

Intergemeentelijke structuurvisie Bleizo, Het Kwadrant en overige omgeving

Nota van Beantwoording

Nota koersbepaling en Notitie reikwijdte en
detailniveau PlanMER



- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

Colofon

Opdrachtgevers:	Gemeente Lansingerland en gemeente Zoetermeer
Opgesteld door:	Gemeenschappelijke regeling Bleizo
Projectleider:	Nanne Zwiep
Auteur(s):	Jasper Feuth ism Matthijs van der Meulen, Henk Koornneef, Jeroen van Nuland, Bert Klarus en Viviane de Groot
Datum:	21-04-2011
Status:	Definitief

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Besluitvormingstraject	4
1.3.	Leeswijzer	5
2.	Beantwoording reacties	6
2.1.	Commissie van de m.e.r.	6
2.2.	Rijkswaterstaat	16
2.3.	Prorail	18
2.4.	Provincie Zuid-Holland	20
2.5.	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	28
2.6.	Kamer van Koophandel Den Haag	30
2.7.	Gemeente Pijnacker-Nootdorp	34
2.8.	Gemeente Zuidplas	36
2.9.	VWS Pipeline Control	38
2.10.	Maasstede	40
2.11.	C.V. Prisma Bleiswijk en Prisma Bleiswijk Beheer B.V.	48
2.12.	Wind & Co	57
3.	Samenvatting wijzigingsvoorstellen	59
	Wijzigingsvoorstellen	59
4.	Ambtelijke aanpassingen	62
4.1.	Nota Koersbepaling	62
4.2.	Notitie reikwijdte en detailniveau PlanMER	62

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeenten Zoetermeer en Lansingerland hebben het gezamenlijke initiatief genomen om op de grens tussen beide gemeenten een nieuw vervoersknooppunt te realiseren. Rond dit knooppunt en in de directe omgeving wordt een nieuw stedelijk gebied ontwikkeld met onder andere kantoren, bedrijvigheid en leisurevoorzieningen.

Als ruimtelijk en beleidsmatig kader zal voor de gemeente Lansingerland en Zoetermeer een Intergemeentelijke Structuurvisie (verder: ISV) opgesteld gaan worden voor de projecten Bleizo, het Kwadrant en de directe omgeving, het Prisma bedrijvenpark, Lansinghage en Brinkhage. De kaders waarbinnen de ISV opgesteld gaat worden zijn opgenomen in de Nota koersbepaling, die als startnotitie dient voor de ISV.

Er is gekozen voor één structuurvisie met planMER (MER =milieueffectrapportage), waarin de ontwikkelingen in samenhang en in relatie met de omgeving kunnen worden gezien, omdat in de projecten Bleizo en het Kwadrant verschillende MER beoordelings-plichtige activiteiten zullen worden ontwikkeld.

Met de Notitie reikwijdte en detailniveau PlanMER geven de gemeenteraden aan de initiatiefnemers (de colleges van B&W) mee welke elementen opgenomen worden in de ISV en op welk detailniveau de milieuaspecten onderzocht en meegewogen moeten worden.

1.2. Besluitvormingstraject

In het besluitvormingstraject zijn de concept versies van de Nota koersbepaling en de Notitie reikwijdte en detailniveau PlanMER door de raden van Lansingerland op 16 december 2010 en Zoetermeer op 10 januari 2011, als zijnde het bevoegde gezag, vrijgegeven voor inspraak en advies conform het bepaalde in artikel 7.8 Wet milieubeheer.

Beide documenten plus de bijbehorende raadsbesluiten en de memo d.d. 5 januari 2011 aan de gemeenteraad van Zoetermeer inzake reactie behandeling Nota koersbepaling en Notitie reikwijdte en detailniveau planMER hebben vanaf 28 januari 2011 tot en met 11 maart 2011 ter inzage gelegen op beide gemeentehuizen. De stukken waren ook te vinden op de websites van de beide gemeenten . Een ieder had 6 weken de tijd om een reactie op de concepten te geven. In de Heraut (Lansingerland) en het Postiljon (Zoetermeer) heeft een kennisgeving gestaan .De overlegpartners van de gemeente zijn individueel op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van de concepten.

In de voorliggende Nota van Beantwoording zijn de resultaten weergegeven van de terinzagelegging. In dit kader zijn de binnengekomen inspraakreacties samengevat en beantwoordt. Hierbij is aangegeven of en zo ja, welke aanpassingen de ingediende inspraakreacties tot gevolg hebben voor de Nota koersbepaling en/of de Notitie reikwijdte en detailniveau PlanMER.

Deze Nota van de Beantwoording wordt behandeld in de colleges van beide gemeente en de raadscommissie Ruimte van de gemeente Lansingerland en de commissie Ruimte van de gemeente Zoetermeer. De vaststelling van de definitieve Nota Koersbepaling en Notitie reikwijdte en detailniveau PlanMER door de raden is gepland op 30 juni 2011 (gemeente Lansingerland) en op 27 juni 2011 (gemeente Zoetermeer). Vervolgens start het traject van opstellen van de Ontwerp (intergemeentelijke) Structuurvisie en de PlanMER. Beide zullen op hun behandeld worden in colleges, raadscommissie en raden van beide gemeenten en ter inzage worden gelegd.

De ISV vormt het beleidskader voor de op te stellen bestemmingsplannen voor Bleizo en het Kwadrant. Bovendien kan de PlanMER gebruikt worden voor de verdere planologische uitwerking van de verschillende initiatieven.

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beantwoorden wij de binnengekomen zienswijzen en reacties van de Commissie m.e.r., overlegpartners en organisaties. Er zijn ook twee reacties ontvangen van particulieren.

In hoofdstuk drie staan de belangrijkste wijzigingsvoorstellen voor de definitieve Nota Koersbepaling en Notitie reikwijdte en detailniveau planMER.

Hoofdstuk 4 gaat in op de ambtelijke aanpassingen vanuit de gemeente Lansingerland en/of gemeente Zoetermeer.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

2. Beantwoording reacties

2.1. Commissie van de m.e.r.

Reactie

1. Hoofdpunten van het MER

De colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer werken samen aan een intergemeentelijke structuurvisie die betrekking heeft op verschillende plannen voor het gebied in het oosten van de gemeente Zoetermeer en in het noorden van de gemeente Lansingerland. Het gaat daarbij om de volgende plannen:

- de gebiedsontwikkeling "Bleizo": een grootschalige stedelijke ontwikkeling rond een nieuw OV-knooppunt op de grens van beide gemeenten met onder andere een leisure-park en bedrijventerreinen;
- 'Het Kwadrant' waarvoor het Van Tuylsportpark wordt ontwikkeld tot een park voor sportverenigingen en grootschalige leisure-voorzieningen;
- de ontwikkeling van het bedrijventerrein Prisma en Hoefweg Zuid;
- de bedrijventerreinen Brinkhage en Lansinghage.

In het verdere advies wordt naar al deze plannen gerefereerd als 'Bleizo'.

Voor het besluit over de intergemeentelijke structuurvisie wordt een procedure voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) doorlopen. De gemeenteraden van Lansingerland en Zoetermeer zijn bevoegd gezag.

De Commissie voor de m.e.r. (hierna 'de Commissie')¹ beschouwt de volgende punten als essentiële informatie in het milieueffectrapport (MER). Dat wil zeggen dat voor het meewegen van het milieubelang in de besluitvorming het MER in ieder geval onderstaande informatie moet bevatten:

- een onderbouwing van de behoefte aan de voorgenomen planonderdelen;
- inzicht in de flexibiliteit in het voornemen om bij een kleiner of ander programma toch duurzaamheids- en leefbaarheidsambities te realiseren;
- de volgorde, relatie en interactie van de verschillende ontwikkelingen;
- de bezoekersaantallen en modal-split;
- de verkeerseffecten en daarvan afgeleide milieugevolgen van de alternatieven, varianten en verschillende planonderdelen;
- de inpassing van (resterende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de ontwikkeling van de lokale groen- blauwe, ecologische structuur en verbindingen.

De samenvatting is het deel van het MER dat vooral wordt gelezen door besluitvormers en insprekers. Daarom verdient dit onderdeel bijzondere aandacht. De samenvatting moet als zelfstandig document leesbaar zijn en een goede afspiegeling zijn van de inhoud van het MER.

In de volgende hoofdstukken geeft de Commissie in meer detail weer welke informatie in het MER moet worden opgenomen. De Commissie bouwt in haar advies voort op de notitie reik-

¹ Voor de samenstelling van de werkgroep van de Commissie m.e.r., haar werkwijze en verdere projectgegevens, zie bijlage 1 bij dit advies. Projectgegevens en bijbehorende stukken, voor zover digitaal beschikbaar, zijn ook te vinden via commissiemer.nl onder 'Adviezen Commissie'. Voor zienswijzen en adviezen die de Commissie van het bevoegd gezag heeft ontvangen wordt verwezen naar bijlage 2.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

wijde en detailniveau en de 'Nota Koersbepaling'. Dat wil zeggen dat in dit advies niet wordt ingegaan op de punten die naar de mening van de Commissie in de notitie reikwijdte en detailniveau en de Nota Koersbepaling voldoende aan de orde komen.

2. Achtergrond, ambities, beleid en besluiten

Beschrijf kort en op hoofdlijnen de motivatie voor Bleizo en andere deelplannen. Ga daarbij in op de (markt)onderzoeken die afgerond zijn, de gehanteerde aannames en de belangrijkste conclusies/randvoorwaarden die daaruit naar voren zijn gekomen en de (locatie)afwegingen die hebben geleid tot de voorliggende plannen, alsmede de afstemming met soortgelijke regionale programma's/ plannen.² Beschrijf in hoeverre milieugevolgen en ambities in deze afwegingen een rol hebben gespeeld. Geef aan hoe de verschillende functies die in het plan-gebied voorzien zijn op elkaar aansluiten en hoe ze passen bij het OV knooppunt Bleizo.

De Nota koersbepaling geeft een goed overzicht van de ambities voor de plannen in de intergemeentelijke structuurvisie. Beschrijf of er naast de beschreven ambities nog andere ambities zijn, zoals voor landschappelijke dragers, een herkenbaar landschap, ecologische kwaliteit, klimaatverandering en innovatief ruimtegebruik.

Beschrijf welk beleid en beleidsstukken relevant zijn en geef aan welke randvoorwaarden hieruit voortkomen voor de voorgenomen plannen.

Geef in het MER een overzicht van de vervolgbesluiten om de ruimtelijke plannen in de gemeenten te realiseren en in hoeverre deze besluiten samenhangen.

Ambities duurzaamheid

De ambities op het vlak van duurzaamheid zijn hoog. Ga bij de beschrijving van de duurzaamheidsaspecten uit van het Programma Duurzaamheid van de gemeente Zoetermeer. Besteed in het MER aandacht aan de (ruimtelijke) mogelijkheden en randvoorwaarden die direct of indirect bijdragen aan het realiseren van de duurzaamheidsambities.

De duurzaamheidsambities zijn sterk verweven met de programmatische uitgangspunten en ruimtelijke randvoorwaarden. Vertaal de algemene duurzaamheidsambities in concrete doelstellingen voor de ontwikkeling van Bleizo³. Doe dit zodanig dat toetsbaar wordt in hoeverre met de voorgenomen ontwikkeling deze duurzaamheidsdoelen gerealiseerd kunnen worden.

² De Provincie Zuid-Holland wijst op een overmaat aan plannen voor kantoorontwikkelingen, de reservering voor een locatie voor een factory outlet in Alphen en randvoorwaarden vanuit provinciaal beleid voor de ontwikkeling van detailhandel in het van Tuylpark, op het bedrijventerrein Prisma en de locatie Podium, zie bijlage 2, zienswijze 9.

³ Duurzaamheid op structuurvisie niveau betreft primair de randvoorwaarden die noodzakelijk zijn om ambities te realiseren; nu, hier, daar en later. Denk daarbij o.a. aan ruimtegebruik, energievoorziening, mobiliteit en waterbeheer (planet) maar ook aan sociale veiligheid en leefbaarheid (people) en financiële robuustheid (profit).

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

3. Alternatieven

3.1 Algemeen

Beschrijf de mogelijke fasering van de realisering van de plannen, zoals die van het OV knooppunt in de tijd en in relatie tot de andere ontwikkelingen. Beschrijf de flexibiliteit in de plannen en geef aan hoe op veranderende economische ontwikkelingen kan worden geanticipeerd. Denk aan sterk veranderende marktsituaties en daaraan gekoppelde vraag naar deelactiviteiten.

Indien blijkt dat er alternatieven met duidelijke milieuvoordelen ontwikkeld kunnen worden, dienen deze in het MER meegenomen te worden. Alle (te ontwikkelen) alternatieven moeten vervolgens in het MER gelijkwaardig worden beschreven.

3.2 Alternatieven/varianten

In de notitie reikwijdte en detailniveau is aangegeven dat in het MER één alternatief wordt onderzocht met de maximale invulling van het totale plangebied die de meeste verkeersaantrekkende werking en grootste personendichtheid heeft. Onderbouw in het MER kort waarom dit alternatief als maximaal geduid kan worden. Met andere woorden, onderbouw waarom een invulling met een nog hogere verkeersaantrekkende werking en grotere personendichtheid niet meer reëel is. Wanneer het maximale programma leidt tot knelpunten, adviseert de Commissie om niet alleen naar mitigerende maatregelen te kijken maar ook varianten met een kleinere verkeersaantrekkende werking en personendichtheid te onderzoeken.

Vanwege de afhankelijkheid van ontwikkelingen in de markt gaan de plannen gepaard met grote onzekerheden over de uiteindelijke invulling van Bleizo, Het Kwadrant en Prisma. De Commissie adviseert om de m.e.r. procedure niet alleen toe te passen om de plannen te toetsen aan de maximale milieugevolgen, maar ook om varianten of scenario's te ontwikkelen om met genoemde onzekerheden⁴ om te gaan.⁵ Een andere invulling van de plannen met minder verkeersaantrekkende werking heeft minder milieugevolgen dan een maximumscenario maar biedt ook kansen om milieuambities voor landschap, duurzaamheid, klimaatadaptatie, ecologie en ruimtegebruik te realiseren. Een voorbeeld van verschillende varianten zijn de volgende:

⁴ Het gaat daarbij om onzekerheden over de verkeersaantrekkende werking en de milieugevolgen daarvan, het ruimtebeslag, de samenhang tussen ontwikkelingen en de realisatie van de OV-knoop en de groene structuur/verbindingen.

⁵ De provincie Zuid-Holland acht het noodzakelijk om gezien de grote onzekerheden over de invulling van de plannen, naast het nulalternatief en basisalternatief ook nog andere alternatieven en varianten te onderzoeken, zie bijlage 2, zienswijze 9. Volgens de Kamer van Koophandel is het zinvol van terugvalopties voor het van Tuylpark en het Kwadrant in kaart te brengen, zie bijlage 2, zienswijze 5. De gemeente Pijnacker-Nootdorp en Rijkswaterstaat vragen ook om serieuze aandacht voor alternatieven waarin niet het hele programma gerealiseerd wordt, zie bijlage 2, zienswijzen 1 en 6.

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

- Een compacte ontwikkeling met kleiner programma. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor ontwikkeling ecologische en landschappelijke kwaliteit.
- Een soort 'uitbouwvariant' waarin de ontwikkeling op een gegeven moment stagneert, en steeds sprake is van een compacte ontwikkeling met (voor die omvang) zo klein mogelijke milieueffecten.
- Een scenario zonder Factory Outlet Center (FOC). Een FOC heeft grote gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking maar of deze er daadwerkelijk komt blijft onzeker.

Maak bij de beoordeling van alternatieven onderscheid tussen milieugevolgen enerzijds en doelbereik anderzijds. Geef daarbij aan hoe met de te onderscheiden alternatieven en varianten de ambities, waaronder ook de duurzaamheidsambities, gerealiseerd worden (toets op doelbereik).

3.3 Referentie

Sommige planonderdelen bestaan al of zijn al deels uitgevoerd of er zijn al besluiten over genomen. Voorbeelden hiervan zijn de aanpassing van Hoefweg Zuid, de autoboulevard en bedrijventerreinen Prisma, Brinkhage en Lansinghage. Beschrijf voor welke onderdelen van de voorgenomen plannen de besluitvorming al is afgerond en voor welke nog niet.

Geef een overzicht en korte beschrijving van de autonome ontwikkelingen: ruimtelijke plannen en projecten, die de komende periode in de regio zullen worden uitgevoerd waarvoor de besluitvorming al is afgerond. Presenteer deze ontwikkelingen voor zover mogelijk in een goed leesbare kaart.

Werk met scenario's voor die activiteiten waarvan het doorgaan nu onzeker is, maar die naar verwachting sterk bepalend zullen zijn voor de milieueffecten van de voorgenomen activiteit.

4. Bestaande milieusituatie en milieugevolgen

4.1 Algemeen

Beschrijf de milieueffecten van de referentiesituatie, de alternatieven, varianten en de te treffen mitigerende maatregelen zoveel mogelijk kwantitatief. Geef de effecten weer in overzichtstabellen en op kaart. Maak tevens onderscheid tussen effecten tijdens de aanleg- en gebruiksfase. Maak bij de effectbeschrijving onderscheid tussen doelbereik en ambities en milieugevolgen.

4.2 Bezoekersaantallen en verkeer

Voor de effectbepalingen is het belangrijk bezoekersaantallen per type activiteit zo goed mogelijk te ramen en vervolgens te vertalen naar piekmomenten, gemiddelde situaties en

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

perioden van relatieve rust. Onderbouw daarom in het MER op welke verwachtingen en/of aannames de bezoekersaantallen gebaseerd zijn en welke bandbreedte hierin kan optreden. Geef in het MER de verdeling van het aantal bezoekers over de dag, de week en het jaar weer, zodat bepaald kan worden wanneer en hoe vaak de drukste momenten optreden. Geef aan in welke mate het aan de plannen gerelateerde vervoer van goederen kan leiden tot het ontstaan van meer en hogere verkeerspieken en geef de relatie aan met de beschikbare/geplande wegcapaciteit. Geef hierbij ook onzekerheden aan.⁶

Beschrijf het functioneren van het openbaar vervoersysteem en geef daarbij aandacht aan (extra) reizigers:

- als gevolg van de verbeterde OV-voorzieningen (bijvoorbeeld het gebruik van station Bleizo door reizigers uit Zoetermeer die gebruik maken van de verlengde Oosterheemlijn);
- als gevolg van mobiliteitsmanagement;⁷
- als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen in het plan.

Geef voorts aandacht aan het functioneren van het transferium inclusief de parkeervoorzieningen en de bereikbaarheid daarvan en de eventuele invloed op de verkeersintensiteiten op de A12.

Het MER moet inzicht geven in de bereikbaarheid op piekmomenten. Dit betreft in ieder geval de spits tijdens werkdagen en data waarop specifieke evenementen worden georganiseerd. Geef aan in hoeverre de capaciteit van het wegennet (A12 en onderliggend wegennet) en de aanwezige parkeercapaciteit deze pieken kunnen verwerken.⁸ Beschrijf de effecten op de doorstroming voor fietsers en gebruik van fietsroutes.

