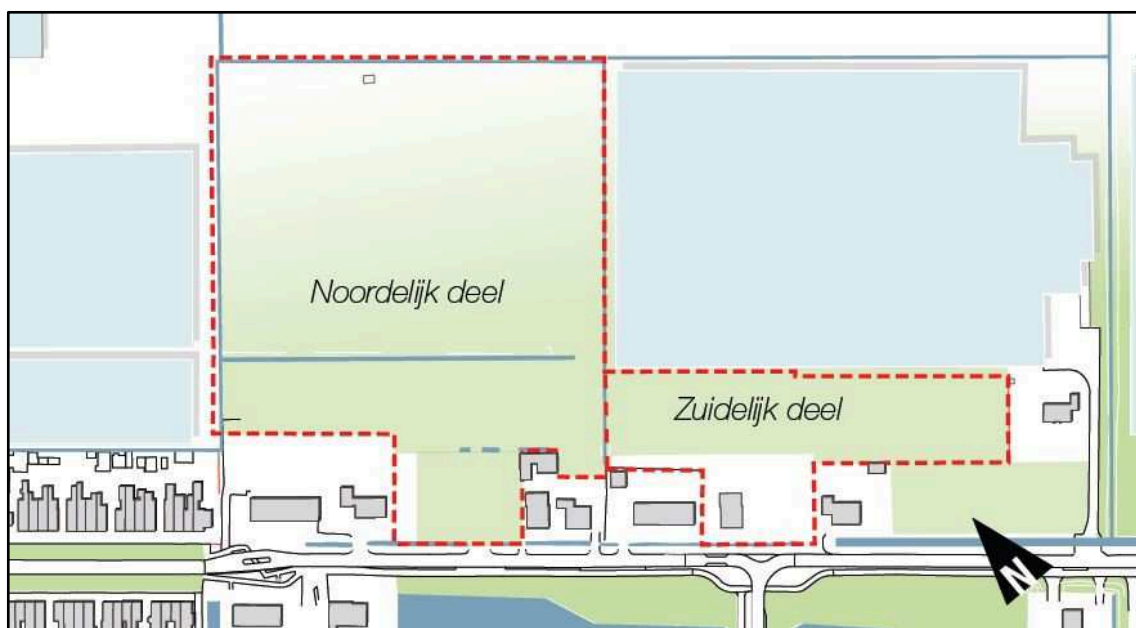
Ad 2. Het door reclamanten genoemde Besluit glastuinbouw is per 1 januari 2013 komen te vervallen en vervangen door het Activiteitenbesluit. Anders dan in het Besluit glastuinbouw zijn in het Activiteitenbesluit geen hinderafstanden meer opgenomen. Om te bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is in een uitgevoerd onderzoek<sup>1</sup>, dat ook bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, getoetst aan de afstanden uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Ondanks dat het perceel van reclamanten hier niet bij naam en toenaam is genoemd, blijkt uit dit onderzoek dat voor de bestemming ‘Agrarisch - Glastuinbouw’, ook met de specifieke aanduiding zaadveredelingsbedrijf, een maximale hinderafstand van 10 meter geldt. Aangezien de afstand tussen de perceelsgrens van de grond van reclamanten en de dichtstbijzijnde achtergevel van de voorziene

---

<sup>1</sup> Spa Ingenieurs: Milieuzonering Bergschenhoek, Hoeksekade (ong), 28 april 2016, rapportnummer 20140542.R01h.

woningen zo'n 20 meter bedraagt, wordt aan de gestelde hindercontour voldaan. Ter plaatse van de voorziene woningen is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat indien op het perceel van reclamanten een glastuinbouwbedrijf wordt opgericht. Daarnaast hebben deze woningen geen invloed op een eventuele bedrijfsvoering ter plaatse van het perceel van reclamanten.

- Ad 3. Reclamanten merken terecht op dat in de Structuurvisie Lansingerland het aantal nieuw te realiseren woningen voor de locatie Hoeksekade Noord is vastgelegd op 60. Het gaat hierbij om het gebied dat op de structuurvisiekaart is aangemerkt als 'nieuw stedelijk gebied' (zie afbeelding 2). Het perceel van reclamanten maakt hiervan geen onderdeel uit. Ook in het Programma van Eisen wordt gesteld, dat binnen de begrenzing 60 woningen zijn toegestaan. Het ontwikkelingsgebied wordt hierbij opgedeeld in een noordelijk en een zuidelijk deelgebied (zie afbeelding 3). Het plangebied van het bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A" heeft hierbij alleen betrekking op het noordelijk deel, waarbij in dit deel 47 woningen zijn toegestaan. De overige 13 woningen zijn dus voorzien in het zuidelijk deel en kunnen niet als 'extra ruimte' worden ingezet ter plaatse van het perceel van reclamanten. Overigens is de verdeling van het aantal woningen over het noordelijk en zuidelijk deel gebaseerd op basis van de oppervlakte van beide deellocaties.



Afbeelding 3: Het ontwikkelingsgebied aan Hoeksekade (rood omkaderd), zoals opgenomen in Programma van Eisen.

