

Nota van beantwoording zienswijzen

Plan	Ontwerpbestemmingsplan Schoterhoek II
locatie	Nieuwveen
registratienr	14.25300
procedure	Herziening bestemmingsplan

Toelichting

Op de projectlocatie Schoterhoek II zal een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein gerealiseerd worden. Het totale gebied is ongeveer 9,5 hectare groot. Het vigerende bestemmingsplan maakt bedrijventerrein niet mogelijk op deze locatie, waardoor het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Wettelijk kader

De gronden van het plangebied vallen binnen het op 12 december 2006 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk gebied Liemeer'. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch - landschapswaarde'. De voorgenomen ontwikkeling van een bedrijventerrein is strijdig met de vigerende bestemming van gronden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Schoterhoek II heeft van donderdag 26 juni 2014 tot en met woensdag 6 augustus 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. In deze nota is de zakelijke inhoud van iedere ingediende zienswijze weergegeven, met daarbij het standpunt van de gemeenteraad ten aanzien van de zienswijze. Ook zijn de consequenties voor het definitieve bestemmingsplan weergegeven.

Leeswijzer

Iedere zienswijze wordt apart behandeld en beantwoord.

De definitieve nota van beantwoording zienswijzen zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden gevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

Behalve naar aanleiding van de zienswijzen wordt ook een aantal ambtshalve aanpassingen in het plan voorgesteld. Het betreft opmerkingen van de ambtelijke dienst en de betrokken projectpartners. Deze voorgestelde aanpassingen zijn in een aparte nota opgenomen.

Conclusie

Zowel de ingediende zienswijzen als de ambtshalve aanpassingen zijn reden om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast

te stellen ten opzichte van het ontwerpplan.

Nr. 1 – Hertog van Beijerenstraat 5

- kenmerk** G14.0683
- indiener** Hertog van Beijerenstraat 5, Ter Aar
- zienswijze** Door ontwikkeling Schoterhoek II zal de verkeersintensiteit op de Hertog van Beijerenstraat verder toenemen. Dit veroorzaakt veel overlast in de vorm van herrie, stank en leidt tot onveilige situaties. Verzoek om Schoterhoek II niet te realiseren of bij realisatie maatregelen te treffen die verkeersoverlast en verkeersonveiligheid Schoterhoek II op de Hertog van Beijerenstraat mitigeren.
- reactie** In 2014 zijn op de Hertog van Beijerenstraat verkeerstellingen uitgevoerd. Hierbij is een gemiddeld aantal motorvoertuigen van 2.525 per etmaal gemeten. Dit komt neer op een gemiddeld aantal motorvoertuigen van 105 per uur.
- In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) is de Hertog van Beijerenstraat (het gedeelte binnen de bebouwde kom) gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Het CROW biedt geen richtlijnen meer aan voor maximum intensiteiten van motorvoertuigen per etmaal op verschillende soorten wegen. De gemeente hanteert de oude richtlijnen echter nog steeds als toetsingskader bij nieuwe ontwikkelingen, conform het beleid zoals geformuleerd in het GVVP. Voor gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom wordt volgens deze richtlijnen 1600 tot maximaal 3200 motorvoertuigen per uur als wenselijk bevonden. Het gemeten aantal van 105 voertuigen per uur zit hier ruim onder.
- De totale verkeersgeneratie van Schoterhoek II bedraagt op basis van kencijfers uit de CROW ongeveer 1.470 motorvoertuigen per etmaal. Het verkeer van Schoterhoek II zal zich op verschillende manieren verspreiden (o.a. richting de N231). In het uiterste geval, wanneer al het verkeer van Schoterhoek II via de Hertog van Beijerenstraat rijdt, betekent dit een toename van 1.470 motorvoertuigen per etmaal (61 motorvoertuigen per uur). Hierbij zit het totaal aantal motorvoertuigen (105+61 = 166 motorvoertuigen) nog ruim onder de eerder genoemde richtlijnen. Het is echter zeer onwaarschijnlijk dat al het verkeer zich via de Hertog van Beijerenstraat zal afwikkelen.
- Het uitvoeren van snelheidsremmende maatregelen acht de gemeente niet wenselijk voor de Hertog van Beijerenstraat omdat dit de doorgaande functie ondermijnt. Ook leveren snelheidsremmende maatregelen op deze route veel hinder op voor het vrachtverkeer.
- conclusie** De zienswijze is geen reden tot aanpassing van het plan.

