

Nota beantwoording Zienswijzen

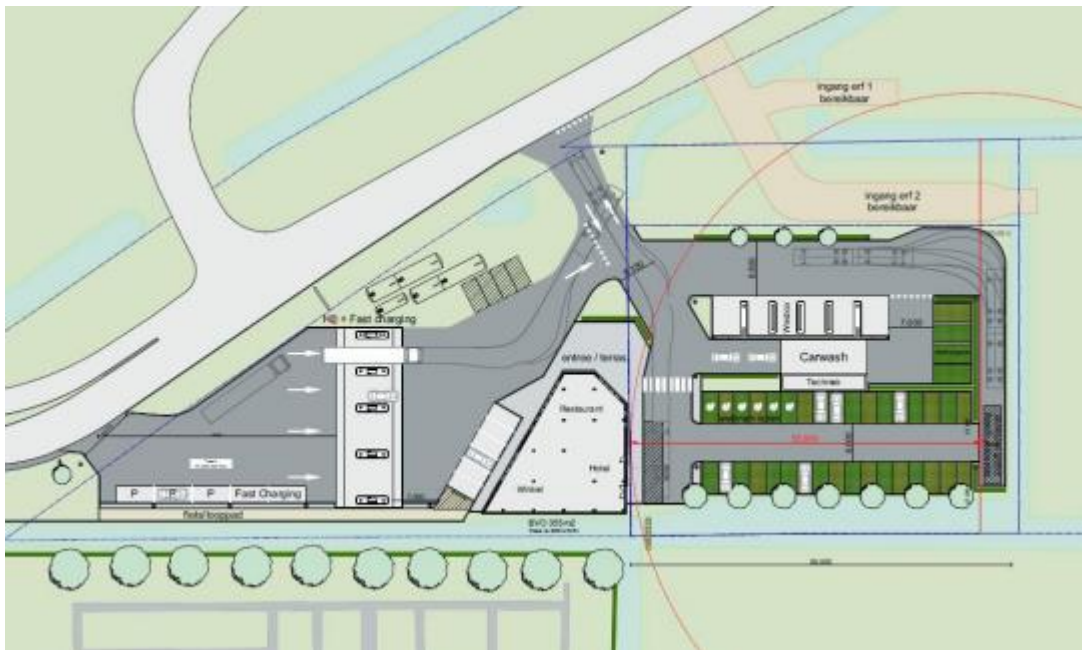
Ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding tankstation Verlengde Tuurluur 2'

Versienummer:

Datum behandeling in het college: 14 mei 2024

Vastgesteld door de raad:

Zaaknummer: Z/22/124516



1. Inleiding

Aan de Verlengde Tuurluur is een, in huidige situatie onbemand, tankstation aanwezig. Eigenaar van het tankstation en initiatiefnemer is voornemens een 'mobiliteitshub' te realiseren. Een mobiliteitshub is een knooppunt waar verschillende vormen van duurzame mobiliteit worden gecombineerd. In dit geval gaat het om een voorziening met onder andere een laadplein, voorzieningen voor deelmobiliteit, een autowasfaciliteit, vergader- en werkfaciliteiten en daarmee samenhangende voorzieningen t.b.v. horeca. Ook is er een ruimte reservering voorzien inclusief voorbereidingen voor een waterstofstation.

De ontwikkeling sluit aan op de ambitie van de gemeente om de toegang tot Waarder, vanuit economisch perspectief, een kwaliteitsimpuls te geven en te komen tot een duurzame en toekomstbestendige economie en plaatselijke ondernemers te faciliteren bij hun uitbreidingsplannen. Hiervoor is reeds het bestemmingsplan 'Poort van Waarder en Dorp 14 Waarder' vastgesteld dat een robuuste supermarkt mogelijk maakt. Het vaststellen van een bestemmingsplan voor de uitbreiding van het tankstation past in deze lijn.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geplande bestemmingsplan 'Lange Ruige Weide'. Daarom is een plan bij de gemeente ingediend om het bestemmingsplan ter plaatse aan te passen,

2. Zienswijzen

Inleiding

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Een van de zienswijzen is afkomstig van het Hoogheemraadschap, een ander van een omwonende.