4.3 Leefbaarheid

Beschrijf de bestaande en toekomstige knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit, geluidshinder, barrièrewerking, verkeersveiligheid of externe veiligheid, voor zover samenhangend met verkeer en vervoer van en naar planonderdelen. Voer de berekeningen uit op basis van het verkeersmodel, waar nodig aangevuld met onderbouwde inschattingen voor bijzondere mobiliteitsgenererende activiteiten. Maak bij de berekeningen onderscheid tussen bestaande gevoelige bestemmingen en nog te ontwikkelen gevoelige bestemmingen.

Geef aan waar en in welke mate wettelijke grenswaarden voor geluid en luchtkwaliteit worden overschreden. Geef dit zowel op de kaart aan in contouren als in aantallen woningen. Beschrijf kwalitatief eventuele maatregelen om knelpunten te verminderen en de overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden op te lossen. Geef tevens aan op welke wijze dit gedaan zal worden (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of voorzieningen aan woningen).

⁶ Dit is van belang om inzicht te krijgen in de toekomstige verkeersdruk. Daarnaast is de raming nodig om inzicht te krijgen in de noodzaak en kansrijkheid van mogelijke maatregelen om de verkeersdruk in goede banen te leiden.

⁷ Rijkswaterstaat vraagt om als onderdeel van de koersbepaling te kijken naar een actieve aanpak om mensen in dat openbaar vervoer bij de vervoersknoop te krijgen, zie bijlage 2, zienswijze 1.

⁸ De gemeente Pijnacker vraagt daarbij specifieke aandacht voor nieuwe verkeersstromen op de N470 tussen Pijnacker en Zoetermeer, zie bijlage 2, zienswijze 5.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

Beschrijf kwalitatief de gevolgen voor luchtkwaliteit en geluidhinder, uit oogpunt van volksgezondheid, ook al vallen die onder de wettelijke grenswaarden. De Commissie wijst in dit verband op de doelstellingen voor volksgezondheid⁹ ¹⁰, zoals verwoord in het NMP4, het Actieprogramma Gezondheid en Milieu (2002-2006)¹¹ en de Nationale Aanpak Milieu en Gezondheid (2008-2012).

Geef in hoofdlijnen aan welke knelpunten er in de huidige situatie zijn op het gebied van externe veiligheid en werk uit of er knelpunten door het voornemen verdwijnen en of er nieuwe knelpunten ontstaan.

Beschrijf voor de te ontwikkelen bedrijventerreinen en reeds aanwezige bedrijvigheid hoe met de milieubelasting naar de omgeving zal worden omgegaan. Gebruik hiervoor de methodiek van de inwaartse milieuzonering. Houdt hierbij rekening met het lokaliseren van lichte bedrijvigheid in de omgeving van gevoelige bestemmingen.

4.4 Landschap en cultuurhistorie

Maak de (resterende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden inzichtelijk en geef de relevante zones en elementen daarvan op kaart aan. Beschrijf de landschapsbouw in visuele en ruimtelijke zin en de structurerende betekenis van de verschillende nog resterende fysieke dragers (de Landscheiding aan westzijde, de overgang naar de Rottezoom aan oostzijde, oeverwallichaam in noordelijk deel, boezemkades, e.d.). Ga hierbij niet alleen in op de afzonderlijke cultuurhistorische en landschappelijke waarden, maar ook op de samenhang tussen deze waarden binnen het plangebied en met zijn omgeving.

Ga in op de mogelijkheden en alternatieven wat betreft de inpassing en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden om de landschappelijke kwaliteit en de beleving daarvan te behouden en te verbeteren/verhogen. Geef een beeld van de nieuwe situaties door middel van een "artist's impression" of een fotomontage.

4.5 Natuur

Werk voor het plangebied de ambities uit voor wat betreft natuur en de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Denk daarbij aan de ontwikkeling en inpassing van een groen-blauwe structuur in het plangebied en daarmee de lokale ecologische structuur van plangebied en verbinding met de Rottezoom en het stedelijk groengebied van het Van Tuylpark.

⁹ Op basis van de Wet collectieve preventie volksgezondheid (Wcpv). Het doel van de Wcpv is gezondheidswinst: het verlengen van gezonde levensverwachting, het voorkomen van vermijdbare sterfte en het verhogen van de kwaliteit van het leven. De Wcpv stelt dat gemeenten dit kunnen bewerkstelligen door gezondheidsaspecten in bestuurlijke beslissingen mee te laten wegen. De Wcpv verplicht de gemeenten elke vier jaar een nota gemeentelijk gezondheidsbeleid vast te stellen.

¹⁰ Op basis van de EU-richtlijn 2001/42/EG voor m.e.r. op strategisch niveau is gezondheid expliciet benoemd als milieueffect in de Nederlandse regelgeving voor plan-MER.

¹¹ Hierin worden m.e.r. en SMB (plan-m.e.r.) expliciet als belangrijke instrumenten genoemd om de integratie van gezondheid en milieu in lokaal beleid te bevorderen.

- DEFINITIEF -

Nota van beantwoording

Aandachtspunten kunnen daarbij zijn de mogelijke doelsoorten voor die lokale groen- blauwe structuur, relaties tussen leefgebieden, migratieroutes van fauna en mogelijke vermindering van barrièrevorming voor migratie.

4.6 Klimaat

Mitigatie

Beschrijf in het MER hoe het initiatief kan bijdragen aan (gemeentelijke) klimaat doelstellingen voor energiebesparing en het terugdringen van broeikasgassen. Beschrijf de kansen om:

- de vraag naar of gebruik van energie te verminderen;
- reststromen te benutten;
- energie lokaal en duurzaam op te wekken.

Beschrijf daarnaast welke andere mogelijkheden er bestaan om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen.

Adaptatie

Beschrijf welke kwetsbaarheden in het studiegebied bestaan voor de gevolgen van klimaatverandering¹², ga daarbij in op overstromingsrisico, gevolgen door hitte, de toenemende vraag naar waterberging en gevolgen van lange droge perioden. Geef waar mogelijk een inschatting van de risico's¹³.

Presenteer mogelijke maatregelen om:

- de kans op nadelige klimaatgevolgen te verkleinen (risicobeperking);
- de gevolgen zo veel mogelijk te beperken (gevolgbeperking);
- het herstel van klimaatgevolgen te versnellen (veerkracht).

¹² Gebruik hiervoor de informatie opgenomen in de klimateffectatlas voor Zuid-Holland en (www.klimateffectatlas.wur.nl) en www.klimaatonderzoeknederland.nl) en de Ruimtelijke klimaatscan ontwikkeld door de Provincie Zuid Holland (zie: www.xplorelab.nl, kies Ruimtelijke klimaatscan). Ook het concept van 'overstromingsrisicozonering' zoals recentelijk ontwikkeld door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) acht de Commissie in dit kader bruikbaar.

¹³ Het gaat daarbij om de risico's met betrekking tot:

- de looptijd van de voorgenomen plannen ten opzichte van de termijn waarop klimaatgevolgen plaatsvinden;
- financiële risico's: de extra korte-termijn kosten versus de 'vermeden' kosten op langere termijn;
- het hinderen of onmogelijk maken van mogelijk toekomstig noodzakelijke maatregelen om de gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan.

Geef aan welke van deze adaptatiemaatregelen 'no-regret' zijn, bij het optreden van het best- case klimaatscenario en welke 'achter de hand' gehouden worden in geval het worst-case klimaatscenario zich voltrekt.

4.7 Overige milieuaspecten

De notitie reikwijdte en detailniveau geeft op bladzijde 22 en 23 een goed toetsingskader aan de hand waarvan alternatieven/varianten beoordeeld gaan worden. De Commissie heeft voor de overige milieuaspecten (zoals externe veiligheid, bodem, water en cultuurhistorie), naast de in de notitie beschreven toetsingscriteria en parameters, geen opmerkingen.

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

BIJLAGE 1: Projectgegevens reikwijdte en detailniveau MER

Initiatiefnemer: College van burgemeester en wethouder van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer

Bevoegd gezag: Gemeenteraad van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer

Besluit: intergemeentelijke structuurvisie Bleizo, Het Kwadrant en overige omgeving

Categorie Besluit m.e.r.: C 10.1 en D11.2

Activiteit:

- de gebiedsontwikkeling "Bleizo": een grootschalige stedelijke ontwikkeling rond een nieuw OV-knooppunt op de grens van beide gemeenten met onder andere een leisure-park en bedrijventerreinen;
- 'Het Kwadrant' waarvoor het Van Tuylsportpark wordt ontwikkeld tot een park voor sportverenigingen en grootschalige leisure-voorzieningen;
- de ontwikkeling van het bedrijventerrein Prisma en Hoefweg Zuid;
- de bedrijventerreinen Brinkhage en Lansinhage.

Procedurele gegevens:

aankondiging start procedure in De Heraut van: 26 januari 2011

ter inzage legging van de informatie over het voornemen: 28 januari tot en met 11 maart 2011

adviesaanvraag bij de Commissie m.e.r.: 19 januari 2011

advies reikwijdte en detailniveau uitgebracht: 7 april 2011

Samenstelling van de werkgroep:

Per project stelt de Commissie een werkgroep samen bestaande uit enkele deskundigen, een voorzitter en een werkgroepsecretaris. De werkgroepsamenstelling bij dit project is als volgt:

ir. B. Barten (werkgroepsecretaris)

dr. ir. G. Blom (voorzitter)

ing. msc. L.M. de Jong

ir. H. Otte

dr. N.P.J. de Vries

drs. G. de Zoeten

Werkwijze Commissie bij advies reikwijdte en detailniveau:

In dit advies geeft de Commissie aan welke onderwerpen naar haar mening behandeld dienen te worden in het MER en met welke diepgang. De Commissie neemt hierbij de hierna genoemde informatie die van het bevoegde gezag is ontvangen, als uitgangspunt.

Om zich goed op de hoogte te stellen van de situatie heeft de Commissie een locatiebezoek afgelegd.

Zie voor meer informatie over de werkwijze van de Commissie www.commissiemer.nl op de pagina *Commissie m.e.r.*

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

Betrokken documenten:

De Commissie heeft de volgende documenten betrokken bij haar advisering:

- Gemeente Lansingerland en Zoetermeer (oktober 2010). Notitie reikwijdte en detailniveau planMER Intergemeentelijke structuurvisie Bleizo, Het Kwadrant en overige omgeving.
- Gemeente Lansingerland en Zoetermeer (oktober 2010). Nota Koersbepaling Intergemeentelijke structuurvisie Bleizo, Het Kwadrant en overige omgeving.
- Handreiking energiebesparende maatregelen voor bedrijven, 6 januari 2011.
- Verkeersonderzoek Bleizo, 12 november 2010.

De Commissie heeft kennis genomen van de zienswijzen en adviezen, die zij tot en met 30 maart 2011 van het bevoegd gezag heeft ontvangen. Dit advies verwijst naar een reactie als die nieuwe inzichten naar voren brengt over specifieke lokale milieumstandigheden of te onderzoeken alternatieven. Een overzicht van de zienswijzen en adviezen is opgenomen in bijlage 2.

Samenvatting reactie + beantwoording

De Commissie voor de m.e.r. beschouwt de volgende punten als essentiële informatie voor het meewegen van het milieubelang in de besluitvorming over de intergemeentelijke structuurvisie:

1. een onderbouwing van de behoefte aan de voorgenomen planonderdelen;
2. inzicht in de flexibiliteit in het voornemen om bij een kleiner of ander programma toch duurzaamheids- en leefbaarheidsambities te realiseren;
3. de volgorde, relatie en interactie van de verschillende ontwikkelingen;
4. de bezoekersaantallen en modal-split;
5. de verkeerseffecten en daarvan afgeleide milieugevolgen van de alternatieven, varianten en verschillende planonderdelen;
6. de inpassing van (resterende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de ontwikkeling van de lokale groen-blauwe, ecologische structuur en verbindingen.

Daarnaast gaat de Commissie in haar advies meer in detail in op de te onderzoeken alternatieven en de aanpak en inhoud van de sectorale analyses.

→ In het MER komen de 6 punten die zijn benoemd als 'essentiële informatie' op de volgende wijze aan de orde. Het planMER:

1. geeft op basis van uitgevoerde marktonderzoeken een onderbouwing van het maximumprogramma zoals dat wordt vastgelegd in de intergemeentelijke structuurvisie;
2. gaat op hoofdlijnen in op de wijze waarop de ambities en doelstellingen kunnen worden bereikt, mede in relatie tot de fasering van de plannen en de gewenste flexibiliteit;
3. beschrijft de fasering van het voornemen en de afhankelijkheidsrelaties tussen de verschillende plandelen;
4. geeft een overzicht (en onderbouwing) van de te verwachten bezoekersaantallen en de model-split;
5. bevat een analyse van de verkeerseffecten van de voorgenomen plannen (op basis van de resultaten van het verkeersmodel). Tevens worden de verkeersgerelateerde effecten (geluid en luchtkwaliteit) inzichtelijk gemaakt;
6. beschrijft de aanwezige waarden (landschappelijk, cultuurhistorisch, archeologisch en ecologisch) en geeft aan op welke wijze deze waarden een rol kunnen spelen bij de verdere uitwerking van de plannen.

→ In de notitie reikwijdte en detailniveau is beschreven op welke wijze in het planMER wordt omgegaan met alternatieven en de aanpak van de sectorale analyses. Naar aanleiding van het advies van de Commissie m.e.r. zal in het MER aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

- geef een samenvatting van de onderbouwing van het maximumprogramma zoals dat wordt vastgelegd in de intergemeentelijke structuurvisie;
- in de sectorale analyses wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt in enerzijds de effectbeschrijving van de plannen en anderzijds de wijze waarop doelstellingen en ambities kunnen worden ingevuld;
- een deel van de ontwikkelingen zijn op dit moment nog onzeker. In het planMER wordt ingegaan op eventuele terugvalopties (bijvoorbeeld voor het FOC en Adventure World) en de milieueffecten die samenhangen met deze terugvalopties;
- in de verkeersanalyses wordt ingegaan op de pieksituaties voor de verschillende deelontwikkelingen (weekenddagen / weekdagen) en de gevolgen voor de kwaliteit van de verkeersafwikkeling;
- het planMER gaat in op de wijze waarop de ambitieuze klimaatdoelstellingen kunnen worden bereikt en de kwetsbaarheden in het studiegebied voor de gevolgen van klimaatveranderingen. Op basis daarvan worden waar nodig aanvullende maatregelen geformuleerd.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

2.2. Rijkswaterstaat

Reactie

Via deze mail wil ik graag nog een aantal opmerkingen plaatsen/vraag stellen bij de Nota Koersbepaling en de Notitie reikwijdte en detailniveau planMER.

Ik hoop dat ondanks dat ik dit niet inbreng via een officiële brief er wel rekening mee wordt gehouden.

- Zowel in de Notitie reikwijdte en detailniveau planMER als de Nota Koersbepaling wordt regelmatig gesproken over fasering van de ontwikkeling in het structuurvisie gebied. Logisch natuurlijk gezien de grootte en de marktontwikkelingen, maar toch wil ik hier aandacht voor. Als Rijkswaterstaat willen ik geen fasering waar de ontwikkeling van de OV knoop achter gaat lopen op de andere ontwikkelingen. De ontwikkeling van de OV-knoop is voor Rijkswaterstaat een vereiste voor de ontwikkeling van het Bleizo podium (noord- en zuidzijde A12), Bleizo Leisure park en Prisma. Voor de overige ontwikkelingen voldoet de halte van Tuylpark of zijn de ontwikkelingen dusdanig dat de A12 hierdoor minder belast zal gaan worden. Graag aandacht hiervoor in jullie notities en bij verdere uitwerking van de planMER, projectMERren en bestemmingsplannen.

- Vraag: Wordt bij het thema externe veiligheid (tabel 3.1 van notitie Reikwijdte) ook de CO-2 leiding meegenomen?

- p.8 van de Notitie reikwijdte bovenaan. Ministerie van VROM is inmiddels opgegaan in I&M. Dit aanpassen en eventueel verwijzen naar specifieke beleidsterrein.

- In beide notities wordt met geen woord gerept over mobiliteitsmanagement. Met name in de nota Koersbepaling zou om ook de mensen in dat OV bij de vervoersknoop te krijgen hier mijn inziens een actieve aanpak op moeten worden gezet. Mobiliteitsmanagement moet dan ook onderdeel zijn van de koersbepaling.

Groet,

Joan

Samenvatting reactie + beantwoording

1. Zowel in de Notitie reikwijdte en detailniveau planMER als de Nota Koersbepaling wordt regelmatig gesproken over fasering van de ontwikkeling in het structuurvisiegebied. Logisch natuurlijk gezien de grootte en de marktontwikkelingen, maar toch wil Rijkswaterstaat hier aandacht voor. Rijkswaterstaat wil geen fasering waar de ontwikkeling van de OV-knoop achter gaat lopen op de andere ontwikkelingen. De ontwikkeling van de Vervoersknoop is voor Rijkswaterstaat een vereiste voor de ontwikkeling van het Bleizo podium (noord- en zuidzijde A12), Bleizo Leisure park en Prisma. Voor de overige ontwikkelingen voldoet de halte van Tuylpark of zijn de ontwikkelingen dusdanig dat de A12 hierdoor minder belast zal gaan worden. Graag aandacht hiervoor in de notities en bij verdere uitwerking van de planMER, projectMERren en bestemmingsplannen

→ Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Bleizo en de Vervoersknoop Bleizo is volgens de huidige planning dat de vervoersknoop Bleizo parallel wordt gerealiseerd aan de gebiedsontwikkeling Bleizo. Hierbij wordt uitgegaan dat de Vervoersknoop in 2014 operationeel zal zijn. De ontwikkeling van de Bleizo gebiedsontwikkeling start in 2012 en loopt door tot en met 2024. De Vervoersknoop zal dus eerder gereed zijn dan het grootste gedeelte van de ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Bleizo.

2. Wordt bij het thema externe veiligheid (tabel 3.1 van notitie Reikwijdte) ook de CO-2 leiding meegenomen?

→ Ja, het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu heeft een speciale risicoanalyse naar de CO-2 leiding gemaakt en de resultaten daarvan worden meegenomen.

3. p.8 van de Notitie reikwijdte bovenaan. Ministerie van VROM is inmiddels opgegaan in I&M. Dit aanpassen en eventueel verwijzen naar specifieke beleidsterrein.

→ De verandering van tenaamstelling van de Ministeries zal worden meegenomen.

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

4. In beide notities wordt met geen woord gerept over mobiliteitsmanagement. Met name in de nota Koersbepaling zou om ook de mensen in dat OV bij de vervoersknoop te krijgen hier mijn inziens een actieve aanpak op moeten worden gezet. Mobiliteitsmanagement moet dan ook onderdeel zijn van de koersbepaling.