Nr. 2 – Weegbree 4

- kenmerk** G14.0803
- indiener** Weegbree 4 namens de bewoners van de woningen Weegbree 4 t/m 9
- zienswijze**
- a. *Planologie en landschappelijke inpassing.*
 1. Oppervlakte Schoterhoek I is 9,6 hectare, plangebied Schoterhoek II is 11,7 hectare (fout aangegeven in toelichting op bestemmingsplan). Samen met waterzuivering ontstaat grootschalig bedrijventerrein terwijl de Structuurvisie aangeeft dat grootschalige bedrijventerreinen niet passen bij karakter van gemeente Nieuwkoop. Bovendien ontbreekt een schaalvermelding op de plankaart.
 2. Uitbreiding in zuidelijke richting zal leiden tot een minder gevoelige ingreep in het open polderlandschap. Gemotiveerde afweging in het kader van hoogwaardige landschappelijke inpassing ontbreekt.
 3. Gemeente pleegt langs de Schilkerweg geen landschappelijke inpassing omdat dit een zgn. zichtlocatie zou moeten zijn terwijl vanuit Schoterveld en de Verwondering openheid wordt ervaren.
 - b. *Nut en noodzaak.*

De noodzaak van een nieuw bedrijventerrein is niet aanwezig. Ontwikkeling zal alleen leiden tot een forse toename van leegstand op andere bedrijventerreinen.
 - c. *Bouwmogelijkheden.*

Uit oogpunt van goede landschappelijke inpassing zou maximaal de hoogte van het bedrijventerrein Schoterhoek I (9 meter) aangehouden moeten worden. Ligging tegenover de wijken Schoterveld en de Verwondering zorgen met een bouwhoogte van 14 meter voor een te grote ingreep in het open polderlandschap.
 - d. *Categorie bedrijven en milieuhinder.*

De toegelaten milieucategorie van 4.1 is te zwaar in de onmiddellijke nabijheid van woonwijken. In toelichting staat foutief vermeld dat op de bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente Nieuwkoop maximaal milieucategorie 3 is toegelaten.
 - e. *Ontsluiting en Verkeer.*

De verkeersbelasting op de N462 zal substantieel toenemen. In de verkeerberekeningen is geen rekening gehouden met de toename van Schoterhoek I (dat ook zal ontsluiten via de nieuwe hoofdontsluiting aan de N462). Er worden verschillende cijfers genoemd in de toelichting waardoor het onduidelijk is wat de juiste opgave is. Daarnaast onduidelijk wat de gevolgen zijn van de toename van het verkeerslawaai op de woningen aan de Weegbree 4 t/m 9: deze woningen liggen binnen het aandachtsgebied in het kader van de Wet geluidhinder.
- reactie**
- a. *Planologie en landschappelijke inpassing.*
 1. In de toelichting is aangegeven dat het bestaande plangebied van

Schoterhoek I circa 8 hectare groot is. Dit is exclusief de waterzuivering. Indiener stelt dat dit 9,6 is. De gemeente kan niet herleiden hoe indiener aan het getal 9,6 hectare komt. Ook bij nameting komt de gemeente uit op een grootte van 8 hectare (exclusief waterzuivering).

Daarnaast geeft indiener aan dat de oppervlakte van Schoterhoek II niet 9 hectare is zoals vermeld is in de toelichting maar 11,7 hectare. De gemeente heeft het nogmaals nagemeten en het (gehele) plangebied is 9,8 hectare. Dit zal worden aangepast in de toelichting.

Indiener is van mening dat samen met de zuivering een grootschalig bedrijventerrein ontstaat. De gemeente deelt deze mening niet. De grootte van Schoterhoek I, II en de waterzuivering bedraagt gezamenlijk ongeveer 22 hectare. Het bedrijventerrein in Ter Aar (Bovenland) is ruim 27 hectare en het bedrijventerrein in Nieuwkoop is bijna 40 hectare. De gemeente is van mening dat de grootte van Schoterhoek aansluit bij de overige bedrijventerreinen in de gemeente en past bij het karakter van de gemeente Nieuwkoop.