2.1. Zienswijze 1

De eerste zienswijze is afkomstig van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (hierna: HDSR). De zienswijze ziet op de volgende 5 punten:

1. Er ontbreekt een complete waterbalans, met daarin de toename van verhard oppervlak en de manier van compenseren per maatregel uitgewerkt. De huidige getallen in par. 4.7 geven onvoldoende informatie.
2. Er ontbreekt een uitwerking van het te dempen en het nieuw te graven oppervlaktewaterwater, zowel in tekst van de toelichting als op een inrichtingsschets.
3. De toekomstige waterpeilen van het gebied met de hierbij behorende kunstwerken (bijvoorbeeld dammen met duikers en stuwen) dienen te worden aangegeven.
4. Een verdere uitwerking van de waterstromen (aan- en afvoer van hemel-, bedrijfs- en afvalwater) in het plan
5. Aansluitend op punt 4, toevoegen een toelichting op hoe het aspect waterkwaliteit wordt geborgd.

Beantwoording

Na binnenkomst van de zienswijze is afgesproken dat indiener van het initiatief direct in overleg zal gaan met HDSR. Naar aanleiding van het overleg is het plan aangepast en opnieuw beoordeeld HDSR en akkoord bevonden. Specifiek is de waterbalans verder uitgewerkt en is in samenspraak met HDSR een uitwerking gegeven aan de infiltratieverplichting die van kracht is vanwege de toename aan verharding op het plangebied.

De zienswijze heeft daarmee aanleiding gegeven voor aanpassing van het voorliggend plan.

2.2. Zienswijze 2

De tweede zienswijze gaat in op 5 verschillende punten van het bestemmingsplan. Onderstaand zijn de losse onderdelen van de zienswijze weergegeven en direct voorzien van een beantwoording.

- 1) De quickscan Wet natuurbescherming is volstrekt ontoereikend. Bijvoorbeeld: de buizerd (beschermd op grond van de Europese Vogelrichtlijn) heeft nesten, die jaarrond beschermd zijn, binnen de beschermde afstand van deze locatie. Er zijn veel vervolgonderzoeken nodig, wegschrijven op basis van deze quickscan houdt geen stand.

Beantwoording

De bij de stukken aangeleverde quickscan is beoordeeld door de omgevingsdienst midden holland (ODMH). In haar beoordeling heeft de ODMH aangegeven dat de quickscan voldoet aan het gestelde in de wet. De gemeente deelt dit gedeelte van de zienswijze niet.

- 2) Het inrichtingsplan heeft geen ontwerp- / en vakkwaliteit en daardoor geen uitvoeringswaarde. Voorbeeld: Een struweelhaag is breed uitgroeiend en heeft minimaal 3 meter breedte nodig, en is nu ingetekend op 1 meter.

Beantwoording

Initiatiefnemer heeft een inrichtingsplan aangeleverd waar ten tijden van ter inzage legging geen toelichting of nadere uitvoering bij was toegevoegd. Inmiddels heeft initiatiefnemer het plan nader uitgewerkt waardoor de te nemen maatregelen of aan te brengen voorzieningen beter geborgd en verzekerd kunnen worden. Het inrichtingsplan is daarnaast afgestemd op de verbeelding / plankaart van het bestemmingsplan. De gemeente deelt dan ook dit onderdeel van de zienswijze.

Dit gedeelte van de zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het wijzigen van voorliggend plan.

- 3) Het bouwvlak wordt enorm vergroot naar het oosten. Hierdoor past het niet binnen het dorp Waarder. Het strekt zich uit langs de A12 en creëert zo een heel nieuw en dissonant aanzien van het dorp, en een geheel nieuwe bebouwingsvorm. De locatie ligt buiten de bebouwingscontour van de Provincie Zuid-Holland. Waarder wordt zo een bedrijventerrein langs de snelweg, in plaats van een compact dorpje met (agrarische) activiteit aan de linten naar het dorp toe. De ontwikkeling van de supermarkt, ook langs de A12, verstrekt dit beeld.

Beantwoording

Voorliggend plan gaat over de mobiliteitshub, niet over de supermarkt. In deze beantwoording is daarom niet ingegaan op het argument aangaande de supermarkt. De ingediende plannen zijn breed in- en extern beoordeelden. Het is logisch dat de uitbreiding van een onbemand tankstation tot een mobiliteitshub gepaard gaat met extra ruimtegebruik vanwege de diversiteit aan functies. Met de ontwikkeling ontstaat een toekomstgerichte en duurzame bedrijfslocatie gericht op de mobiliteit van de toekomst. De locatie richt zich primair op de A12. Er ontstaat geen bedrijventerrein, het gaat om de uitbreiding van een bestaand tankstation met aan dit tankstation gerelateerde, eigentijdse functies. De plannen zijn in een voorstadium besproken met de Provincie Zuid-Holland en akkoord bevonden. De gemeente deelt dit gedeelte van de zienswijze niet.