→ Mobiliteitsmanagement zal zowel in de planMER op basis van bijvoorbeeld een splitmodel berekening als in de Intergemeentelijke Structuurvisie nader aandacht krijgen

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

2.3. Prorail

Reactie

ProRail

Datum: 14 MAART 2011	CC: <i>Casimir</i>
Dossiernummer: 81-41	Documentnummer: 204 GR-Bleizo

Gemeenteraden van Zoetermeer en Lansingerland
per adres Gemeenschappelijke Regeling Bleizo
Postbus 111
2665 ZJ Bleiswijk

Datum	9 maart 2011	Behandeld door	Esther Casimir
Ons kenmerk	RRZ/VMJB/116-12/EC/2756968	Telefoonnummer	088 231 69 70
Onderwerp	Reactie Nota koersbepaling en Notitie reikwijdte en detailniveau planMER Bleizo	E-mail	esther.casimir@prorail.nl

Geachte Raden,

Asset Management
Regio Randstad Zuid,
Veiligheid Milieu & Juridisch
Beheer

Bezoekadres
Central Post
Deiftseplein 27 j
3013 AA Rotterdam
Nederland

Postadres
Postbus 2625
3000 CP Rotterdam
Nederland

www.prorail.nl

De Nota koersbepaling en Notitie reikwijdte en detailniveau planMER Bleizo die wij van u mochten ontvangen geven ons aanleiding tot het geven van de volgende reactie.

Wij verzoeken u bij de plannen voor het station en het omliggend gebied rekening te houden met mogelijke vier-sporigheid van de spoorlijn Den Haag - Utrecht. Voor deze vier-sporigheid dient in het plangebied een ruimtereservering te worden gemaakt.

Ook de HSL ligt in het plangebied. Wij verwijzen naar de objectovereenkomst die is opgesteld tussen de Staat en Gemeente Bleiswijk en de voorwaarden die hierin zijn opgenomen over onder meer onderhoudsgrenzen, (tijdelijke) bereikbaarheidswegen en nieuwe (HSL) kruisende wegen. de (toekomstige) wegen. Wij verzoeken u deze voorwaarden mee te nemen in de toekomstige plannen.

Wij zien een aantal risico's voor de HSL en verzoeken u in de vervolgplannen hier nader op in te gaan en deze risico's te verkleinen.

- Door de komst van de bedrijventerreinen zal de verkeersstroom aanzienlijk toenemen. Wij verzoeken u dan ook te onderzoeken of het noodzakelijk is extra voorzieningen te treffen betreffende aanrijdbeveiligingen. Ook de doorrijhoogte mag, als het vrachtverkeer gaat toenemen, niet uit het oog worden verloren.
- Bij de bouw van nieuwe bedrijven langs de HSL dienen mogelijke risico's voor de HSL (verzakkingen, schade aan viaduct/HSL) te worden onderzocht en te worden voorkomen.

Wij danken u voor het geboden overleg en verzoeken u ons op de hoogte te houden van de voortgang van dit plan.

Met vriendelijke groet,

bl.a. C. Enneking

mr. P.P.J.L. Enneking
Manager Veiligheid, Milieu en Juridisch Beheer

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

Samenvatting reactie + beantwoording

1. Er dient een ruimtereservering opgenomen te worden in het plangebied voor vier-sporigheid van de spoorlijn Den Haag en Utrecht.

→ De gewenste ruimtereservering in het plangebied voor vier-sporigheid van de spoorlijn Den Haag en Utrecht is opgenomen in de huidige planvorming.

2. De voorwaarden, die zijn opgenomen in de objectovereenkomst tussen de Staat en de Gemeente Bleiswijk over de onderhoudsgrenzen, (tijdelijke) bereikbaarheidswegen en nieuwe (HSL) kruisende wegen, dienen mee genomen te worden in de toekomstige plannen.

→ Deze voorwaarden zijn en zullen worden meegenomen in de huidige en toekomstige planvorming.

3. Er dient onderzocht te worden of onder invloed van de te verwachten toenemende verkeerstoename, het noodzakelijk is extra voorzieningen te treffen betreffende aanrijbeveiliging. Ook de doorrijhoogte mag, als het vrachtverkeer gaat toenemen, niet uit het oog verloren worden.

→ Allereerst dient opgemerkt te worden dat voor bedrijventerrein Hoefweg-Zuid een bestemmingsplan vigeert waarin sprake is van bedrijfsbestemming. De voorgelegde plannen bevatten dezelfde bedrijfsbestemming. Er zal tijdens het opstellen van de stedenbouwkundige en civiele plannen onderzocht te worden of onder invloed van de te verwachten toenemende verkeerstoename, en zo ja , welke extra voorzieningen te treffen betreffende aanrijbeveiliging.

4. De risico's onder invloed van de bouw van nieuwe bedrijven langs de HSL (verzakking, schade aan viaduct/HSL) dienen te worden onderzocht en te worden voorkomen.

→ De risico's onder invloed van de bouw van nieuwe bedrijven langs de HSL (verzakking, schade aan viaduct/HSL) zullen zowel in de planvorming als tijdens de bouw worden geanalyseerd en beheerst. Nadere afstemming hierover zal met de betrokken partijen plaatsvinden.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

2.4. Provincie Zuid-Holland

Reactie



Gemeenteraden van Zoetermeer en Lansingerland
Gemeenschappelijke Regeling Bleizo
Postbus 111
2665 ZJ Bleiswijk

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
mw ing. M. Verhoef
T 070 - 441 68 03
m.verhoef@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum 17 MAART 2011

Ons kenmerk
PZH-2011-258296701
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp
Reactie op Nota Koersbepaling en Notitie reikwijdte en
detailniveau planMER

Geachte raden,

Ik heb kennis genomen van bovengenoemde stukken. Het plan is door mij bekeken in relatie tot het provinciaal belang, zoals dat is gedefinieerd in de Structuurvisie en de Verordening Ruimte. In het kader van het Masterplan Bleizo heb ik op 24 november 2010 aangegeven op welk punten het plan onvoldoende rekening houdt met het provinciale belang. Deze reactie heeft niet voldoende geleid tot verandering in de voorliggende stukken voor het gebied van Bleizo. Wij maken van de gelegenheid gebruik om een reactie in te dienen op de ter visie liggende stukken van uw gemeenten.

Programma

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het programma – dat uitgangspunt is voor de Nota Koersbepaling en de Notitie reikwijdte en detailniveau- op verschillende onderdelen erg hoog / maximaal is aangegeven. Dit geldt voor het leisure programma met de Holland Hall (60.000 m2, 2 mln. bezoekers), Adventureworld (40.000m2, 1 mln. bezoekers, factory outlet (25.000 /33.000 m2 en 2,5 mln. bezoekers) en het kantorenprogramma.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 6 en 9 en bussen
18, 22, 65 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeer ruimte voor
auto's is beperkt.

De onzekerheid rond de haalbaarheid is groot. Dit wordt deels ook wel aangegeven in de Nota Koersbepaling (pag. 25, waar expliciet wordt gesproken van onzekere deelprojecten en ontwikkelen van terugvalopties) en de Notitie reikwijdte en detailniveau planMER (pag. 12, waar wordt gesproken van het maximale programma met terugvalopties).

In dit verband is het belangrijk dat in paragraaf 3.2 Reikwijdte planMER (Notitie reikwijdte en detailniveau planMER) niet alleen wordt aangegeven dat het nulalternatief en het basisalternatief zullen worden beschreven, maar ook mogelijke alternatieven of varianten. In de tekst wordt aangegeven dat dit laatste 'eventueel' wordt gedaan. Gezien de zeer grote onzekerheden is het ons inziens noodzakelijk om hier rekening mee te houden.

Ook voor de Nota Koersbepaling is het belangrijk om een marktconforme ontwikkeling meer centraal te zetten (zie ook onze reactie op het kantorenprogramma van het Masterplan Bleizo).

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording



Ons kenmerk
PZH-2011-258296701

Kantoren

Zoals aangegeven in onze reactie op het Masterplan Bleizo staat de provincie kritisch tegenover de geplande kantoorontwikkelingen op de locatie Bleizo. In een recent STEC rapport "Aanzet voor een kantorenstrategie Zuid-Holland" wordt aangegeven dat er een overmaat van plannen is. In feite is een halvering van de nieuwbouwbehoefte tot 2020 aan de orde. Naar aanleiding van het STEC rapport heeft GS (14 december 2010) de regio's gevraagd om hun regionale kantorenstrategieën te actualiseren. De eerste stap in de aanpak van de leegstandsproblematiek van kantoren is het terugdringen van de plancapaciteit.

In dit verband vraagt met name de zinsnede "in totaal wordt ca. 100.000m² kantoren uit het bestaand stedelijk gebied getransformeerd naar andere functies" (pag. 12, Notitie reikwijdte en detailniveau) om een heldere onderbouwing (plancapaciteit, bestaande voorraad, fasering e.d.).

Om door te kunnen gaan met de planontwikkeling dient er voldoende te worden ingegaan op de regels van de Verordening Ruimte. Voor kantoren is dit artikel 7 met betrekking tot de regionale afstemming van de kantorenprogramma's (art.7, lid 3) en de toepassing van de SER-ladder (art. 7, lid 4).

In de Verordening Ruimte staat in artikel 7, lid 3 aangegeven, dat bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe kantoren van meer dan 1000m² bvo in overeenstemming moeten zijn met een regionaal afgestemd kantorenprogramma. Met betrekking tot de regionale afstemming van de kantorenprogramma's kan geconstateerd worden dat het ambitieuze programma niet is opgenomen in de huidige regionale kantorenstrategie van stadsgewest Haaglanden en de kantorenstrategie van stadsregio Rotterdam. Dit betekent dat bij de verdere planontwikkeling van Bleizo allereerst overeenstemming over opname in de regionale programma's tot 2020 noodzakelijk is.

In het kader van de SER-ladder moet de toelichting van de op te stellen bestemmingsplannen een verantwoording bevatten waarbij de behoefte aan nieuwe locaties als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd. Ook moet worden onderbouwd waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande locaties, of het benutten van ruimte op locaties elders in de regio. Tevens moet onderzocht worden of ter compensatie elders de kantoorruimte kan worden beperkt door sloop of functieverandering.

Ik constateer dat, voordat verdere concretisering en uitwerking kan plaatsvinden, de hoeveelheid kantoren, alsmede de afstemming daarvan in regionaal verband nog veel aandacht behoeft.

Detailhandel

De nota's bevatten een reeks plannen/ambities waarvoor nog instemming van de regio's en de provincie moet worden verkregen. Dit geldt voor:

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording



Ons kenmerk:
PZH-2011-258296701

- de factory outlet. Pas wanneer de gereserveerde locatie voor een outlet in Alphen aan den Rijn is komen te vervallen komt de mogelijkheid vrij om een outlet bij Bleizo te realiseren. Hierbij moeten ook de REO's positief advies hebben gegeven. Pas dan kan de besluitvorming door de provincie over Bleizo afgerond worden. Een herziening van de structuurvisie en de verordening Ruimte dient dan plaats te vinden.
- de vestiging van een autoboulevard op het Kwadrant. Het provinciale beleid biedt geen mogelijkheden voor een autoboulevard. Het gaat hier namelijk niet om de vestiging van een individueel bedrijf en het betreft meer dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein. Het REO moet hierover nog om advies gevraagd worden. Pas bij een positief advies kan besluitvorming bij de provincie plaatsvinden. Een ontheffing van de verordening dient dan aangevraagd te worden.
- de ontwikkeling van detailhandel in het van Tuylpark bij de Silverdome (megasportwinkel van 4.800 m2 bvo en 3.000 m2 shops). Het provinciale beleid biedt de mogelijkheid om consumentenartikelen te verkopen passend bij het assortiment van Silverdome. Dit mag in omvang niet te groot zijn. De omvang die in de stukken genoemd worden lijken hierin niet te passen. Het REO is nog niet om advies gevraagd en er moet een distributieplanologisch onderzoek gedaan worden, waaruit blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting in de detailhandelstructuur.
- de ontwikkeling van perifere detailhandel op bedrijventerrein Prisma. Het provinciale beleid biedt geen mogelijkheden voor een concentratie van perifere detailhandel op het bedrijventerrein Prisma. De vestiging van een individueel bedrijf is toegestaan, mits het niet meer dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein betreft. Daarnaast moet het REO hierover nog om advies gevraagd worden en er moet een distributieplanologisch onderzoek gedaan worden, waaruit blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting in de detailhandelstructuur.
- een programma van detailhandel en horeca van 5.000 m2 op de locatie Podium. Dit is in principe mogelijk, echter het REO moet nog adviseren en er moet een distributieplanologisch onderzoek gedaan worden, waaruit blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting in de detailhandelstructuur;
- het programma over de business-to-consumer-activiteiten van een aan de greenport gelieerde publiekstrekker. Dit programma is nog onduidelijk, waardoor de provincie hierover nog geen standpunt in kan nemen.

Daarnaast constateer ik dat de arealen ten behoeve van het outlet in beide nota's verschillen: de Nota Koersbepaling spreekt over 25.000 m2 bvo en de Notitie reikwijdte en detailniveau over in totaal 33.000 m2 bvo. Het bezoekersaantal van het outlet zou volgens beide nota's 2,5 miljoen per jaar bedragen; de economische effectenrapportage van BRO-adviseurs rept echter over 3,6 tot 4,2 miljoen bezoekers op jaarbasis.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording



Ons kenmerk
PZH-2011-258296701

Luchtkwaliteit

In de ontwerp structuurvisie is het wenselijk de situatie ten aanzien van verkeersaantrekkende werking (als gevolg van vervoersknooppunt, kantoren, bedrijven en recreatie) - als samenvatting van planMER onderzoek - nader toe te lichten, in relatie tot luchtkwaliteit Lansingerland en Zoetermeer.

Externe veiligheid

In de ontwerp structuurvisie zal de situatie ten aanzien van 'Externe Veiligheid' moeten worden toegelicht. Het betreft: (beperkt) kwetsbaar objecten (woningbouw en kantoren) in relatie tot wegtransport gevaarlijke stoffen, buisleidingentransport en invloedsg gebied van een LPG-tankstation. Daarnaast is het van belang op te merken dat de schaatsbaan en het zwembad risicobronnen Externe Veiligheid zijn. Nagegaan moet worden of een groepsrisicoverantwoording nodig is en of advies moet worden gevraagd aan één of beide betreffende veiligheidsregio's.

Geluidskwaliteit

In de ontwerp structuurvisie is het wenselijk de situatie ten aanzien van geluidshinder HSL, spoorwegverkeer, wegverkeer en bedrijvigheid (met name Transformatorgebouw) - als samenvatting van planMER onderzoek - nader toe te lichten.

Milieuzonering en bedrijvigheid

In de ontwerp structuurvisie is het wenselijk een eerste indicatie op te nemen van de soorten bedrijven / inrichtingen (categorieën), die in het ontwikkelingsgebied worden toegelaten cq. uitgesloten, inclusief onderlinge situering van bedrijven / inrichtingen in verband met (hinder)afstanden.

Duurzame energievoorzieningen

In de ontwerp structuurvisie zullen de (on)mogelijkheden van locaties windenergie in relatie tot de beoogde gebiedsontwikkeling nader moeten worden toegelicht, conform de Nota Wervelender (vastgesteld 26 januari 2011). Ook is het wenselijk, juist in deze fase van het ruimtelijk planproces, een paragraaf toe te voegen over (on)mogelijkheden van duurzame energievoorzieningen, zoals zonne-energie, geotechniek en restwarmte. Dit mede in relatie tot onderstaande reactie 'Duurzame Gebiedsontwikkeling'.

Duurzame Gebiedsontwikkeling

Het is lovenswaardig dat 'duurzaamheid' (cradle to cradle en Breeam) in de ontwikkeling van het gebied met een hoge ambitie wordt uitgewerkt. Het is wenselijk zorg te dragen voor borging van deze duurzaamheidsdoelstellingen en -ambities, door ook alvast na te gaan hoe 'duurzaamheid' in dit ruimtelijk planproces juridische kan worden geborgd. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van kennis en expertise 'Milieu in Ruimtelijke Plannen', zoals momenteel wordt opgebouwd door zowel DCMR en Stadsgewest Haaglanden in het kader van het faciliteringsprogramma Kwaliteitsimpuls Ruimte en Milieu 2010-2012, ter bevordering van duurzame gebiedsontwikkeling (zie: www.zuid-holland.nl/kwaliteitsimpuls).

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording



Ons kenmerk
PZl-I-2011-258296701

Conclusie

De Nota Koersbepaling en de Notitie reikwijdte en detailniveau houden op een aantal van de bovengenoemde punten nog onvoldoende rekening met het provinciaal belang. Bij de verdere uitwerking en invulling de Intergemeentelijke Structuurvisie en planMER dient aan bovenstaande punten aandacht besteed te worden.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

mr. C. Verwijs

hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Samenvatting reactie + beantwoording

1. Programma: Gezien de grote onzekerheden ten aanzien van het programma dienen niet alleen het nulalternatief en het basisalternatief, maar ook de mogelijke alternatieven of varianten te worden beschreven.

→ In de Ontwerp Structuurvisie zal het nulalternatief c.q. het basisalternatief nader worden toegelicht. Daarnaast zullen de zogenoemde terugvalopties (bijvoorbeeld voor Bleizo een modern gemengd bedrijventerrein) per project (Bleizo en het Kwadrant) nader worden toegelicht.

2. Kantoren: er dient bij de verdere ontwikkeling van de kantoren binnen projectgebied Bleizo overeenstemming te zijn over de opname in het regionale programma's tot 2020 van stadsgewest Haaglanden en stadsregio Rotterdam.

→ Allereerst dient opgemerkt te worden dat ten tijde van het opstellen van de Nota koersbepaling en notitie Reikwijdte en detailniveau PlanMER de kantorenstrategieën van stadsgewest Haaglanden en stadsregio Rotterdam nog niet waren opgesteld. De GR Bleizo zal in samenwerking met beide gemeenten er voor zorg dragen dat het programma van Bleizo wordt afgestemd met de regionale kantorenstrategie van stadsgewest Haaglanden en stadsregio Rotterdam. Hierover is overleg gaande.

3. Kantoren: in het kader van de SER-ladder dient bij het opstellen van bestemmingsplannen een verantwoording te worden opgenomen, waarin de behoefte aan nieuwe locaties als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd. Ook moet worden onderbouwd waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande locaties, of

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

het benutten van ruimte op locaties elders in de regio. Tevens moet onderzocht worden of ter compensatie elders de kantoorruimte kan worden beperkt door sloop of functieverandering.

→ Uitgangspunt is dat de kantoren die ontwikkeld worden in Bleizo onder andere zullen gelden als vervanging van de verouderde (plan)voorraad in Zoetermeer. De gemeente Zoetermeer stelt een plan van aanpak op voor de minder courante, bestaande kantoren en nog niet ontwikkelde locaties in de planvoorraad. Zowel in de Intergemeentelijke Structuurvisie als de toekomstige bestemmingsplan(nen) zal de onderbouwing nader aandacht krijgen.

4. Detailhandel: de gereserveerde locatie voor een outlet in Alphen aan de Rijn, dient eerst te komen vervallen voor de mogelijkheid vrijkomt om een outlet bij Bleizo te realiseren. Hierbij dienen eerst de REO's positief advies te geven en vervolgens kan de besluitvorming door de provincie over Bleizo pas worden afgerond. Een herziening van de structuurvisie en de verordening Ruimte dient dan plaats te vinden.