Indiener geeft terecht aan dat op de verbeelding een schaalvermelding ontbreekt. Deze wordt toegevoegd.

2. Zowel bij een uitbreiding in westelijke richting, als in zuidelijke richting, grenst het bedrijventerrein aan open polderlandschap. De gemeente is van mening dat er weinig verschil is tussen beide uitbreidingen wat betreft de uitstraling naar het polderlandschap.

Uitbreiding in westelijke richting



Uitbreiding in zuidelijke richting



Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen (paragraaf 2.2.2) zal de landschappelijke inpassing van het bestaande Schoterhoek I worden meegenomen bij de ontwikkeling van Schoterhoek II.

De gemeente heeft voor een uitbreiding in westelijke richting gekozen omdat het bedrijventerrein hierbij rechtstreeks kan ontsluiten op de provinciale weg. Hierbij wordt de ontsluiting gecombineerd met de ontsluiting van woonwijk De Verwondering. Bij een uitbreiding in zuidelijke richting zou eerst een parallelweg gekruist moeten worden voordat het verkeer kan ontsluiten op de provinciale weg. De gemeente acht dit laatste minder wenselijk dan een rechtstreekse aansluiting op de provinciale weg. Bovendien zou de uitbreiding in zuidelijke richting een extra ontsluiting op de provinciale weg betekenen (De Verwondering + Schoterhoek in plaats van één gecombineerde ontsluiting). De provincie is erg terughoudend in het toestaan van nieuwe ontsluitingen op een provinciale weg.

Tot slot is bij de aanleg van het bestaande Schoterhoek rekening gehouden met een uitbreiding in westelijke richting door de aansluiting tussen het bestaande Schoterhoek en Schoterhoek II mogelijk te maken. Aan de zuidkant van het bestaande Schoterhoek is vanwege onvoldoende ruimte geen mogelijkheid om een verbinding te leggen naar een eventuele uitbreiding in zuidelijke richting.

3. De gemeente heeft wel degelijk rekening gehouden met een landschappelijke inpassing langs de Schilkerweg. Zoals op de verbeelding is weergegeven, ligt hier een groenstrook van ongeveer 14 meter breed. Omdat in een deel van deze groenstrook ook een afvalwaterleiding ligt, mag ter plaatse van de leiding geen diepwortelende beplanting of bomen liggen. Juist om een goede uitstraling van het bedrijventerrein te waarborgen wordt op deze locatie meer van de bedrijven gevraagd dan op de rest van het bedrijventerrein. Zo is vastgelegd dat de gevels op 1 lijn worden gebouwd zodat er geen rommelig beeld ontstaat. Daarnaast is het voor de bedrijven op de zichtlocatie niet mogelijk om af te wijken tot 14 meter bouwhoogte maar geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.

b. *Nut en noodzaak*

De gemeente heeft n.a.v. de zienswijzen een behoefteonderzoek laten uitvoeren door Doorrakers Advies en Olden Advies. In dit behoefteonderzoek wordt ingegaan op de economische structuur en dynamiek van de subregio Rijn- en Veenstreek (gemeente Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn en Kaag en Braassem). Daarnaast wordt ingegaan op de vraag naar bedrijventerrein, het aanbod bedrijventerrein en de confrontatie tussen de vraag en het aanbod. Tot slot wordt ingegaan op de nut en noodzaak van het nieuwe bedrijventerrein Schoterhoek II. In dit onderzoek wordt de volgende conclusie getrokken: *'Om voor de periode 2010-2025 aan de vraag naar gemengde bedrijventerreinen te kunnen voldoen is het noodzakelijk om het bedrijventerrein Schoterhoek II te ontwikkelen. Het huidige aanbod is niet of nauwelijks voldoende. Schoterhoek II voorziet nadrukkelijk in de lokale vraag van bedrijven in de gemeente Nieuwkoop.'* Hiermee acht de gemeente de behoefte aan Schoterhoek II voldoende onderzocht en

onderbouwt.

Het onderzoek is opgesteld in overleg met de gemeente Alphen a/d Rijn, Kaag en Braassem en de provincie Zuid-Holland. Het onderzoek wordt toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan.

c. Bouwmogelijkheden.