- Ad 4. Zoals reclamanten stellen, kan de raad afwijken van de begrenzing zoals op 30 juni 2011 is vastgesteld. Echter uit de beantwoording onder 'Ad 1' blijkt, dat wij de gekozen begrenzing in overeenstemming achten met een goede ruimtelijke ordening en dat deze begrenzing overeenkomstig eerdere besluiten is. Voor het aanpassen van de begrenzing uit het besluit van 30 juni 2011 bestaat zodoende geen aanleiding.
- Ad 5. Het perceel van reclamanten is in de provinciale structuurvisie inderdaad aangemerkt als 'bebouwde ruimte', alwaar ingezet wordt op 'beter benutten van de ruimte, maar ook

nieuwe woon- en werklocaties daarbuiten'. Daarnaast is het perceel op de Kwaliteitskaart 'Laag van de stedelijke occupatie' echter ook aangemerkt als 'glastuinbouwgebied', zijnde een onderdeel van de Greenport Westland-Oostland. De in Zuid-Holland aanwezige greenports vormen samen met het haven-industrieel complex het fundament van de Zuid-Hollandse economie. De provincie wil de greenports in Zuid-Holland waar mogelijk versterken en de transitie versnellen. Hierbij wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en vervlechting van het logistieke netwerk van de greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker. Deze greenports kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein; vandaar dat deze zijn aangemerkt als 'bebouwde ruimte'.

Aanvullend merken wij op dat met de regio afspraken zijn gemaakt over het aantal jaarlijks te realiseren woningen binnen de gemeente Lansingerland. Een eventuele ontwikkeling van woningbouw op het perceel van reclamanten is niet in die afspraken opgenomen.

Ad 6. Uit de beantwoording onder 'Ad 1.' blijkt, dat de gronden wel degelijk gebruikt kunnen worden voor de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zaadverdelingsbedrijf'. Er is ons inziens dan ook geen aanleiding om ingevolge artikel 2.1.15 van de provinciale Verordening de begrenzing van het glastuinbouwgebied aan te passen.

Op grond van bovenstaande beantwoording, staan wij op het standpunt dat de door reclamanten gegeven motivering om (een deel van) hun perceel toe te voegen aan het plangebied niet gevolgd kan worden. Het perceel zal als gevolg van de verkaveling conform het ontwerpbestemmingsplan niet onbruikbaar worden. Daarnaast maakte dit perceel geen deel uit van, was het niet functioneel betrokken bij, noch werd het ontsloten via het plangebied van het bestemmingsplan. Aan het onderhoud en beheer van dit perceel verandert dan ook niets als gevolg van (de verkaveling conform) het bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A". Ook het gebruik van de gronden ten behoeve van de aangewezen bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zaadverdelingsbedrijf' wordt niet onmogelijk door de huidige begrenzing van het bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A". De voorziene woningen vormen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van een glastuinbouwbedrijf op de gronden van reclamanten, aangezien aan de hinderafstanden uit de VNG-uitgave voldaan wordt.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **1.4 Eindconclusie zienswijzen**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.



## 2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

### 2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Paragraaf 2.2. bevat een overzicht.

### 2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

#### 1. Wijziging

In artikel 7.2.2 sub a wordt 'het gehele plangebied' vervangen door 'de bestemming 'Wonen - 1''.

##### *Motivering*

Het plangebied is na de voorontwerpfase uitgebreid met een bestaande woning die de bestemming 'Wonen - 2' heeft gekregen, waardoor het aantal toe te voegen woningen in de bestemming 'Wonen - 1' er dus maar maximaal 46 zouden mogen zijn. Dat is niet beoogd met de toevoeging van de bestemming 'Wonen - 2'. Daarom wordt 'het gehele plangebied' vervangen door 'de bestemming 'Wonen - 1''.

#### 2. Wijziging

De aanduiding 'sba-1' op de verbeelding is op enkele plekken wat uitgebreid (zie onderstaande afbeeldingen). Daarnaast is de regeling in artikel 7.2.2 sub b als volgt aangepast: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' dienen niet minder dan 14 woningen uitgevoerd te worden als 'sociaal bereikbaar'.

Oude situatie:



Nieuwe situatie:



*Motivering*

Met deze wijzigingen is extra flexibiliteit in het plan ingebouwd, zonder dat dit ten koste gaat van de noodzaak dat minimaal 14 woningen als sociaal bereikbaar worden uitgevoerd.

3. *Wijziging*

Op de verbeelding heeft onderstaande uitwisseling van bouwvlakken plaatsgevonden:

Oude situatie:



Nieuwe situatie:



*Motivering*

Deze wijziging is wenselijk vanuit het oogpunt van een logische verkaveling.

4. *Wijziging*

De subparagraaf 'Luchtvaartlawaaï' is in wat algemenere bewoordingen herschreven.

*Motivering*

De oorspronkelijke tekst in deze paragraaf anticipeerde te veel op toekomstig beleid, waarvan onzeker is of en hoe dit wordt vastgesteld.