→ De GR Bleizo volgt de ontwikkelingen in Alphen aan de Rijn, de besluitvorming bij de REO's en de Provincie nauwkeurig. Het is niet ondenkbeeldig dat in Alphen aan de Rijn wordt besloten om niet door te gaan met de planontwikkeling van het FOC.

Nadat en indien op gemeentelijk niveau de raden van beide gemeenten positief hebben besloten over de komst van de outlet in Bleizo, zullen de gemeenten advies vragen aan de REO's en een aanvraag van herziening van de structuurvisie en de Verordening ruimte aanvragen.

Marktpartijen hebben hun voorkeur uitgesproken voor de locatie Bleizo. Op hun verzoek en onder hun verantwoordelijkheid wordt nu een economisch effectonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek worden voorgelegd aan de beide gemeenteraden die uiteindelijk bepalen of de realisering van een FOC op Bleizo wenselijk en aanvaardbaar is. Beide gemeenten staan op het moment in principe positief tegenover de komst van een Factory Outlet Center zolang deze met name geen ontwrichtende werking hebben op de bestaande koopcentra in beide gemeenten. Hiervoor is ruimte geschapen in de planologische beleidskaders. Het stadsgewest Haaglanden en de stadsregio Rotterdam ondersteunen het initiatief maar hebben dezelfde voorwaarden als de gemeenten.

Om duidelijkheid te krijgen over de haalbaarheid en effecten wordt een onderzoek naar de economische effecten van de Factory Outlet Center gedaan. De resultaten daarvan worden in 2^e kwartaal van 2011 verwacht. Er is een begeleidingscommissie ingesteld die toeziet op de kwaliteit en betrouwbaarheid van het onderzoek. In deze commissie hebben vertegenwoordigers van de winkeliersverenigingen, Kamers van Koophandel, de regio's, overige maatschappelijke organisaties en beide gemeenten zitting.

5. Detailhandel: Er dient aan de REO's advies te worden gevraagd over de vestiging van een autoboulevard op het Kwadrant, aangezien de plannen rekening houden met een ontwikkeling een autoboulevard van meer dan 10% van het totale oppervlakte van het bedrijfsterrein. Pas bij een positief advies kan besluitvorming bij de provincie plaatsvinden. Een ontheffing van de Verordening dient dan aangevraagd te worden.

→ De projectorganisatie Het Kwadrant zal namens de Gemeente Zoetermeer formeel advies vragen aan de REO's omtrent mogelijke toekomstige distributieplanologische onderzoeken.

6. Detailhandel: Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van detailhandel in het van Tuylpark en de Silverdome, dient allereerst een distributieplanologisch onderzoek plaats te vinden, waaruit blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting in de detailhandelstructuur. Vervolgens dienen de REO's positief advies te geven.

→ In 2009 is een locatie- en marktonderzoek gedaan voor de vestiging van grootschalige sportretail in het stadsgewest Haaglanden. In april 2010 zijn de effecten voor Zoetermeer in kaart gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat er omzettechnisch geen sprake is van ontwrichting indien er grootschalige sportretail

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

toegestaan wordt in het Van Tuylpark. De projectorganisatie Het Kwadrant zal namens de Gemeente Zoetermeer formeel advies vragen aan de REO's omtrent mogelijke toekomstige distributieplanologische onderzoeken.

7. Detailhandel: Het provinciale beleid biedt geen mogelijkheden voor een concentratie van perifere detailhandel op bedrijfsterrein Prisma. De vestiging van een individueel bedrijf is toegestaan, mits het niet meer dan 10% van het totale oppervlakte van het bedrijfsterrein betreft. Daarnaast dient er allereerst een distributieplanologisch onderzoek plaats te vinden, waaruit blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting in de detailhandelstructuur. Vervolgens dienen de REO's positief advies te geven.

→ De projectorganisatie Prisma Bedrijvenpark zal indien nodig formeel advies vragen aan de REO's omtrent mogelijke toekomstige distributieplanologische onderzoeken.

8. Detailhandel: De beoogde ontwikkeling van detailhandel en horeca van 5.000m² op het Podium Bleizo is in principe mogelijk. Echter, er dient allereerst een distributieplanologisch onderzoek plaats te vinden, waaruit blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting in de detailhandelstructuur. Vervolgens dienen de REO's positief advies te geven.

→ De GR Bleizo zal formeel advies vragen aan de REO's omtrent mogelijke toekomstige distributieplanologische onderzoeken.

9. Detailhandel: de bezoekersaantallen van de outlet dienen eenduidig te worden weergegeven in de Nota Koersbepaling en Notitie reikwijdte en detailniveau,

→ De bezoekersaantallen, de beoogde bvo's en wvo's van de outlet zullen eenduidig worden weergegeven in de Nota Koersbepaling en Notitie reikwijdte en detailniveau op basis van de laatste inzichten, die voortkomen uit het economisch effectonderzoek.

10. Luchtkwaliteit: het is wenselijk dat de situatie ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking als samenvatting van de PlanMER onderzoek in relatie tot luchtkwaliteit nader zal worden toegelicht in de (ontwerp) structuurvisie.

→ De resultaten van de PlanMER onderzoek zullen worden toegelicht in de (ontwerp) structuurvisie.

11. Externe veiligheid: in de ontwerp structuurvisie zal de situatie tav de Externe Veiligheid moeten worden toegelicht. Hierbij dient nagegaan te worden of een groepsrisicoverantwoording nodig is en of advies moet worden gevraagd aan een of beide betreffende veiligheidsregio's.

→ In het kader van de PlanMER zal onderzoek worden gedaan naar de externe veiligheid voor het totale plangebied. Hierbij zal worden nagegaan of een groepsrisicoverantwoording nodig is en of advies moet worden gevraagd aan een of beide betreffende veiligheidsregio's.

12. Geluidskwaliteit: in de ontwerp structuurvisie zal de situatie ten aanzien van de geluidhinder nader moeten worden toegelicht.

→ In het kader van de PlanMER zal onderzoek worden gedaan naar de geluidskwaliteit voor het totale plangebied. In de ontwerp structuurvisie zullen de resultaten nader worden toegelicht.

13. Milieuzonering en bedrijvigheid: in de ontwerp structuurvisie is het wenselijk een indicatie op te nemen van de soorten bedrijven / inrichtingen, die in het ontwikkelingsgebied worden toegelaten c.q. uitgesloten, inclusief onderlinge situering van bedrijven / inrichtingen in verband met (hinder)afstanden.

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

→ In de ontwerp structuurvisie zal een globale indicatie worden opgenomen van de soorten bedrijven / inrichtingen, die in het ontwikkelingsgebied worden toegelaten c.q. uitgesloten, inclusief onderlinge situering van bedrijven / inrichtingen in verband met (hinder)afstanden. Dit zal gebeuren op basis van een milieuruimtekaart.

14. Duurzame energievoorzieningen: in de ontwerp structuurvisie dienen de (on)mogelijkheden van locaties windenergie in relatie tot de beoogde gebiedsontwikkeling nader te worden toegelicht. Ook is het wenselijk dat een paragraaf wordt opgenomen over de (on)mogelijkheden van duurzame energievoorzieningen.

→ In de ontwerp structuurvisie zal een paragraaf worden toegevoegd over de (on)mogelijkheden van duurzame energievoorzieningen en de ambitie die de diverse projecten binnen het ISV plangebied hierbij hebben.

15. Duurzame gebiedsontwikkeling: het is wenselijk zorg te dragen voor borging van de duurzaamheidsdoelstellingen en – ambities. Onderzoek hoe dit in het ruimtelijke planproces juridisch kan worden geborgd is wellicht wenselijk.

→ Er wordt nagegaan hoe duurzaamheid juridisch kan worden geborgd in het ruimtelijk planproces. Indien relevant zal dit worden opgenomen in de duurzaamheidsparagraaf.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

2.5. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Reactie



Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Risico- en Crisisbeheersing

Gemeente Lansingerland
Inkomende Post d.d. 25/03/2011



I11.20707

Postadres
Postbus 9152
3007 AD
Rotterdam
Bezoekadres
Wilhelminakade 947
Rotterdam
Telefoon 010-4468 900
Telefax 010-4468 699
E-Mail r.looijmans@veiligheidsregio-rr.nl
Ons kenmerk 11uit03584/R&C/JT/RL/DdG
Betreft Intergemeentelijke structuurvisie BLEIZO
Veiligheidsadvies: 3737
Datum 24 maart 2011
Behandeld door R. Looijmans

Wilhelminakade 947
Rotterdam

Gemeenteraad Zoetermeer
Gemeenschappelijke Regeling BLEIZO
Postbus 111
2665 ZJ BLEISWIJK

Geachte raadsleden,

Op 10 februari 2011 heeft u de Nota Koersbepaling en Notitie reikwijdte en detailniveau planMER met betrekking tot de intergemeentelijke structuurvisie BLEIZO vrijgegeven en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) verzocht hierop een advies uit te brengen. De aanvraag is in eerste instantie niet direct bij Risico- en Crisisbeheersing (R&C) van de VRR terecht gekomen maar pas op 1 maart 2011. Door R&C van de VRR zijn beide documenten bezien op relevante aspecten ten aanzien van de (externe) veiligheid.

In tabel 3.1. *Overzicht aanpak milieuonderzoek* van de Notitie reikwijdte en detailniveau planMER is opgenomen dat in de planMER:

- Onderzoek wordt verricht naar de risicobronnen en hun contouren;
- Een indicatieve berekening wordt gemaakt van groepsrisico van de A12 en de leidingen in het gebied;
- Randvoorwaarden en uitgangspunten voor het vervolgtraject worden geformuleerd.

De VRR ziet naast de bovengenoemde risico's geen nadere aanknopingspunten die in het kader van (externe) veiligheid onderzocht dienen te worden. R&C van de VRR wordt graag in de gelegenheid gesteld om te adviseren op de paragraaf externe veiligheid in de planMER en de intergemeentelijke structuurvisie BLEIZO.

Omdat de twee gemeenten, die samenwerken in deze intergemeentelijke structuurvisie, in twee verschillende veiligheidsregio's gelegen zijn, vragen wij u om naast de VRR ook de Veiligheidsregio Haaglanden te betrekken in de verdere ontwikkelingen omtrent de intergemeentelijke structuurvisie. De afdeling Risico's en Publieke Veiligheid van de Veiligheidsregio Haaglanden is bereikbaar per mail (adviseringev@vrh.nl) en per post (postbus 52155, 2505 CD in Den Haag).

Voor vragen of nadere toelichting kunt u contact opnemen met de heer R. Looijmans, medewerker R&C van de VRR. Zijn telefoonnummer is (010) 4468 640, e-mail: r.looijmans@veiligheidsregio-rr.nl.

Hoogachtend,

het Bestuur van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond,
namens deze,

1.0.

Mw. Drs. A.C. Trijselaar mpa,
Directeur Risico- en Crisisbeheersing.

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

Samenvatting reactie + beantwoording

1. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) en de Risico- en Crisisbeheersing van de VRR worden graag in de gelegenheid gesteld om te adviseren over de paragraaf externe veiligheid in de PlanMER en de intergemeentelijke structuurvisie.

→ De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) en de Risico- en Crisisbeheersing van de VRR zullen in de gelegenheid worden gesteld om te adviseren over de paragraaf externe veiligheid in de PlanMER en de intergemeentelijke structuurvisie.

2. Het verzoek om ook de Veiligheidsregio Haaglanden te betrekken.

→ De Veiligheidsregio Haaglanden zal ook in de gelegenheid worden gesteld om te adviseren op de paragraaf externe veiligheid in de PlanMER en de intergemeentelijke structuurvisie.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

2.6. Kamer van Koophandel Den Haag

Reactie



Kamer van Koophandel Den Haag

Kantoor Zoetermeer
Zwaardslotseweg 42
Postbus 29718 2502 LS Den Haag
T 088 588 80 00 F 079 352 36 49
www.kvk.nl

Gemeenteraad van Zoetermeer
p/a Gemeenschappelijke Regeling Bleizo
Postbus 111
2665 ZJ BLEISWIJK

Datum: 15 MAART 2011	cc: Ruyter Jasper
Dossier nummer: 8.1-41	Documentnummer: 211 GR-Bleizo

uw kenmerk
RU/SO/ROM/11/2202

ons kenmerk
SR2011-05/SW/pvi

Datum
10 maart 2011

Bijlagen
-

Onderwerp
Nota koersbepaling
intergemeentelijke structuurvisie
Bleizo, Het Kwadrant en overige
omgeving.

e-mail
saskia.wong-a-tjong@kvk.nl

Geachte Raad,

Hierbij reageren wij op de ons toegezonden Nota Koersbepaling voor de intergemeentelijke structuurvisie Bleizo, Het Kwadrant en overige omgeving. In deze nota worden de kansen, wensen, risico's en mogelijkheden voor het plangebied geïnventariseerd.

Voor het gebied Bleizo wordt het Masterplan Bleizo als uitgangspunt genomen. Hieruit is de ambitie overgenomen om kantoorfuncties toe te voegen aan de stedenbaanlocatie Bleizo. Voorwaarde daarvoor is dat de kantorenmarkt in de stad Zoetermeer voor een deel getransformeerd wordt. Dit proces is deels in gang gezet, een traject dat wij van harte ondersteunen. De ambities zijn echter hoog (100.000 m2 transformatie) en over de slagingskans zijn op voorhand geen garanties te verkrijgen. In paragraaf 3.5 wordt dan ook de nodige ruimte ingebouwd door het programma flexibel te houden gezien de huidige marktsituatie. De kantorenmarkt staat zoals bekend sterk onder druk. De leegstand is hoog (ook in Zoetermeer) en zal zich naar verwachting ook niet herstellen op de wijze zoals eerder gebruikelijk was. Op alle niveaus wordt dan ook kritisch gekeken naar toevoeging van nieuwe kantoren. In het kader van de herijking van de kantorenstrategie van het Stadsgewest Haaglanden worden alle nog niet harde plannen voor kantoorruimte opnieuw op hun haalbaarheid en wenselijkheid beoordeeld. Ook de Kamer van Koophandel plaatst vraagtekens bij het genoemde aantal m2 kantoorruimte. Alleen vernieuwende concepten zullen mogelijk op deze locatie haalbaar zijn, denk daarbij bijvoorbeeld aan kleinere moderne pied-à-terres van veel grotere kantoren. De haalbaarheid van kantoorruimte op Bleizo zal in de structuurvisie nadrukkelijker aan bod moeten komen.

In de Provinciale structuurvisie is het Prisma terrein aangemerkt als bedrijventerrein.

Door de ontwikkeling van Bleizo (Podium en Leisurepark) wordt een deel van dit bedrijventerrein afgestaan aan andere functies.

Als ambitie voor vestiging op het terrein wordt tevens een Factory Outlet Centre genoemd. Ook dit gaat af van het aantal beschikbare hectares bedrijventerrein. Des te opmerkelijk is dat als verdere ambitie van

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording



SR2011-05/SW/pvi

Prisma wordt genoemd het gebruik maken van de Perifere Detailhandels Vestigingsmogelijkheden (PDV) die het bestemmingsplan biedt. Niet genoemd worden de afspraken die in Stadsgewestelijk verband zijn gemaakt ten aanzien van het realiseren van hectares bedrijventerreinen en de compensatievoorwaarden, wanneer minder dan de afgesproken hectares worden bestemd als bedrijventerrein. Ook al verloopt de uitgifte van bedrijventerreinen door het huidige economisch tij langzamer dan voorzien: wij hechten eraan dat er ook op de langere termijn voldoende ruimte voor (reguliere) bedrijven op voorraad is in deze regio. De nota koersbepaling tendeeft wat dat betreft naar een vermindering van het de werkvoorraad bedrijventerrein. Wij vinden het onwenselijk dat er sterk ingezet wordt op de PDV-mogelijkheden op het bedrijventerrein. Wij adviseren u om hier juist terughoudend in te zijn.

In de programmatische uitgangspunten voor het vrijetijdscuster (pag 21) ontbreekt wat ons betreft ruimte voor en eventuele uitbreiding van sportterreinen voor de aldaar gevestigde sportverenigingen. De nota richt zich vooral op de commercieel toe te voegen leisuereactiviteiten, maar gaat onvoldoende in op de ruimtevraag en wensen van dit specifieke vrijetijdscuster.

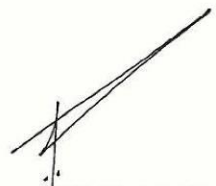
Ten aanzien van het Programma (Bijlage 2) stellen we vast dat er 7800 retail en fastfood wordt mogelijk wordt gemaakt in het Kwadrant (Silverdome). Zonder onderbouwing van te realiseren concept lijkt dit op voorhand aan de ruime kant, ook gezien de detailhandelsontwikkelingen in de nabije omgeving.

In het Van Tuijlpark wordt ruimte geboden aan een aantal grootschalige leisuere-aanbieders. In het Kwadrant wordt ruimte gereserveerd voor een autoboulevard. In paragraaf 3.5.3. staat vermeld dat er ook sprake moet zijn van terugvalopties; minder risicovol commercieel programma en meer bedrijven. Voor met name het Van Tuijlpark en het Kwadrant is het zinvol deze terugvalopties in kaart te brengen. Het betreft een interessante locatie, die bij het mogelijk niet doorgaan van één van de genoemde ambities geen ruimte mag bieden aan ongewenste functies. Wij pleiten ervoor dat de gebieden duurzaam en samenhangend worden ontwikkeld.

Met vriendelijke groet,
Kamer van Koophandel Den Haag



M.J. Warekamp
Voorzitter



drs. G. Zandsteeg
Algemeen Directeur

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

Samenvatting reactie + beantwoording

1. De haalbaarheid van de ambitie ten aanzien van de kantoorruimte op Bleizo dient nadrukkelijker aan bod te komen in de intergemeentelijke Structuurvisie

→ Allereerst dient opgemerkt te worden dat ten tijde van het opstellen van de Nota koersbepaling en Notitie reikwijdte en detailniveau PlanMER de kantorenstrategieën van stadsgewest Haaglanden en stadsregio Rotterdam nog niet waren opgesteld. De GR Bleizo zal in samenwerking met beide gemeenten er voor zorg dragen dat het programma van Bleizo wordt afgestemd met de regionale kantorenstrategie van stadsgewest Haaglanden en stadsregio Rotterdam. Hierover is reeds overleg gaande.

Uitgangspunt is dat de kantoren die ontwikkeld worden in Bleizo onder andere zullen gelden als vervanging van de verouderde (plan)voorraad in Zoetermeer. De gemeente Zoetermeer stelt een plan van aanpak op voor de minder courante, bestaande kantoren en nog niet ontwikkelde locaties in de planvoorraad. Zowel in de Intergemeentelijke Structuurvisie als de toekomstige bestemmingsplan(nen) zal de onderbouwing nader aandacht krijgen.

De haalbaarheid van de ambitie ten aanzien van de kantoorruimte op Bleizo zal nader onderbouwd worden in de Intergemeentelijke Structuurvisie. De ambitie is inmiddels naar beneden bijgesteld. Er wordt nu uitgegaan van 50.000 m2 bvo voor het totale Bleizo – Podium, waarvan 10.00 m2 tot de Rotterdamse voorraad (Greenport) en 40.000 m2 in de Haagse voorraad gerekend dient te worden.