De gemeente heeft ervoor gekozen om de bouwhoogte aan te laten sluiten op de toegelaten bouwhoogte op het bedrijventerrein in Nieuwkoop. Hier geldt ook een maximale bouwhoogte van 10 meter en een afwijkingsmogelijkheid naar 14 meter. Zoals onder a) aangegeven kan op de zichtlocatie (langs de Schilkerweg) geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid naar 14 meter en geldt te allen tijde een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Het grootste deel van de geïnteresseerde bedrijven heeft de wens aangegeven van een maximale bouwhoogte van 10 meter. De gemeente acht deze hoogte passend bij de ligging op de rand van bebouwing en de agrarisch omgeving van een droogmakerij.

d. Categorie bedrijven en milieuhinder.

Uitgangspunt voor de toegelaten milieucategorieën vormt het provinciale beleid; in artikel 8 van de provinciale Verordening Ruimte 2010 staat in lid 3: 'Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen (zoals aangeduid op kaart 6) moeten bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein mogelijk maken, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van een onherroepelijk bestemmingsplan of de provinciale structuurvisie. De toelichting van het bestemmingsplan moet hierover een verantwoording bevatten.'

Het plangebied van Schoterhoek II is aangeduid op kaart 6. Om deze reden heeft de gemeente onderzocht wat de hoogst mogelijke milieucategorie is dat past bij de omgeving. Dit is in paragraaf 4.4 van de toelichting beschreven. Daarnaast is een akoestisch onderzoek verricht om te kunnen bepalen of er bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein voor wat betreft geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening (bijlage 4 van de toelichting). De conclusie van dit onderzoek is dat het mogelijk is om op dit bedrijventerrein bedrijfsactiviteiten toe te laten met een milieubelasting die overeenkomt met maximaal milieucategorie 3.2 en vanaf een afstand van 200 meter, gerekend vanaf het woonhuis aan de Schilkerweg 23, milieucategorie 4.1.

e. Ontsluiting en verkeer

Indiener geeft aan dat de gemeente verschillende cijfers gebruikt in haar toelichting op het bestemmingsplan. De gemeente kan echter niet achterhalen waar het cijfer 3740, dat door de indiener wordt aangehaald, vandaan komt. Zowel in het berekenen van de verkeersgeneratie als in het onderzoek van de omgevingsdienst, wordt uitgegaan van een totale verkeersgeneratie van 1470 motorvoertuigen per etmaal.

Daarnaast geeft indiener aan dat het verkeer op de N462 substantieel zal toenemen omdat de bedrijven van het huidige Schoterhoek I ook gebruik zullen maken van de nieuwe hoofdontsluiting. Hierbij geeft indiener aan dat het verkeer vanaf de N231* via de N462 moet rijden om de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein te bereiken. De huidige ontsluiting van het bestaande Schoterhoek zit echter niet aan de N231 maar reeds aan de N462. Dat betekent dat het verkeer van het bestaande Schoterhoek nog steeds op de N462 zal ontsluiten, alleen ongeveer 400 meter westelijker. Dit betekent dat het verkeer, indien het richting de Nieuwveenseweg gaat, 400 meter langer op de N462 zal rijden. Anderzijds betekent het ook dat het verkeer, indien het richting de Westkanaalweg gaat, 400 meter korter op de N462 zal rijden. De gemeente verwacht dan ook dat hierdoor het aantal motorvoertuigen niet zal toenemen.

De gemeente heeft een verkeersonderzoek uit het bestemmingsplan De Verwondering opgevoerd omdat het bestemmingsplan van De Verwondering ook leisurefuncties mogelijk maakt. De indiener heeft gelijk door aan te geven dat deze verkeersbelasting geen betrekking heeft op de huidige verkeersbelasting. Het is echter in de toekomst wel mogelijk dat er in De Verwondering leisure voorzieningen worden ontwikkeld. Er moet dan ook rekening gehouden worden met deze vervoersbewegingen.