- 4) De massa is te hoog en kent geen dorpse architectuur, die wordt gekenmerkt door lage kappen. Een maximale bouwhoogte van 9 meter is belachelijk hoog, daarnaast wordt er geen kap voorgeschreven. Er is ook geen enkele reden om zo hoog te bouwen. Een goothoogte van 3 tot 4 meter met een nokhoogte tot 7 meter past veel beter bij Waarder. In het kort: het plan is te groot en te hoog en moet binnen de (bebouwings)contouren van Waarder passen. Hier is nu geenszins sprake van.

Beantwoording

Hoewel de locatie tegen het dorp Waarder aan is gelegen richt het zich primair op de A12 en gebruikers van deze rijksweg. Met een solide groene inpassing is voorkomen dat de locatie al teveel zichtbaar is vanaf locaties anders dan de A12. Het gebouw, de uitvoering en hoogten zijn beoordeeld en als passend geacht voor deze locatie en dit gebruik. De toelichting van het voorliggend bestemmingsplan onderbouwd in voldoende mate in hoeverre de ontwikkeling passend is binnen het geldende gemeentelijk en provinciaal beleid. De gemeente deelt dit gedeelte van de zienswijze niet.

- 5) Een mobiliteitshub gecombineerd met het aanstaande laadstation, parkeerterrein en vrachtwagenparkeerterrein in "Poort van Waarder" (naast de toekomstige supermarkt) is veel logischer. Twee laadstations en hubs direct tegenover elkaar is niet duurzaam, maar is gebaseerd op economische concurrentie waar inwoners van Waarder en gebruikers niet van profiteren.

Beantwoording

De basis is het plan dat de initiatiefnemer indient. Dat er op deze locatie sprake is van een bestaand tankstation is een gegeven, eveneens dat de eigenaar van dit tankstation ambities heeft. Zoals eerder aangegeven gaat voorliggend bestemmingsplan enkel in op de ontwikkelingen van de mobiliteitshub. Voor de ontwikkeling is wel gekeken naar de ontwikkeling van de supermarkt. Het terrein bij de supermarkt krijgt ook een invulling met meerdere functies: naast de supermarkt met bijbehorend parkeerterrein en het laadstation wordt het bestaande vrachtwagenparkeerterrein ingepast en komt er een overslagstation voor het zware vrachtverkeer. De supermarkt is primair gericht op het dorp Waarder, haar inwoners en bezoekers. Het laadstation ter hoogte van de supermarkt richt zich vooral op gebruikers van diezelfde supermarkt. De ontwikkeling bij het tankstation richt op gebruikers van de A12, daaraan is ook behoefte en dus ruimte nodig.

2.3. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn verscheidene ambtshalve wijzigingen aangebracht in het plan tussen ter inzage legging en vaststelling. Dit zijn aanpassingen vanuit de gemeente en de initiatiefnemer zelf, niet naar aanleiding van de zienswijzen.

Toelichting

- Er is om een aanvullende beoordeling van de omgevingsdienst gevraagd en deze is door indiener verwerkt. Primair betreft deze beoordeling het aspect stikstof, er heeft een actualisatie van de berekening met het AERIUS rekenprogramma plaats gevonden.
- De naam van het plan is aangepast om verwarring met de ontwikkeling "Poort van waarder" te voorkomen.
- De afbeeldingen in paragraaf 2.2. zijn aangepast vanwege de onterechte weergave van een kleine windmolen.
- Er is nader ingegaan op het door de gemeente gevraagde cameratoezicht ter hoogte van de locatie
- Hoofdstuk 7 is aangevuld ten opzichte van het ontwerp.
- De wateraspecten zijn nader uitgewerkt
- Het aspect veiligheid is in overleg met de veiligheidsregio nader uitgewerkt
- De tabel klimaat adaptief bouwen is aan de stukken toegevoegd.

Regels

- Het begrip "laadplein" is toegevoegd
- De inpassing is via een voorwaardelijke verplichting vastgelegd
- De aanduiding "shop" is als volgt verduidelijkt:
1.26 fastservice
horeca gericht op het snel bedienen van klanten met voorbereide drank- en voedingsmiddelen zoals fastfoodrestaurants, afhaalrestaurants, cafetaria's en snackbars.
Ook is e maximale oppervlakte van de fastservice in combinatie met de ondersteunende detailhandel beperkt tot een maximum van 200 m².

Verbeelding

- De inpassing is via een voorwaardelijke verplichting verzekerd.
- De groenbestemming is vergroot
- De maatvoeringen zijn gecorrigeerd.