2. Er dient ook op langere termijn voldoende ruimte voor (reguliere) bedrijven op voorraad te zijn in de regio.

→ De gemeenten Lansingerland en Zoetermeer achten de voorraad voor (reguliere) bedrijfsterreinen binnen beide gemeenten en de regio dusdanig, dat zij de ontwikkeling van grootschalige Leisure functies binnen het plangebied van Bleizo mogelijk en wenselijk achten. Zij baseren dit op onderzoek van bureau Buck. Dit onderzoek en de resultaten hiervan zullen nader worden toegelicht in de ISV.

3. De KvK Den Haag vindt het onwenselijk dat er sterk wordt ingezet op Perifere Detailhandelsvestiging-mogelijkheden op het bedrijfsterrein Prisma.

→ Het geldende bestemmingplan voor bedrijfsterrein Prisma biedt de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een Perifere Detailhandelsvestiging en Grootschalige Detailhandelsvestiging.

4. Er wordt geen rekening gehouden met de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het sportterrein voor de in het van Tuylpark gevestigde sportverenigingen.

→ De ruimtevraag en wensen van de sportsector zijn in beeld bij de gemeente Zoetermeer. In de plannen is rekening gehouden met een uitbreiding van de hockeyvelden naar 5 velden. Het college heeft hierover op 29 maart 2011 een besluit genomen.

5. Er wordt 7800 m2 retail en fastfood mogelijk gemaakt in het Kwadrant voor de Silverdome. Graag onderbouwen van deze aantallen, ook gezien de detailhandelsontwikkelingen in de nabije omgeving

→ In 2009 is een locatie- en marktonderzoek gedaan voor de vestiging van grootschalige sportretail in het stadsgewest Haaglanden. In april 2010 zijn de effecten voor Zoetermeer in kaart gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat er omzettechnisch geen sprake is van ontwrichting indien er grootschalige sportretail toegestaan wordt in het Van Tuylpark. De projectorganisatie Het Kwadrant zal namens de Gemeente Zoetermeer formeel advies vragen aan de REO's omtrent mogelijke toekomstige distributieplanologische onderzoeken.

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

5. Gezien het feit dat het Kwadrant interessante locaties bevat, maar de ambities risicovol en onzeker zijn, dienen de terugvalopties voor het Kwadrant in kaart gebracht te worden teneinde te voorkomen dat er ruimte wordt geboden voor ongewenste functies.

→ De ambities voor het Van Tuyllpark zijn in algemene zin vastgesteld door de raad van Zoetermeer. Het voorgestelde programma is een uitwerking van deze ambities door initiatiefnemers. Mochten bepaalde initiatieven geen doorgang vinden dan wordt er binnen de vastgestelde ambities gekeken naar alternatieven. De gemeente is zich bewust van de noodzaak van het in kaart brengen van terugvalopties voor Het Kwadrant en het Van Tuyllpark en waakt ervoor dat er geen ongewenste functies komen.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

2.7. Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Reactie



Gemeenteraden van Zoetermeer en Lansingerland
p/a Gemeenschappelijke Regeling Bleizo
Postbus 111
2665ZJ Bleiswijk

adres Gemeentekantoor
Oranjeplein 1, 2641 EZ Pijnacker
post Postbus 1, 2640 AA Pijnacker
telefoon 14 015
fax 015 - 362 68 50
e-mail info@pijnacker-nootdorp.nl
internet www.pijnacker-nootdorp.nl

behandeld door	A. Pieterman	uw brief van	-	ons kenmerk	AP/03988	datum	17 maart 2011
telefoon	015-3626662	uw kenmerk	-	bijlagen	-	verzonden	
onderwerp	Zienswijze Nota Koersbepaling en Notitie reikwijdte en detailniveau planMER intergemeentelijke structuurvisie Bleizo, Het Kwadrant en overige omgeving						17 MRT 2011

Geachte gemeenteraden,

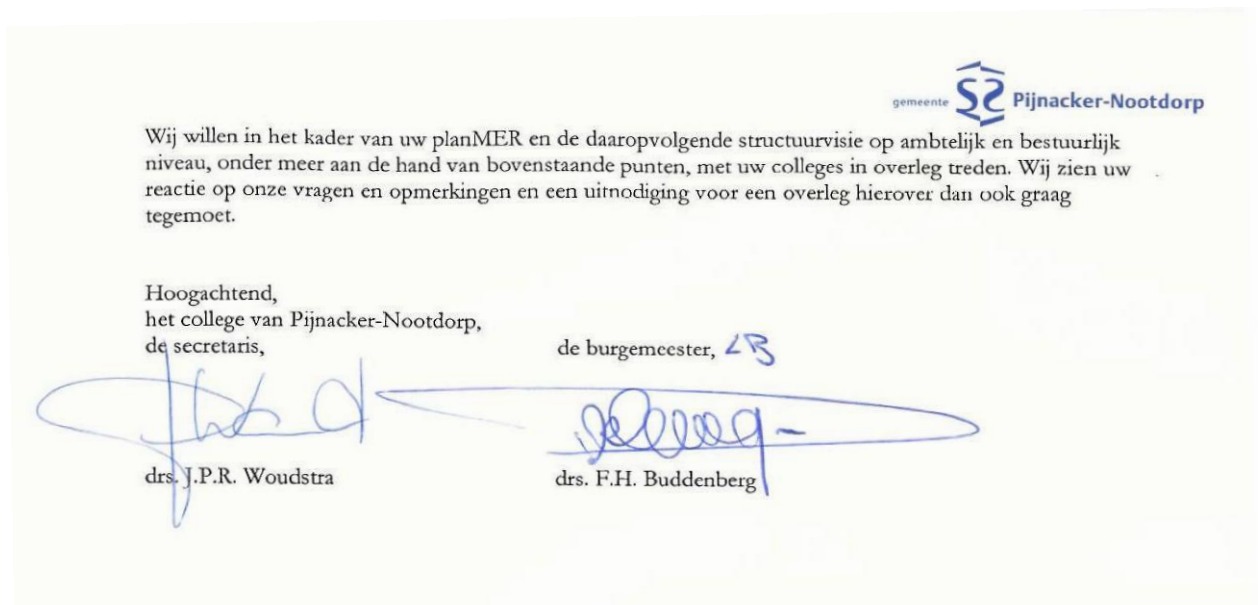
Wij willen u bedanken voor de mogelijkheid om onze zienswijze te geven op uw nota en notitie. Het project Bleizo is ingrijpend en ambitieus en daarmee een onderwerp voor verdere afstemming tussen onze gemeentes. Wij delen met u het sociaal-economische en ruimtelijke belang en de meerwaarde van Bleizo voor de ontwikkeling van onze gemeenten. De effecten van het project zullen immers ook op bovenlokaal en regionaal niveau merkbaar zijn. Wij verzoeken u om bij het opstellen van de planMER en de structuurvisie hier specifiek aandacht aan te besteden. Op aantal concrete onderdelen van het project is de relatie met de omgeving in het bijzonder van belang. Voor die punten vragen wij met deze brief uw aandacht.

Het Factory Outlet Centre (FOC) is een voor de regio Haaglanden nieuw fenomeen. In regionaal verband hebben wij immers afgesproken om de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur in stand te houden en waar mogelijk te versterken. De ontwikkeling van een FOC is daarmee in strijd en heeft gevolgen voor de bestaande winkelcentra, ook in onze gemeente. Tegelijkertijd biedt een FOC kansen voor versterking van de recreatieve aantrekkelijkheid van onze regio waar wij met het overige leisure- en recreatieaanbod regionaal ons voordeel mee kunnen doen. Het besluit om een FOC te ontwikkelen vraagt dus om een zorgvuldige afweging van deze regionale belangen.

Het omvangrijke programma van Bleizo heeft ook verkeerskundige gevolgen. Een aantal van de benodigde maatregelen heeft u al in uw plan opgenomen. Toch zal het plan ook nieuwe verkeersstromen over bestaande wegen, in het bijzonder op de N470 tussen Pijnacker en Zoetermeer, veroorzaken. Daarbij is nu al bekend dat vooral de aansluitingen van de N470 op de lokale infrastructuur en op de snelweg A12 kwetsbaar zijn. Wij vragen u om bij het bestuderen van de verkeerskundige en milieutechnische effecten van een vergroot verkeersaanbod op de N470 ook de bereikbaarheid en het woon- en leefklimaat in Pijnacker mee te nemen.

De verandering van het agglomeratieprofiel van Hoefweg-Zuid naar een bedrijventerrein met een regulier profiel vinden wij een opmerkelijke keuze. Als agglomeratiegebied zou het, samen met de nieuwe onderwijsinstelling, juist een bijdrage leveren aan de gewenste verbreding en versterking van de Greenport. In de beide regio's worden bovendien al de nodige reguliere bedrijventerreinen gerealiseerd. Ook op dit punt is dus een (inter-)regionale afweging en afstemming naar onze mening noodzakelijk.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording



Samenvatting reactie + beantwoording

1. Het besluit om een FOC te ontwikkelen vraagt om een zorgvuldige afweging van regionale belangen.

→ Om duidelijkheid te krijgen over de haalbaarheid en effecten wordt een onderzoek naar de economische effecten van de Factory Outlet Center gedaan. De resultaten daarvan worden in het 2^e kwartaal van 2011 verwacht. Hierna zal zorgvuldige besluitvorming op gemeentelijk en regionaal niveau plaatsvinden.

2. Verkeerskundig onderzoek dient de verkeerskundige en milieutechnische effecten van een door de boogde ontwikkeling vergroot verkeersaanbod op de N470 te onderzoeken.

→ In het kader van de PlanMER zal er onderzoek plaatsvinden naar de verkeerskundige effecten op het regionale wegennet rond het plangebied van de Intergemeentelijke Structuurvisie inclusief de milieutechnische effecten daarvan. Hierbij zal de verkeersafwikkeling op de N470 ook worden onderzocht.

3. De verandering van het agrogerelateerde profiel van Hoefweg-Zuid naar een bedrijfsterrein met een regulier profiel is onwenselijk. Er dient nadere afstemming binnen de regio hierover plaats te vinden.

→ In de praktijk is te zien dat op reguliere bedrijfsterreinen vestiging van agrogelieerde bedrijven plaatsvindt. Een specifiek daartoe bestemd bedrijventerrein wordt daarom niet als noodzakelijk geacht door de gemeente Lansingerland en de gemeente Zoetermeer. Zij baseren dit op onderzoek van bureau Buck. Dit onderzoek en de resultaten hiervan zullen nader worden toegelicht in de ISV. Desalniettemin zullen de acquisitieactiviteiten van GR Bleizo zijn gericht op de agrarische sector.

4. De gemeente ziet graag een uitnodiging tegemoet om bovenstaande punten te bespreken.

→ De GR Bleizo zal in overleg treden met de ambtelijke dienst en zullen uw verzoek tot overleg voorleggen aan de colleges van Zoetermeer en Lansingerland.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

2.8. Gemeente Zuidplas

Reactie



Datum: 14 MAART 2011	CC: Jasper
Dossiernummer: 81-41	Documentnummer: 205 GR-Bleizo

De gemeenteraden van Lansingerland en Zoetermeer
P.a. Gemeenschappelijke Regeling Bleizo
Postbus 111
2665 ZJ BLEISWIJK



verzendsdatum

09 MARI 2011

onderwerp

Intergemeentelijke structuurvisie

ons kenmerk

U11.001758

uw kenmerk

-

bijlage

-

afdeling

VROM

behandeld door

R. Simons

telefoon

0180-330300

Geachte raadsleden,

De gemeenten Lansingerland en Zoetermeer hebben de Nota koersbepaling en de Notitie reikwijdte en detailniveau planMER van de Intergemeentelijke structuurvisie Bleizo, Het Kwadrant en overige omgeving vrijgegeven voor inspraak. U vraagt gemeente Zuidplas in het kader van de raadpleging ex artikel 7.8 van de Wet milieubeheer hierop te reageren.

Naar aanleiding van beide startnotities willen wij een opmerking maken over verwijzingen naar het gebied De Rottezoom. Voor zover ons bekend heeft hierover nog geen definitieve besluitvorming plaatsgevonden en is er nog geen zicht op realisatie van het gebied De Rottezoom. De gemeente Zuidplas wil graag betrokken worden bij de verdere uitwerking van het gebied De Rottezoom.

Tenslotte vragen wij uw aandacht voor de door de provincie en ook ons college gewenste parallelstructuur A12 tot en met de aansluiting op de N209.

Wij zien met belangstelling uit naar de (ontwerp)structuurvisie en het bijbehorende PlanMER.

Met vriendelijke groet,
College van burgemeester en wethouders.

J. Brinkman,
Gemeentesecretaris

K.J.G. Kals
Burgemeester

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

Samenvatting reactie + beantwoording

1. De gemeente Zuidplas wil graag op de hoogte gebracht worden van eventuele besluitvorming over het gebied De Rottezoom en betrokken worden bij de verdere uitwerking van eventuele planvorming.

→ De gemeente Lansingerland zal de gemeente Zuidplas op de gebruikelijke wijze op de hoogte brengen van eventuele planvorming over het gebied De Rottezoom en betrekken bij de verdere uitwerking van eventuele planvorming. De Rottezoom valt buiten de scope van de Intergemeentelijke Structuurvisie Bleizo, het Kwadrant en de directe omgeving.

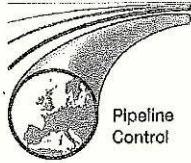
2. De gemeente Zuidplas vraagt aandacht voor de door de provincie en ook door het college van de gemeente Zuidplas gewenste parallelstructuur A12 tot en met de aansluiting op de N209.

→ De parallelstructuur A12 tot en met de aansluiting N209 valt buiten de scope van de Intergemeentelijke Structuurvisie Bleizo, het Kwadrant en de directe omgeving.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

2.9. VWS Pipeline Control

Reactie



gemeente Zoetermeer	
Rout.:	4111111111 College:
10 MRT 2011	
Nr.:	41/5110
Opn.:	Onbiv: j/n

Gemeenteraad van Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA ZOETERMEER

VWS Pipeline Control b.v.
Bezoekadres
Stationspark 404
3364 DA Sliedrecht
Correspondentieadres
Postbus 156
3360 AD Sliedrecht
Telefoon
+31 (0)184 647 500
Telefax
+31 (0)184 647 501
E-mail
info@pipeline-control.com
Internet
www.pipeline-control.com

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : CP-11-007_11-134
Betreft : **Zienswijze structuurvisie Bleizo, plan MER**
Behandeld door: L. Eijdens

Sliedrecht, 4 maart 2011

Geacht College,

Pipeline Control beheert de NPM leiding en vertegenwoordigt hen.

In reactie op de door U gepubliceerde publicatie "Intergemeentelijke structuurvisie Bleizo, Het Kwadrant en overige omgeving" doe ik U hierbij de zienswijze van Pipeline Control toekomen.

Binnen het plangebied ligt een CO₂ transportleiding van NPM, in gebruik bij OCAP CO₂ v.o.f.

Deze leiding doorsnijdt cq. grenst aan de plangebieden Bleizo-Hoefweg Zuid, Bleizo Podium, Bleizo Leisurepark en Prisma.

Recentelijk (2009) is de leiding gedeeltelijk verlegd als gevolg van de aanleg van de verlengde Oosterheemlijn.

In de structuurvisie zien wij nergens een verwijzing naar de aanwezigheid van deze leiding. De ligging van de leiding is op bijgevoegde satellietopname weergegeven.

Gezien de geplande ontwikkeling met een OV-knooppunt en de kantoren, hotels en geplande bezoekersaantallen voor de leisen- en outletactiviteiten vragen wij aandacht voor de voor een CO₂-leiding te hanteren risicocontouren, en rekening te houden met de ligging, toegankelijkheid en veiligheidsafstanden bij de inrichting van de gebieden.

Indien als gevolg van de inrichting van het gebied aanvullende kosten gemaakt dienen te worden voor het voldoen aan de AMvB Buisleidingen en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen, dan wel voor de bereikbaarheid of veilige exploitatie van de leiding komen deze voor rekening van de veroorzaker.

Handelsregister Rotterdam
24370357
Royal Bank of Scotland
43.34.24.648

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording



Geadresseerde	: Gemeente Zoetermeer
Ons kenmerk	: C-11-007_11-134
Datum	: 4 maart 2011
Pagina	: 2 van 3

Indien u nog vragen of opmerkingen heeft of aanvullende informatie wenst te ontvangen, dan vernemen wij dat graag.

Hoogachtend,
Pipeline Control

L.M.M. Eijdens
Maintenance Engineer

Bijlage: ligging NPM leiding

Samenvatting reactie + beantwoording

1. Gezien de geplande ontwikkeling met een Vervoersknooppunt en de kantoren, hotels, geplande bezoekersaantallen voor de leisure, - en outletactiviteiten dient er aandacht te worden gegeven de risicocontouren van de CO2leiding, de ligging, toegankelijkheid en veiligheidsafstanden.

→ In het onderzoek naar externe veiligheid in de PlanMER zal de CO2leiding de nodige aandacht krijgen. Ook zal in de stedenbouwkundige plannen rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de CO2leiding.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

2.10. Maasstede

Reactie

Gemeente Lansingerland
Inkomende Post d.d. 14/03/2011



I11.08604



MAASSTEDE

Wijnhaven 17
3011 WH Rotterdam

T +31 (0)10 436 66 66
F +31 (0)10 404 40 40
E info@maasstede.com
I www.maasstede.com

AAGETEKEND VERZONDEN
ALSMEDe PER TELEFAX (010 800 4001)

Gemeenteraad van Lansingerland
d.t.v. Afdeling SO
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Rotterdam, 10 maart 2011

Betreft : **Zienswijzen Intergemeentelijke Structuurvisie**
Referentie : CK/11/BLW/2011.043

Geachte raadsleden,

Namens Maasstede Bleiswijk B.V., in de hoedanigheid van grondeigenaar van een perceel gelegen op Prisma Bedrijvenpark, berichten wij u als volgt.

Op 28 januari 2011 hebben de gemeenteraden van Zoetermeer en Lansingerland de Nota Koersbepaling (de "Nota") en de Notitie reikwijdte en detailniveau planMER (de "Notitie") ter inzage gelegd. De Nota bevat de uitgangspunten voor de nog op te stellen Intergemeentelijke Structuurvisie voor de gebieden Bleizo, het Kwadrant en overige omgeving ("ISV"). In de Notitie is aangegeven welke milieueffecten in de planMER voor het desbetreffende gebied in kaart zullen worden gebracht, op welke wijze en met welk detailniveau.

Een ieder is gedurende de periode van ter inzage legging van de documenten in de gelegenheid gesteld daartegen zienswijzen in te dienen. Wij maken hierbij van deze gelegenheid gebruik.

1 Zienswijze

- 1.1 Op 7 februari 2006 hebben de gemeente Bleiswijk (thans deel uitmakende van de gemeente Lansingerland), het Bedrijvenschap Hoefweg, Maasstede Bleiswijk B.V. (Maasstede) en Fortis Vastgoed Ontwikkeling B.V. (thans ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V.) een samenwerkingsovereenkomst getekend inzake de ontwikkeling van het Prisma Bedrijvenpark ("SOK"). Op grond van de SOK zijn CV Prisma Bleiswijk en Prisma Bleiswijk Beheer B.V. opgericht en vervolgens als partij tot de SOK toetreden.¹ Inmiddels is Prisma Bedrijvenpark deels gerealiseerd.