Indiener geeft aan dat het onduidelijk is hoeveel verkeer wordt gegenereerd door de inrichting van een centrale afvalinzameling op het bedrijventerrein. De gemeente heeft gerekend met een gemiddeld aantal motorvoertuigen per hectare bedrijventerrein om de verkeersgeneratie te berekenen. Het is niet mogelijk om per bedrijf te berekenen hoeveel verkeer wordt gegenereerd omdat het in de eerste plaats nog onzeker is welke bedrijven zich zullen vestigen. De kencijfers van de C.R.O.W., waar de gemeente mee heeft gerekend, houden echter rekening met dergelijke functies.

Tot slot geeft de indiener aan dat de woningen aan de Weegbree binnen de zone zoals bedoeld in artikel 75 Wgh liggen. Het klopt dat dit niet vermeld is in de rapportage van de Omgevingsdienst. Hiervoor is een erratum op het onderzoek opgesteld waarin de geluidsbelasting op de woningen aan de Weegbree alsnog berekend is. De conclusie van dit aanvullende onderzoek is dat de geluidsbelasting op de betreffende woningen 42 dB bedraagt en daarmee onder de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB ligt.

*De gemeente gaat er vanuit dat indiener de N231 (Nieuwveenseweg) bedoelt in plaats van de N431.

De zienswijze is reden tot aanpassing van het plan:

- Oppervlakte plangebied wijzigen van circa 9 naar circa 10 hectare (bruto).
- Toevoegen onderzoek 'Behoeftte aan bedrijventerreinen in de Rijn- en Veenstreek' aan de toelichting op het bestemmingsplan.
- Erratum akoestisch onderzoek (geluidsbelasting woningen Weegbree) toevoegen aan bestemmingsplan.

Nr. 3 – provincie Zuid-Holland

kenmerk G14.0800

indiener Provincie Zuid Holland

- zienswijze**
- a. Het provinciale beleid is ten aanzien van afhaalpunten voor webwinkels (opmerking vooroverleg) voldoende gewaarborgd.
 - b. De toelichting op de regionale afstemming en het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking voldoen nog niet aan de Verordening Ruimte.

- reactie**
- a. De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.
 - b. De gemeente heeft n.a.v. de zienswijzen een behoefteonderzoek laten uitvoeren door Doorakkers Advies en Olden Advies. In dit behoefteonderzoek wordt ingegaan op de economische structuur en dynamiek van de subregio Rijn- en Veenstreek (gemeente Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn en Kaag en Braassem). Daarnaast wordt ingegaan op de vraag naar bedrijventerrein, het aanbod bedrijventerrein en de confrontatie tussen de vraag en het aanbod. Tot slot wordt ingegaan op de nut en noodzaak van het nieuwe bedrijventerrein Schoterhoek II. In dit onderzoek wordt de volgende conclusie getrokken: *'Om voor de periode 2010-2025 aan de vraag naar gemengde bedrijventerreinen te kunnen voldoen is het noodzakelijk om het bedrijventerrein Schoterhoek II te ontwikkelen. Het huidige aanbod is niet of nauwelijks voldoende. Schoterhoek II voorziet nadrukkelijk in de lokale vraag van bedrijven in de gemeente Nieuwkoop.'* Hiermee acht de gemeente de behoefte aan Schoterhoek II voldoende onderzocht en onderbouwt.

Het onderzoek is opgesteld in overleg met de gemeente Alphen a/d Rijn, Kaag en Braassem en de provincie Zuid-Holland. Het onderzoek wordt toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan.

- conclusie** De zienswijze is reden tot aanpassing van het plan:
- Toevoegen onderzoek 'Behoeftte aan bedrijventerreinen in de Rijn- en Veenstreek' aan de toelichting op het bestemmingsplan.

Nr. 4 – Hoogheemraadschap van Rijnland

kenmerk G14.0799

indiener Hoogheemraadschap van Rijnland

- zienswijze** Onduidelijk of de waterberging voor Schoterhoek geregeld is: de verbinding onder de Schilkerweg moet van voldoende capaciteit zijn.

- reactie** De gemeente heeft advies- en ingenieursbureau Tauw opdracht gegeven om de te

berekenen aan welke afmetingen de aan te leggen duiker moet voldoen. Tauw zal deze opdracht in overleg met het hoogheemraadschap van Rijnland uitvoeren.

conclusie De zienswijze is geen reden tot aanpassing van het plan.