¹ Prisma Bleiswijk Beheer B.V. is enig beherend vennoot van CV Prisma Bleiswijk.
Kamer van Koophandel Rotterdam 24323838
ABN AMRO 40.94.66.468 RTW 8104.64.652.B.05

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

-2-

Vervolg zienswijzen Intergemeentelijke Structuurvisie



Overleg met Prisma en verplichtingen onder de SOK

- 1.2 Maasstede is van mening dat de voorgenomen ontwikkelingen die worden omschreven in de Nota en de Notitie in geen geval negatieve gevolgen mogen hebben voor Prisma Bedrijvenpark en dat de verdere ontwikkeling daarvan daardoor niet mag worden gehinderd.
- 1.3 Juist om negatieve gevolgen door planologische ontwikkelingen in nabijgelegen gebieden te voorkomen is in artikel 10.2 van de SOK bepaald dat tot de taken van de Projectgroep behoren het bespreken van door één of meer partijen gewenste afwijkingen ten opzichte van de Documenten Prisma Bedrijvenpark Bleiswijk en het aandragen van oplossingen indien bepaalde ontwikkelingen (de voortgang van) de integrale realisering van Bedrijvenpark Prisma dreigen te schaden.
- 1.4 Verder zijn partijen - waaronder dus de gemeente Lansingerland - ingevolge artikel 10.4 van de SOK overeengekomen elkaar over en weer te informeren over de ontwikkelingen binnen hun wederzijdse organisaties die relevant (kunnen) zijn voor de uitvoering van de SOK. Daarnaast geldt ingevolge artikel 10.5 een informatieplicht van partijen aan de in de SOK genoemde Projectgroep.
- 1.5 Bij het opstellen van de Nota en de Notitie is ten onrechte met Prisma geen overleg gevoerd. Maasstede is van mening dat de gemeente Lansingerland daarmee in strijd handelt met de SOK.
- 1.6 Op grond van de artikelen 8.1 en 12.2 van de SOK zijn de contractspartijen gehouden te handelen in overeenstemming met de Documenten Prisma Bedrijvenpark Bleiswijk - waartoe behoren het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Noord, het bestemmingsplan na partiële herziening, het stedenbouwkundig Plan bedrijventerrein Prisma en het Handboek Buitenruimte Prisma II - en is voorafgaande schriftelijke instemming van de andere contractspartijen benodigd om van de Documenten Prisma Bedrijvenpark Bleiswijk af te kunnen wijken of wijzigingen te kunnen maken op de Documenten Prisma Bedrijvenpark Bleiswijk. Met het in procedure brengen van de Nota en de Notitie handelt de gemeente Lansingerland in strijd met haar verplichtingen op grond van de SOK.
- 1.7 Daarnaast is van belang artikel 18.2 van de SOK, waarin is bepaald dat de overheidspartijen, rekening houdend met hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, zich zullen inspannen alle publiekrechtelijke procedures voortvarend af te werken op zodanige wijze dat de nakoming van de SOK zo veel als mogelijk wordt bevorderd.
- 1.8 Ten slotte wijst Maasstede nog op de verplichting die uit artikel 5.16 van de SOK voortvloeit ten aanzien van de eventuele vestiging van perifere of grootschalige detailhandel in het Plangebied. Daarin is onder meer bepaald dat partijen zo spoedig mogelijk na ondertekening van de SOK een "visie" ontwikkelen ten aanzien van clustering van PDV/GDV, die wordt vormgegeven op basis van marktwensen, stedenbouw en marktruimte. Ook is er in deze bepaling in voorzien dat vestiging van PDV/GDV planologisch slechts mogelijk is na (onder meer) goedkeuring van de vorenbedoelde "visie" en het tevoren ter goedkeuring aan de CV Prisma Bleiswijk voorleggen van een bebouwingsplan met betrekking tot deze PDV/GDV.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

-3-

Vervolg zienswijzen Intergemeentelijke Structuurvisie



- 1.9 Maasstede is in het licht van deze bepalingen van de SOK van mening dat voor het wijzigen van de Documenten Prisma de voorafgaande instemming van Prisma en andere contractspartijen bij de SOK (hierna: "Prisma e.a.") benodigd is.
- 1.10 Primair verzoekt Maasstede uw gemeenteraad - gelet op de verplichtingen die volgen uit de SOK - haar te horen en haar belangen en wensen te verzamelen en in uw afwegingen te betrekken alvorens over te gaan tot het daadwerkelijk op- en vaststellen van een (ontwerp) ISV. Subsidiair verzoekt Maasstede af te zien van het op- en vaststellen van een (concept) ISV in weerwil van de met Prisma e.a. gemaakte afspraken en zonder dat daartoe voorafgaande schriftelijke instemming van Prisma e.a. is verkregen.
- 1.11 Los van het feit dat Maasstede van mening is dat zij eerst dient te worden gehoord en dat dient te worden afgezien van het opstellen van een (ontwerp) ISV en het vaststellen van een ISV zonder dat daartoe voorafgaande schriftelijke instemming van Prisma e.a. is verkregen, wenst zij echter wel een aantal opmerkingen en kanttekeningen te maken bij de Nota en Notitie zoals die thans voorliggen.
- Belangen Prisma onvoldoende meegewogen*
- 1.12 Maasstede is van mening dat in de Nota en de Notitie op dit moment onvoldoende rekenschap wordt gegeven van de belangen van Maasstede, in het bijzonder van haar belangen als eigenaar van een deel van de gronden van Prisma Bedrijvenpark.
- 1.13 Op de website van de gemeente Lansingerland wordt gesteld dat de gemeenteraden van Lansingerland en Zoetermeer voornemens zijn om een ISV voor de gebieden het Kwadrant e.o., Lansinghage en Brinkhage in de gemeente Zoetermeer en voor de gebieden Bleizo en Prisma in de gemeente Lansingerland op te stellen. Ook uit de kaart bij de Nota blijkt dat Prisma (gedeeltelijk) onderdeel uitmaakt van de gebieden waarop de ISV betrekking zal hebben.
- 1.14 Echter, in de gehele Nota (alsmede in de Notitie) wordt nauwelijks ingegaan op de ontwikkelingen die plaats hebben gehad/zullen hebben in het Prisma Bedrijvenpark. Voorts wordt in de Nota en de Notitie voorbijgegaan aan de belangen van Maasstede door geen inzicht te geven in de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen van Maasstede in de nabijgelegen gebieden voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Prisma. Maasstede verzoekt derhalve bij het opstellen van de ISV (maar niet uitsluitend) rekening te houden met en zich rekenschap te geven van de huidige en toekomstige positie van de eigendommen van Maasstede, de gevolgen van de toevoeging van vele vierkante meters door bijvoorbeeld een Factory Outlet Center ("FOC") op de vestiging van bedrijven en kantoren in het licht van de huidige lastige marktomstandigheden, de invulling van de vele onzekerheden die in de Nota zijn genoemd (mede gelet op het "koersbepalende" karakter van de Nota) en de eventuele (milieu)belemmeringen waarmee Maasstede als gevolg van (de uitvoering van) het ISV te maken krijgt.
- 1.15 In datzelfde kader is Maasstede van mening dat de in paragraaf 2.6.1 genoemde ambities van Prisma Bedrijvenpark uitgebreider dienen te worden omschreven en onder meer de situatie dienen te beschrijven dat Prisma en de gemeente c.q. de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo niet tot overeenstemming komen over de verkoop van de "on hold gronden".

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

-4-

Vervolg zienswijzen Intergemeentelijke Structuurvisie



1.16 In paragraaf 3.3 dient te worden ingegaan op de uitgangspunten van Prisma Bedrijvenpark en de aldaar nog gewenste bestemmingswijzigingen. Voorts dient naar de mening van Maasstede een duidelijke inventarisatie plaats te vinden van de invloed en consequenties van de ISV op het huidige bestemmingsplan Prisma en de huidige, genoegzaam bekende plannen voor de verdere invulling van Bedrijvenpark Prisma, met bijzondere aandacht voor de "on hold gronden".

1.17 In paragraaf 1.3 van de Notitie wordt Prisma volgens Maasstede bovendien onterecht niet aangemerkt als belanghebbende c.q. betrokken partij, nu (een gedeelte van) de desbetreffende gronden in eigendom is/zijn van Prisma, zij contractspartner is van de gemeente bij de uitvoering van de SOK en het Prisma Bedrijvenpark in de nabijheid is gelegen van de voorgenomen ontwikkelingen.

Fasering

1.18 Naar de mening van Maasstede dient in het stappenplan genoemd in paragraaf 3.5.3 tevens te worden opgenomen dat goedkeuring van Prisma e.a. en "commitment" van andere belanghebbenden in het gebied dient te worden verkregen. De Bleizo-ontwikkeling is daarvan immers zeer afhankelijk. In paragraaf 3.5.2 dient voorts een uitgebreidere omschrijving te worden opgenomen van de huidige plannen met betrekking tot Prisma Bedrijvenpark. Daarnaast wordt in de fasering geen rekening gehouden met het feit dat de "on hold gronden" reeds bouwrijp zijn en dat slechts een functieverandering van deze gronden *kan* leiden tot nieuwe werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken, maar dit is niet per se een gegeven.

1.19 Op pagina 29 wordt gesproken over het voornemen tot het verwijderen van de subbestemming "agrogelieerd" voor het bedrijventerrein oostelijk van de HSL aan de zuidkant van de Rijksweg A12. Dit is niet in lijn met onder meer de integrale visie Greenport Westland-Oostland 2020. Dit, in combinatie met het laten vervallen met de subbestemming "Transportbedrijven" op Prisma Bedrijvenpark, brengt directe concurrentie tussen de bedrijventerreinen teweeg. Dit is vanuit het gezichtspunt van Maasstede niet aanvaardbaar.

1.20 Om te voorkomen dat de verschillende gebieden elkaar beconcurreren, dient een voldoende onderscheidend vermogen te worden gehanteerd bij de realisatie daarvan. Prisma Bedrijvenpark is een "algemeen" bedrijventerrein. Om deze reden zouden de nabijgelegen terreinen (aan de zuidkant van de Rijksweg A12) bijvoorbeeld uitsluitend greenport gerelateerde bestemmingen dienen toe te laten of juist "agrogelieerd" te zijn, welke subbestemming de gemeenten nu voornemens zijn te schrappen.

On hold gronden

1.21 Voor wat betreft de "on hold gronden" wijst Maasstede op artikel 8.1 van de SOK in relatie tot onderdeel 2.6.1 van de Nota, waarin met zoveel woorden is aangegeven dat de zogenoemde "on hold gronden" niet als bedrijventerrein worden uitgegeven en dat het de bedoeling is dat deze met de ontwikkeling van Bleizo een andere functie krijgen. Dit is in strijd met de verplichting (artikel 8.1 SOK) voor de contractspartijen bij de SOK het plangebied te realiseren conform de bepalingen van de Documenten Prisma Bedrijvenpark Bleiswijk (het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Noord, na partiële herziening, het Stedenbouwkundig

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording



-5-
Vervolg zienswijzen Intergemeentelijke Structuurvisie

Plan Bedrijventerrein Prisma en het Handboek Buitenruimte Prisma II). Afwijkingen zijn slechts toegestaan met de toestemming van alle contractspartijen. Die toestemming is niet gevraagd, laat staan verkregen.

Consequenties voor nabijgelegen gebieden

1.22 De Nota en de Notitie voorzien in omvangrijke aanpassingen aan de infrastructuur. In de beide documenten ontbreekt echter een inschatting van de gevolgen van deze aanpassingen op de bestaande infrastructuur en voor de nabije omgeving, waaronder specifiek Prisma Bedrijvenpark. Daarbij wijst Maasstede bijvoorbeeld op de toenemende bezoekersstromen als gevolg van de voorgenomen vestiging van een FOC of uitbreiding van de leisure-voorzieningen in het Van Tuyllpark.

1.23 Maasstede is voorts van mening dat voordat alle in de Nota en Notitie genoemde plannen een planologische verankering zouden kunnen krijgen, na de noodzakelijke voorafgaande instemming van Prisma e.a., een duidelijke analyse dient te worden gemaakt van de (milieutechnische, verkeerskundige en financiële) consequenties.

Bijlage 1 bij de Nota

1.24 In bijlage 1 wordt een samenvatting gegeven van het relevante beleid met betrekking tot het plangebied. In dit overzicht wordt ten onrechte volledig voorbij gegaan aan de bestemmingsplannen die in de directe omgeving van Bleizo reeds van kracht zijn en wat onder deze vigerende bestemmingsplannen al dan niet is toegestaan en de gevolgen van een en ander in onderling verband gezien. Voorts ontbreekt ook in dit overzicht ten onrechte de visie van de gemeenten, afgestemd met Prisma e.a., inzake het Bedrijvenpark Prisma.

Bijlage 2 bij de Nota

1.25 In Bijlage 2 bij de Nota wordt per deelgebied aangegeven wat het "maximale programma" zou kunnen zijn en wat de daarbij behorende terugvalopties zijn. Hieronder geven wij per deelgebied aan welke punten daarbij naar de mening van Maasstede ten minste aanpassing behoeven, indien en voor zover Prisma e.a. zouden instemmen met dergelijke afwijkingen van de SOK.

1.26 Maasstede is in algemene zin van mening dat in de Nota en de Notitie ten onrechte de nadruk ligt op de ontwikkeling van "leisure", terwijl de nadruk zou moeten liggen op het tot stand brengen van een goed functionerend bedrijvenpark.

Bleizo-Podium

1.27 Uit het door de gemeenten geschetste terugvalscenario, waarin alle genoemde ontwikkelingen worden gerealiseerd behoudens hotels en kleinschalige retail, dient te worden afgeleid dat door de gemeenten als vaststaand feit wordt gezien dat een FOC zal worden gerealiseerd. Gezien de financiële situatie, de stagnerende vastgoedmarkt, de tegenvallende resultaten van andere FOC's en de langdurige procedures die zijn gevoerd alvorens de desbetreffende FOC's konden worden gerealiseerd, is het niet waarschijnlijk dat een FOC (binnen afzienbare termijn) in Lansingerland zal worden gerealiseerd. Het ligt derhalve voor de hand dat in de terugvaloptie tevens de mogelijkheid wordt bestudeerd en besproken wat indien een FOC niet zal worden gerealiseerd.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

-6-

Vervolg zienswijzen Intergemeentelijke Structuurvisie



Bleizo Leisurepark

- 1.28 In de Notitie wordt melding gemaakt van een FOC van 25.000 m² in het deelgebied Bleizo Leisurepark, terwijl in de Nota wordt gesproken over een FOC van 17.000 m². Maasstede meent dat dit aantal m² in beide documenten dient overeen te komen en dat nut en noodzaak van een dergelijk omvangrijk park (in beide gevallen) worden beargumenteerd.

Kwadrant - Van Tuyllpark

- 1.29 Een soortgelijke opmerking geldt met betrekking tot het voornemen voor de uitbreiding van de Silverdome. In de Nota wordt - zonder enige toelichting - melding gemaakt van de realisatie van "20 bedden topsportovernachting", terwijl de notitie daarvan überhaupt geen melding maakt. De programma's in de Nota en Notitie dienen op elkaar te worden afgestemd.
- 1.30 Maasstede is van mening dat de verkeerskundige consequenties van de hierboven genoemde ontwikkelingen ten onrechte niet of nauwelijks zijn bestudeerd of besproken. In een ISV dient op zijn minst inzichtelijk te worden gemaakt of de voorgenomen ontwikkelingen (negatieve) verkeerskundige gevolgen voor de nabije omgeving zullen hebben en, zo ja, welke.

2 Conclusie

- 2.1 Maasstede is van mening dat de gemeente Lansingerland (en de gemeente Zoetermeer), door over te gaan tot het ter inzage leggen van de Nota en de Notitie, zonder daartoe overleg te hebben gevoerd over of rekening te hebben gehouden met de belangen van Prisma e.a. en evenmin vooraf goedkeuring te hebben gekregen van Prisma e.a. en haar verplichtingen onder de SOK niet nakomt.
- 2.2 Voorts is Maasstede van mening dat de Nota en de Notitie, zoals deze in weerwil van de verplichting uit de SOK ter inzage is gelegd, op vele punten afwijken van de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de SOK. In de Nota en Notitie wordt nauwelijks rekenschap gegeven van de belangen van Prisma en de gevolgen die de ISV zal (kunnen) hebben voor Prisma.
- 2.3 Maasstede verzoekt de gemeenteraad van Lansingerland (en die van Zoetermeer) derhalve uitdrukkelijk, mede ter voorkoming van eventuele aansprakelijkheden van de gemeente Lansingerland wegens verdere niet-nakoming van haar verplichtingen onder de SOK, primair Maasstede en Prisma uit te nodigen voor overleg voordat zij daadwerkelijk overgaat tot het op- en vaststellen van een (ontwerp) ISV en subsidiair af te zien van het op- en vaststellen van een (ontwerp) ISV met als grondslag de thans voorliggende Nota en Notitie zonder dat daartoe voorafgaande schriftelijke instemming van Prisma e.a. is verkregen.
- 2.4 Een afschrift van deze inspraakreactie zonden wij aan de gemeenteraad van Zoetermeer.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

-7-
Vervolg zienswijzen Intergemeentelijke Structuurvisie



Met vriendelijke groet,
MAASSTEDE BLEISWIJK B.V.

Drs C.A. Kerkhoven

Samenvatting reactie + beantwoording

1. Prisma e.a. is van mening dat de gemeente Lansingerland(en gemeente Zoetermeer), door over gaan tot het ter inzage leggen van de Nota en Notitie, zonder daartoe overleg te hebben gevoerd over of rekening gehouden hebben met de belangen van Prisma e.a. en evenmin goedkeuring te hebben gekregen van Prisma e.a. en haar verplichtingen onder de SOK niet nakomt.
 2. Prisma van mening dat de Nota en Notitie, zoals deze in weerwil van de verplichtingen uit de SOK ter inzage is gelegd, op vele punten afwijken van de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de SOK. In de Nota en Notitie wordt nauwelijks rekenschap gegeven van de belangen van Prisma en de gevolgen die de ISV (zal (kunnen) hebben voor Prisma.
 3. Prisma e.a. verzoekt de gemeenteraad van Lansingerland (en die van Zoetermeer) derhalve uitdrukkelijk, mede ter voorkoming van eventuele aansprakelijkheid van de gemeente Lansingerland wegens niet-nakoming van haar verplichtingen onder de SOK, primair Maasstede en Prisma uit te nodigen voor overleg voordat zij daadwerkelijk overgaat tot het op- en vaststellen van een (ontwerp) ISV en subsidiair af te zien van het op- en vaststellen van een ontwerp ISV met als grondslag de thans voorliggende Nota en Notitie zonder daartoe voorafgaande schriftelijke instemming van Prisma en e.a. is verkregen.
- Separaat door Maasstede Bleiswijk B.V., en namens CV Prisma Bleiswijk en Prisma Bleiswijk Beheer B.V. (hierna tezamen: "Prisma") zijn een woordelijk nagenoeg gelijklopende inspraakreacties ingediend naar aanleiding van de Nota Koersbepaling en de Notitie reikwijdte en detailniveau planMER. De Nota bevat de uitgangspunten voor de nog op te stellen Intergemeentelijke Structuurvisie. Deze inspraakreacties worden in het navolgende gezamenlijk van commentaar voorzien.

De strekking van de inspraakreactie van Prisma – door Prisma als 'zienswijze' aangeduid – is primair dat Prisma door de gemeente Lansingerland wordt uitgenodigd voor overleg, en subsidiair dat de gemeente afziet van het opstellen en vaststellen van een (ontwerp) ISV met als basis de voorliggende Nota en Notitie. Alvorens de gronden van de inspraakreactie nader te bespreken, wordt over de conclusie van Prisma het volgende opgemerkt.

Ten eerste geldt dat het feit dat, anders dan Prisma veronderstelt, de terinzagelegging van de Nota en de Notitie niet het eerste moment is geweest waarop Prisma van deze stukken heeft kunnen kennisnemen. Reeds in oktober 2010 zijn deze stukken door GR Bleizo aan Prisma verstrekt. Op 20 oktober 2010 werd namens Prisma meegedeeld dat de documenten zijn besproken, en dat nog met een reactie zou worden gekomen. In november 2010 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor alle betrokken partijen. Op 5 november 2010 heeft GR Bleizo nogmaals gevraagd om een reactie. Op 7 december 2010

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

heeft Prisma gereageerd. Op 12 januari 2011 heeft vervolgens overleg hierover plaatsgevonden tussen Prisma en GR Bleizo. GR Bleizo en de gemeente blijven te allen tijde tot overleg met Prisma bereid. Nadien heeft de publicatie van de terinzagelegging van de startdocumenten plaatsgevonden (d.d. 28 januari 2011).

In de tweede plaats kan de inspraakreactie van Prisma er op zichzelf uiteraard niet toe leiden dat de gemeenten de bevoegdheid wordt ontzegd om startdocumenten vast te stellen die op termijn moeten leiden tot een Intergemeentelijke Structuurvisie, die te zijner tijd wederom aan inspraak onderhevig zal zijn.

Voor zover nodig wordt onderstaand gereageerd op de door Prisma aangedragen gronden.

In de inspraakreactie van Prisma leest de gemeente Lansingerland dat Prisma van mening is dat de Samenwerkingsovereenkomst van 2006 vergaande beperkingen zou opleggen aan de handelwijze van de gemeente. Alvorens de bepalingen waarop Prisma zich beroept te bespreken, wordt opgemerkt dat de beperkingen die de SOK oplegt niet extensief mogen worden uitgelegd, aldus dat de gemeente zich publiekrechtelijk zou hebben gebonden zodanig dat de vrijheid om beleid te maken ten aanzien van gebieden (ook) buiten Prisma Bedrijvenpark zou komen te ontbreken. De gemeente brengt in herinnering dat zij de SOK mede heeft ondertekend primair omdat afspraken nodig waren over de positie van de gemeente onder de Wet voorkeursrecht gemeenten, alsmede teneinde een regeling te treffen voor de publiekrechtelijke medewerking van de gemeente aan de plannen van (onder meer) Prisma. De gemeente heeft zich niet willen – en ook niet kunnen – binden aan enige absolute beperking in haar publiekrechtelijke bevoegdheden terzake de algemene beleidsvormende taak van de gemeente voor zover deze niet primair Prisma Bedrijvenpark betreft. Dat de gemeente zich daarbij de belangen van Prisma Bedrijvenpark mede aantrekt, spreekt voor zich.

Overigens is er geen sprake van dat de gemeente verplichtingen uit de SOK niet na zou komen. Artikel 5.16, artikel 8.1, artikel 10.2, artikel 12.2 SOK zijn nog niet van toepassing in de fase van beleidsvorming waarvan in casu sprake is. Mocht de beleidsvorming uitmonden in publiekrechtelijke besluitvorming, die zou kunnen leiden tot een voor Prisma relevante afwijking van de Documenten Bedrijvenpark Prisma Bleiswijk, dan zal dit uiteraard met Prisma worden besproken. In dat geval mag Prisma er van uitgaan dat haar belangen in de besluitvorming zullen worden meegewogen, zoals dat met alle relevante belangen het geval is. Hetzelfde geldt voor artikel 10.4 en artikel 10.5 SOK, waaraan wordt toegevoegd, zoals hiervoor vermeld, dat de gemeente en GR Bleizo reeds voor de onderhavige terinzagelegging Prisma actief hebben geïnformeerd. De relevantie van de verwijzing door Prisma naar artikel 18.2 SOK wordt niet ingezien, nu de gemeente niet van Prisma heeft vernomen dat zij zich niet aan haar desbetreffende inspanningsplichten heeft gehouden.

Anders dan Prisma veronderstelt, zal bij het opstellen van het ontwerp-ISV zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de opmerkingen van de betrokken partijen, en de daaruit bijkomende belangen. Opgemerkt wordt dat in dit stadium nog slechts sprake is van startnotities. Uit de verdere voorbereiding van het ontwerp-ISV en de planMER zullen de gevolgen – zowel commercieel als feitelijke en planologische uitstralingseffecten – van de eventuele komst van een Factory Outlet Center, en een 'Adventure World' nog dienen te blijken. De kanttekeningen, die Prisma blijkens haar inspraakreactie op voorhand maakt, zullen daarbij worden betrokken.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

2.11. C.V. Prisma Bleiswijk en Prisma Bleiswijk Beheer B.V.

Reactie

Gemeente Lansingerland
Inkomende Post d.d. 11/03/2011

111.08413

AANTEKENEN
ALSMEDE PER TELEFAX (010 800 4001)
Gemeenteraad van Lansingerland
d.t.v. Afdeling SO
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

ADRES Postbus 2888
3000 CW ROTTERDAM

KANTOORADRES Blaak 31
3011 GA ROTTERDAM

TELEFOON 010 - 224 62 24

FAX 010 - 412 58 39

EMAIL remco.backer@loyensloeff.com

INTERNET www.loyensloeff.com

VAN mrs. R.J.G. Bäcker en M.J. Woodward - advocaten

REFERENTIE 8857842 - RB/MW - 70076404

DATUM 9 maart 2011

BETREFT Zienswijzen Intergemeentelijke Structuurvisie

Geachte raadsleden,

Namens cliënten CV Prisma Bleiswijk en Prisma Bleiswijk Beheer B.V. (hierna gezamenlijk: "Prisma"), die in deze zaak woonplaats kiezen te Rotterdam, aan de Blaak 31 (Postbus 2888, 3000 CW Rotterdam) bij Loyens & Loeff N.V., advocaten, belastingadviseurs en notarissen, van wie mrs. R.J.G. Bäcker en M.J. Woodward als advocaat-gemachtigden zullen optreden, berichten wij u als volgt.

Op 28 januari 2011 hebben de gemeenteraden van Zoetermeer en Lansingerland de Nota Koersbepaling (de "Nota") en de Notitie reikwijdte en detailniveau planMER (de "Notitie") ter inzage gelegd. De Nota bevat de uitgangspunten voor de nog op te stellen Intergemeentelijke Structuurvisie voor de gebieden Bleizo, het Kwadrant en overige omgeving ("ISV"). In de Notitie is aangegeven welke milieueffecten in de planMER voor het desbetreffende gebied in kaart zullen worden gebracht, op welke wijze en met welk detailniveau.

Een ieder is gedurende de periode van ter inzage legging van de documenten in de gelegenheid gesteld daartegen zienswijzen in te dienen. Namens cliënten maken wij hierbij van deze gelegenheid gebruik.

1 Zienswijze

- 1.1 Op 7 februari 2006 hebben de gemeente Bleiswijk (thans deel uitmakende van de gemeente Lansingerland), het Bedrijfschap Hoefweg, Maasstede Bleiswijk B.V. en Fortis Vastgoed Ontwikkeling B.V. (thans ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V.) een samenwerkingsovereenkomst getekend inzake de ontwikkeling van het Prisma Bedrijvenpark ("SOK"). Op grond van de SOK zijn CV Prisma Bleiswijk en Prisma Bleiswijk Beheer B.V. opgericht en vervolgens als partij tot de SOK toegetreden.¹

¹ Prisma Bleiswijk Beheer B.V. is enig beherend vennoot van CV Prisma Bleiswijk.

Loyens & Loeff N.V. is gevestigd te Rotterdam en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24370566. Uitsluitend Loyens & Loeff N.V. geldt als opdrachtnemer. Op haar dienstverlening zijn haar Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin, onder meer een beperking van de aansprakelijkheid en een aanwijzing van de bevoegde rechter is opgenomen. Deze Algemene Voorwaarden staan afgedrukt op de achterkant van deze pagina en zijn eveneens te raadplegen via www.loyensloeff.com. Deze voorwaarden zijn op 1 juli 2009 gedeponieerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nr. 43/2009.

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

LOYENS  LOEFF

Inmiddels is Prisma Bedrijvenpark deels gerealiseerd.

Overleg met Prisma en verplichtingen onder de SOK

- 1.2 Prisma is van mening dat de voorgenomen ontwikkelingen die worden omschreven in de Nota en de Notitie in geen geval negatieve gevolgen mogen hebben voor Prisma Bedrijvenpark en dat de verdere ontwikkeling daarvan daardoor niet mag worden gehinderd.
- 1.3 Juist om negatieve gevolgen door planologische ontwikkelingen in nabijgelegen gebieden te voorkomen is in artikel 10.2 van de SOK bepaald dat tot de taken van de Projectgroep behoren het bespreken van door één of meer partijen gewenste afwijkingen ten opzichte van de Documenten Prisma Bedrijvenpark Bleiswijk en het aandragen van oplossingen indien bepaalde ontwikkelingen (de voortgang van) de integrale realisering van Bedrijvenpark Prisma dreigen te schaden.
- 1.4 Verder zijn partijen - waaronder dus de gemeente Lansingerland - ingevolge artikel 10.4 van de SOK overeengekomen elkaar over en weer te informeren over de ontwikkelingen binnen hun wederzijdse organisaties die relevant (kunnen) zijn voor de uitvoering van de SOK. Daarnaast geldt ingevolge artikel 10.5 een informatieplicht van partijen aan de in de SOK genoemde Projectgroep.
- 1.5 Bij het opstellen van de Nota en de Notitie is ten onrechte met Prisma geen overleg gevoerd. Prisma is van mening dat de gemeente Lansingerland daarmee in strijd handelt met de SOK.
- 1.6 Op grond van de artikelen 8.1 en 12.2 van de SOK zijn de contractspartijen gehouden te handelen in overeenstemming met de Documenten Prisma Bedrijvenpark Bleiswijk - waartoe behoren het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Noord, het bestemmingsplan na partiële herziening, het stedenbouwkundig Plan bedrijventerrein Prisma en het Handboek Buitenruimte Prisma II - en is voorafgaande schriftelijke instemming van de andere contractspartijen benodigd om van de Documenten Prisma Bedrijvenpark Bleiswijk af te kunnen wijken of wijzigingen te kunnen maken op de Documenten Prisma Bedrijvenpark Bleiswijk. Met het in procedure brengen van de Nota en de Notitie handelt de gemeente Lansingerland in strijd met haar verplichtingen op grond van de SOK.
- 1.7 Daarnaast is van belang artikel 18.2 van de SOK, waarin is bepaald dat de overheidspartijen, rekening houdend met hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, zich zullen inspannen alle publiekrechtelijke procedures voortvarend af te werken op zodanige wijze dat de nakoming van de SOK zo veel als mogelijk wordt bevorderd.
- 1.8 Ten slotte wijst Prisma nog op de verplichting die uit artikel 5.16 van de SOK voortvloeit ten aanzien van de eventuele vestiging van perifere of grootschalige detailhandel in het

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

LOYENS  LLOEFF

Plangebied. Daarin is onder meer bepaald dat partijen zo spoedig mogelijk na ondertekening van de SOK een "visie" ontwikkelen ten aanzien van clustering van PDV/GDV, die wordt vormgegeven op basis van marktwensen, stedenbouw en marktruimte. Ook is er in deze bepaling in voorzien dat vestiging van PDV/GDV planologisch slechts mogelijk is na (onder meer) goedkeuring van de vorenbedoelde "visie" en het tevoren ter goedkeuring aan de CV Prisma Bleiswijk voorleggen van een bebouwingsplan met betrekking tot deze PDV/GDV.

- 1.9 Prisma is in het licht van deze bepalingen van de SOK van mening dat voor het wijzigen van de Documenten Prisma de voorafgaande instemming van Prisma en andere contractspartijen bij de SOK (hierna: "Prisma e.a.") benodigd is.
- 1.10 Primair verzoekt Prisma uw gemeenteraad - gelet op de verplichtingen die volgen uit de SOK - haar te horen en haar belangen en wensen te verzamelen en in uw afwegingen te betrekken alvorens over te gaan tot het daadwerkelijk op- en vaststellen van een (ontwerp) ISV. Subsidiair verzoekt Prisma af te zien van het op- en vaststellen van een (concept) ISV in weerwil van de met Prisma e.a. gemaakte afspraken en zonder dat daartoe voorafgaande schriftelijke instemming van Prisma e.a. is verkregen.
- 1.11 Los van het feit dat Prisma van mening is dat zij eerst dient te worden gehoord en dat dient te worden afgezien van het opstellen van een (ontwerp) ISV en het vaststellen van een ISV zonder dat daartoe voorafgaande schriftelijke instemming van Prisma e.a. is verkregen, wenst zij echter wel een aantal opmerkingen en kanttekeningen te maken bij de Nota en Notitie zoals die thans voorliggen.
- Belangen Prisma onvoldoende meegewogen*
- 1.12 Prisma is van mening dat in de Nota en de Notitie op dit moment onvoldoende rekenschap wordt gegeven van haar belangen, in het bijzonder van haar belangen als eigenaar van een (groot) deel van de gronden waarop in de visie van de gemeente het Podium en het Bleizo Leisurepark zouden moeten verrijzen.
- 1.13 Op de website van de gemeente Lansingerland wordt gesteld dat de gemeenteraden van Lansingerland en Zoetermeer voornemens zijn om een ISV voor de gebieden het Kwadrant e.o., Lansinghage en Brinkhage in de gemeente Zoetermeer en voor de gebieden Bleizo en Prisma in de gemeente Lansingerland op te stellen. Ook uit de kaart bij de Nota blijkt dat Prisma (gedeeltelijk) onderdeel uitmaakt van de gebied waarop de ISV betrekking zal hebben.
- 1.14 Echter, in de gehele Nota (alsmede in de Notitie) wordt nauwelijks ingegaan op de ontwikkelingen die plaats hebben gehad/zullen hebben in het Prisma Bedrijvenpark. Voorts wordt in de Nota en de Notitie voorbijgegaan aan de belangen van Prisma door geen inzicht te geven in de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen in de

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

LOYENS  LOEFF

nabijgelegen gebieden voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Prisma. Prisma verzoekt derhalve bij het opstellen van de ISV (maar niet uitsluitend) rekening te houden met en zich rekenschap te geven van de huidige en toekomstige positie van de eigendommen van Prisma, de gevolgen van de toevoeging van vele vierkante meters door bijvoorbeeld een Factory Outlet Center ("FOC") op de vestiging van bedrijven en kantoren in het licht van de huidige lastige marktomstandigheden, de invulling van de vele onzekerheden die in de Nota zijn genoemd (mede gelet op het "koersbepalende" karakter van de Nota) en de eventuele (milieu)belemmeringen waarmee Prisma als gevolg van (de uitvoering van) het ISV krijgt te maken.

- 1.15 In datzelfde kader is Prisma van mening dat de in paragraaf 2.6.1 genoemde ambities van Prisma Bedrijvenpark uitgebreider dienen te worden omschreven en onder meer de situatie dienen te beschrijven dat Prisma en de gemeente c.q. de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo niet tot overeenstemming komen over de verkoop van de "on hold gronden".
- 1.16 In paragraaf 3.3 dient te worden ingegaan op de uitgangspunten van Prisma Bedrijvenpark en de aldaar nog gewenste bestemmingswijzigingen. Voorts dient naar de mening van Prisma een duidelijke inventarisatie plaats te vinden van de invloed en consequenties van de ISV op het huidige bestemmingsplan Prisma en de huidige, genoegzaam bekende plannen voor de verdere invulling van Bedrijvenpark Prisma, met bijzondere aandacht voor de "on hold gronden".
- 1.17 In paragraaf 1.3 van de Notitie wordt Prisma bovendien onterecht niet aangemerkt als belanghebbende c.q. betrokken partij, nu (een gedeelte van) de desbetreffende gronden in eigendom is/zijn van Prisma, zij contractspartner is van de gemeente bij de uitvoering van de SOK en het Prisma Bedrijvenpark in de nabijheid is gelegen van de voorgenomen ontwikkelingen.
- Fasering*
- 1.18 Naar de mening van Prisma dient in het stappenplan genoemd in paragraaf 3.5.3 tevens te worden opgenomen dat goedkeuring van Prisma e.a. en "commitment" van andere belanghebbenden in het gebied dient te worden verkregen. De Bleizo-ontwikkeling is daarvan immers zeer afhankelijk. In paragraaf 3.5.2 dient voorts een uitgebreidere omschrijving te worden opgenomen van de huidige plannen met betrekking tot Prisma Bedrijvenpark. Daarnaast wordt in de fasering geen rekening gehouden met het feit dat de "on hold gronden" reeds bouwrijp zijn en dat slechts een functieverandering van deze gronden *kan* leiden tot nieuwe werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken, maar dit is niet per se een gegeven.
- 1.19 Op pagina 29 wordt gesproken over het voornemen tot het verwijderen van de subbestemming "agrogelieerd" voor het bedrijventerrein oostelijk van de HSL aan de

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

LOYENS  LOEFF

zuidkant van de Rijksweg A12. Dit is niet in lijn met onder meer de integrale visie Greenport Westland-Oostland 2020. Dit, in combinatie met het laten vervallen met de subbestemming "Transportbedrijven" op Prisma Bedrijvenpark, brengt directe concurrentie tussen de bedrijventerreinen teweeg. Dit is vanuit het gezichtspunt van Prisma niet aanvaardbaar.

- 1.20 Om te voorkomen dat de verschillende gebieden elkaar beconcurreren, dient een voldoende onderscheidend vermogen te worden gehanteerd bij de realisatie daarvan. Prisma Bedrijvenpark is een "algemeen" bedrijventerrein. Om deze reden zouden de nabijgelegen terreinen (aan de zuidkant van de Rijksweg A12) bijvoorbeeld uitsluitend greenport gerelateerde bestemmingen dienen toe te laten of juist "agrogelieerd" te zijn, welke subbestemming de gemeenten nu voornemens zijn te schrappen.

On hold gronden

- 1.21 Voor wat betreft de "on hold gronden" wijst Prisma op artikel 8.1 van de SOK in relatie tot onderdeel 2.6.1 van de Nota, waarin met zoveel woorden is aangegeven dat de zogenoemde "on hold gronden" niet als bedrijventerrein worden uitgegeven en dat het de bedoeling is dat deze met de ontwikkeling van Bleizo een andere functie krijgen. Dit is in strijd met de verplichting (artikel 8.1 SOK) voor de contractspartijen bij de SOK het plangebied te realiseren conform de bepalingen van de Documenten Prisma Bedrijvenpark Bleiswijk (het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoefweg-Noord, na partiële herziening, het Stedenbouwkundig Plan Bedrijventerrein Prisma en het Handboek Buitenruimte Prisma II). Afwijkingen zijn slechts toegestaan met de toestemming van alle contractspartijen. Die toestemming is niet gevraagd, laat staan verkregen.

Consequenties voor nabijgelegen gebieden

- 1.22 De Nota en de Notitie voorzien in omvangrijke aanpassingen aan de infrastructuur. In de beide documenten ontbreekt echter een inschatting van de gevolgen van deze aanpassingen op de bestaande infrastructuur en voor de nabije omgeving, waaronder specifiek Prisma Bedrijvenpark. Daarbij wijst Prisma bijvoorbeeld op de toenemende bezoekersstromen als gevolg van de voorgenomen vestiging van een FOC of uitbreiding van de leisure-voorzieningen in het Van Tuyllpark.
- 1.23 Prisma is voorts van mening dat voordat alle in de Nota en Notitie genoemde plannen een planologische verankering zouden kunnen krijgen, na de noodzakelijke voorafgaande instemming van Prisma e.a., een duidelijke analyse dient te worden gemaakt van de (milieutechnische, verkeerskundige en financiële) consequenties.

Bijlage 1 bij de Nota

- 1.24 In bijlage 1 wordt een samenvatting gegeven van het relevante beleid met betrekking tot het plangebied. In dit overzicht wordt ten onrechte volledig voorbij gegaan aan de bestemmingsplannen die in de directe omgeving van Bleizo reeds van kracht zijn en wat

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

LOYENS  LOEFF

onder deze vigerende bestemmingsplannen al dan niet is toegestaan en de gevolgen van een en ander in onderling verband gezien. Voorts ontbreekt ook in dit overzicht ten onrechte de visie van de gemeenten, afgestemd met Prisma e.a., inzake het Bedrijvenpark Prisma.

Bijlage 2 bij de Nota

- 1.25 In Bijlage 2 bij de Nota wordt per deelgebied aangegeven wat het "maximale programma" zou kunnen zijn en wat de daarbij behorende terugvalopties zijn. Hieronder geven wij per deelgebied aan welke punten daarbij naar de mening van Prisma ten minste aanpassing behoeven, indien en voor zover Prisma e.a. zouden instemmen met dergelijke afwijkingen van de SOK.
- 1.26 Prisma is in algemene zin van mening dat in de Nota en de Notitie ten onrechte de nadruk ligt op de ontwikkeling van "leisure", terwijl de nadruk zou moeten liggen op het tot stand brengen van een goed functionerend bedrijvenpark.

Bleizo-Podium

- 1.27 Uit het door de gemeenten geschetste terugvalscenario, waarin alle genoemde ontwikkelingen worden gerealiseerd behoudens hotels en kleinschalige retail, dient te worden afgeleid dat door de gemeenten als vaststaand feit wordt gezien dat een FOC zal worden gerealiseerd. Gezien de financiële situatie, de stagnerende vastgoedmarkt, de tegenvallende resultaten van andere FOC's en de langdurige procedures die naar verwachting zijn gevoerd alvorens de desbetreffende FOC's konden worden gerealiseerd, is het niet waarschijnlijk dat een FOC (binnen afzienbare termijn) in Lansingerland zal worden gerealiseerd. Het ligt derhalve voor de hand dat in de terugvaloptie tevens de mogelijkheid wordt bestudeerd en besproken wat indien een FOC niet zal worden gerealiseerd.

Bleizo Leisurepark

- 1.28 In de Notitie wordt melding gemaakt van een FOC van 25.000 m² in het deelgebied Bleizo Leisurepark, terwijl in de Nota wordt gesproken over een FOC van 17.000 m². Prisma meent dat dit aantal m² in beide documenten dient overeen te komen en dat nut en noodzaak van een dergelijk omvangrijk park (in beide gevallen) worden beargumenteerd.

Kwadrant - Van Tuylpark

- 1.29 Een soortgelijke opmerking geldt met betrekking tot het voornemen voor de uitbreiding van de Silverdome. In de Nota wordt - zonder enige toelichting - melding gemaakt van de realisatie van "20 bedden topsportovernachting", terwijl de notitie daarvan überhaupt geen melding maakt. De programma's in de Nota en Notitie dienen op elkaar te worden afgestemd.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

LOYENS & LOEFF

1.30 Prisma is van mening dat de verkeerskundige consequenties van de hierboven genoemde ontwikkelingen ten onrechte niet of nauwelijks zijn bestudeerd of besproken. In een ISV dient op zijn minst inzichtelijk te worden gemaakt of de voorgenomen ontwikkelingen (negatieve) verkeerskundige gevolgen voor de nabije omgeving zullen hebben en, zo ja, welke.

1.31 Ter afsluiting wijst Prisma nog op het gegeven dat in de Nota en de Notitie consequent wordt gesproken over "bedrijventerrein Prisma", terwijl de correcte naam Prisma Bedrijvenpark is.

2 Conclusie

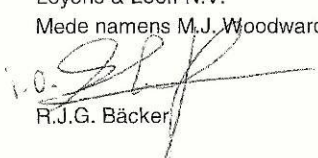
2.1 Prisma is van mening dat de gemeente Lansingerland (en de gemeente Zoetermeer), door over te gaan tot het ter inzage leggen van de Nota en de Notitie, zonder daartoe overleg te hebben gevoerd over of rekening te hebben gehouden met de belangen van Prisma en evenmin vooraf goedkeuring te hebben gekregen van Prisma e.a. haar verplichtingen onder de SOK niet nakomt.

2.2 Voorts is Prisma van mening dat de Nota en de Notitie, zoals deze in weerwil van de verplichting uit de SOK ter inzage is gelegd, op vele punten afwijken van de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de SOK. In de Nota en Notitie wordt nauwelijks rekenschap gegeven van de belangen van Prisma en de gevolgen die de ISV zal (kunnen) hebben voor Prisma.

2.3 Prisma verzoekt de gemeenteraad van Lansingerland (en die van Zoetermeer) derhalve uitdrukkelijk, mede ter voorkoming van eventuele aansprakelijkheden van de gemeente Lansingerland wegens verdere niet-nakoming van haar verplichtingen onder de SOK, primair Prisma uit te nodigen voor overleg voordat zij daadwerkelijk overgaat tot het op- en vaststellen van een (ontwerp) ISV en subsidiair af te zien van het op- en vaststellen van een (ontwerp) ISV met als grondslag de thans voorliggende Nota en Notitie zonder dat daartoe voorafgaande schriftelijke instemming van Prisma e.a. is verkregen.

2.4 Een afschrift van deze inspraakreactie zonden wij namens Prisma aan de gemeenteraad van Zoetermeer.

Met vriendelijke groet,
Loyens & Loeff N.V.
Mede namens M.J. Woodward


R.J.G. Bäcker

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

Samenvatting reactie + beantwoording

1. Prisma e.a. is van mening dat de gemeente Lansingerland(en gemeente Zoetermeer), door over gaan tot het ter inzage leggen van de Nota en Notitie, zonder daartoe overleg te hebben gevoerd over of rekening gehouden hebben met de belangen van Prisma e.a. en evenmin goedkeuring te hebben gekregen van Prisma e.a. en haar verplichtingen onder de SOK niet nakomt.

2. Prisma van mening dat de Nota en Notitie, zoals deze in weerwil van de verplichtingen uit de SOK ter inzage is gelegd, op vele punten afwijken van de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de SOK. In de Nota en Notitie wordt nauwelijks rekenschap gegeven van de belangen van Prisma en de gevolgen die de ISV (zal (kunnen) hebben voor Prisma.

3. Prisma e.a. verzoekt de gemeenteraad van Lansingerland (en die van Zoetermeer) derhalve uitdrukkelijk, mede ter voorkoming van eventuele aansprakelijkheid van de gemeente Lansingerland wegens niet-nakoming van haar verplichtingen onder de SOK, primair Maasstede en Prisma uit te nodigen voor overleg voordat zij daadwerkelijk overgaat tot het op- en vaststellen van een (ontwerp) ISV en subsidiair af te zien van het op- en vaststellen van een ontwerp ISV met als grondslag de thans voorliggende Nota en Notitie zonder daartoe voorafgaande schriftelijke instemming van Prisma en e.a. is verkregen.

→ Separaat door Maasstede Bleiswijk B.V., en namens CV Prisma Bleiswijk en Prisma Bleiswijk Beheer B.V. (hierna tezamen: "Prisma") zijn een woordelijk nagenoeg gelijklopende inspraakreacties ingediend naar aanleiding van de Nota Koersbepaling en de Notitie reikwijdte en detailniveau planMER. De Nota bevat de uitgangspunten voor de nog op te stellen Intergemeentelijke Structuurvisie. Deze inspraakreacties worden in het navolgende gezamenlijk van commentaar voorzien.

De strekking van de inspraakreactie van Prisma – door Prisma als 'zienswijze' aangeduid – is primair dat Prisma door de gemeente Lansingerland wordt uitgenodigd voor overleg, en subsidiair dat de gemeente afziet van het opstellen en vaststellen van een (ontwerp) ISV met als basis de voorliggende Nota en Notitie. Alvorens de gronden van de inspraakreactie nader te bespreken, wordt over de conclusie van Prisma het volgende opgemerkt.

Ten eerste geldt dat het feit dat, anders dan Prisma veronderstelt, de terinzagelegging van de Nota en de Notitie niet het eerste moment is geweest waarop Prisma van deze stukken heeft kunnen kennisnemen. Reeds in oktober 2010 zijn deze stukken door GR Bleizo aan Prisma verstrekt. Op 20 oktober 2010 werd namens Prisma meegedeeld dat de documenten zijn besproken, en dat nog met een reactie zou worden gekomen. In november 2010 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor alle betrokken partijen. Op 5 november 2010 heeft GR Bleizo nogmaals gevraagd om een reactie. Op 7 december 2010 heeft Prisma gereageerd. Op 12 januari 2011 heeft vervolgens overleg hierover plaatsgevonden tussen Prisma en GR Bleizo. GR Bleizo en de gemeente blijven te allen tijd tot overleg met Prisma bereid. Nadien heeft de publicatie van de terinzagelegging van de startdocumenten plaatsgevonden (d.d. 26 januari 2011).

In de tweede plaats kan de inspraakreactie van Prisma er op zichzelf uiteraard niet toe leiden dat de gemeenten de bevoegdheid wordt ontzegd om startdocumenten vast te stellen die op termijn moeten leiden tot een Intergemeentelijke Structuurvisie, die te zijner tijd wederom aan inspraak onderhevig zal zijn.

In de inspraakreactie van Prisma leest de gemeente Lansingerland dat Prisma van mening is dat de Samenwerkingsovereenkomst van 2006 vergaande beperkingen zou opleggen aan de handelwijze van de gemeente. Alvorens de bepalingen waarop Prisma zich beroept te bespreken, wordt opgemerkt dat de beperkingen die de SOK oplegt niet extensief mogen worden uitgelegd, aldus dat de gemeente zich publiekrechtelijk zou hebben gebonden zodanig dat de vrijheid om beleid te maken ten aanzien van gebieden (ook) buiten Prisma Bedrijvenpark zou komen te ontbreken. De gemeente brengt in herinnering

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

dat zij de SOK mede heeft ondertekend primair omdat afspraken nodig waren over de positie van de gemeente onder de Wet voorkeursrecht gemeenten, alsmede teneinde een regeling te treffen voor de publiekrechtelijke medewerking van de gemeente aan de plannen van (onder meer) Prisma. De gemeente heeft zich niet willen – en ook niet kunnen – binden aan enige absolute beperking in haar publiekrechtelijke bevoegdheden terzake de algemene beleidsvormende taak van de gemeente voor zover deze niet primair Prisma Bedrijvenpark betreft. Dat de gemeente zich daarbij de belangen van Prisma Bedrijvenpark mede aantrekt, spreekt voor zich.

Overigens is er geen sprake van dat de gemeente verplichtingen uit de SOK niet na zou komen. Artikel 5.16, artikel 8.1, artikel 10.2, artikel 12.2 SOK zijn nog niet van toepassing in de fase van beleidsvorming waarvan in casu sprake is. Mocht de beleidsvorming uitmonden in publiekrechtelijke besluitvorming, die zou kunnen leiden tot een voor Prisma relevante afwijking van de Documenten Bedrijvenpark Prisma Bleiswijk, dan zal dit uiteraard met Prisma worden besproken. In dat geval mag Prisma er van uitgaan dat haar belangen in de besluitvorming zullen worden meegewogen, zoals dat met alle relevante belangen het geval is. Hetzelfde geldt voor artikel 10.4 en artikel 10.5 SOK, waaraan wordt toegevoegd, zoals hiervoor vermeld, dat de gemeente en GR Bleizo reeds voor de onderhavige terinzagelegging Prisma actief hebben geïnformeerd. De relevantie van de verwijzing door Prisma naar artikel 18.2 SOK wordt niet ingezien, nu de gemeente niet van Prisma heeft vernomen dat zij zich niet aan haar desbetreffende inspanningsplichten heeft gehouden.

Anders dan Prisma veronderstelt, zal bij het opstellen van het ontwerp-ISV zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de opmerkingen van de betrokken partijen, en de daaruit bijkomende belangen. Opgemerkt wordt dat in dit stadium nog slechts sprake is van startnotities. Uit de verdere voorbereiding van het ontwerp-ISV en de planMER zullen de gevolgen – zowel commercieel als feitelijke en planologische uitstralingseffecten – van de eventuele komst van een Factory Outlet Center, en een 'Adventure World' nog dienen te blijken. De kanttekeningen, die Prisma blijkens haar inspraakreactie op voorhand maakt, zullen daarbij worden betrokken.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording

2.12. Wind & Co

Reactie



AANTEKENEN MET ONTVANGSTBEVESTIGING

Gemeenteraad van Zoetermeer
T.a.v. de heer J. van Nuland
Postbus 15
2700 AA ZOETERMEER

gemeente Zoetermeer	
Rotit	College
07 MRT 2011	
Nr.: 11/4793	Pod
Opm.	Ontby. j/n

Wind & Co
Projectontwikkeling BV
Postbus 110
2630 AC Nootdorp
06-53198585
www.windenco.com
info@windenco.com
ABN-AMRO: 62.88.18.025
Handelsregister Delft no: 272.49.184
BTW NL: 8116.67.765.B01

Delft, 4 maart 2011

Geachte gemeenteraad, mevrouw, heer,

Namens de besloten vennootschap Wind & Co Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Nootdorp, wordt bij deze een zienswijze ingediend gericht tegen de Nota koersbepaling en de Notitie reikwijdte en detailniveau planMER, in relatie tot het voornemen een intergemeentelijke structuurvisie op te stellen voor de gebieden Bleizo, Prisma, het Kwadrant e.o, Lansinghage en Brinkhage.

Wind & Co Projectontwikkeling B.V. richt zich primair op de realisatie van duurzame energie-projecten, in het bijzonder het oprichten van windturbines. In maar 2011 zijn drie windturbines opgeleverd op het industrieterrein Lansinghage, van het type V90, met een totaal vermogen van 9 MW, welke zijn gerealiseerd door Wind & Co Projectontwikkeling B.V.

De ruimtelijke basis van dit windturbineproject is gelegen in het streekplan Zuid-Holland West, waarin de volgende alinea staat opgenomen:

"Langs de oostrand van het bedrijventerrein Lansinghage vanaf de A12 tot aan de zuidgrens van Lansinghage bevindt zich een gewenste locatie voor een lijnopstelling van windturbines.

Bij invulling van deze locatie zal een ruimtelijk geheel met de reeds bestaande windturbine bij Siemens langs de A12 en met de dan te vervangen kleinere windturbines aan de zuidrand van Lansinghage gerealiseerd moeten worden".

De Provincie heeft haar beleid aangaande windenergie vervolgens uitgediept in de nota Wervelender, zoals vastgesteld door GS op 9 november 2010. In deze nota wordt de locatie Lansinghage Oost beschreven, waarbij wordt gesteld dat inmiddels 12 MW is vergund. In de Nota Wervelender is er vanuit gegaan dat er vier windturbines zijn gerealiseerd, mede door de vervanging van de drie kleine turbines aan de zuidrand van Lansinghage.

- DEFINITIEF -
Nota van beantwoording



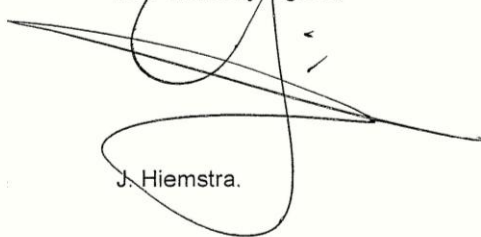
De kleine turbines zijn inmiddels in overleg met Eneco verwijderd, maar nog niet vervangen door een turbine van het type V90 met een vermogen van drie MW. De reden hiervoor is beschreven in de brief d.d. 7 december 2010, gericht aan B&W van de Gemeente Zoetermeer, welke u aantreft als **bijlage 1**. Bij deze wordt verzocht als herhaald en ingelast te beschouwen in deze zienswijze.

Nader onderzoek bevestigt inmiddels dat ook naar objectieve maatstaven er geen beletselen (meer) zijn om de vierde turbine te realiseren, zoals aangetoond in bijgaand onderzoeksrapport, opgesteld door Van Grinsven Advies. Dit rapport wordt overgelegd als **bijlage 2**.

Met de realisatie van deze vierde turbine zou het totaalvermogen op Lansinghage Oost op 12 MW komen, zoals beschreven in de Nota Wervelender, en zoals gewenst in het streekplan Zuid-Holland West.

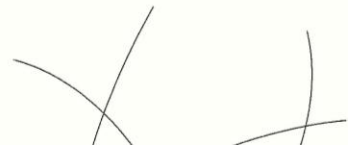
Bij deze wordt u verzocht bij het opstellen van de intergemeentelijke structuurvisie rekening te houden met het gestelde in het streekplan Zuid-Holland West, alsmede de Nota Wervelender, in zoverre deze zien op de realisatie van 12 MW windenergie op het bedrijventerrein Lansinghage. Tot zover deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,



J. Hiemstra.

cc: c.w.pijnacker@zoetermeer.nl, j.v.lako@zoetermeer.nl



Samenvatting reactie + beantwoording

1. Verzoek om rekening te houden met het gestelde in streekplan Zuid-Holland West, alsmede de Nota Wervelender in zoverre deze zien op de realisatie van 12 MW windenergie op het bedrijfsterein Lansinghage obv de komst van een vierde turbine.

→ De gemeente Zoetermeer overweegt om het betreffende bestemmingsplan aan te passen ten behoeve van de komst van een vierde windturbine. Bij het opstellen van de (ontwerp) ISV en PlanMER zal hier rekening mee worden gehouden.

3. Samenvatting wijzigingsvoorstellen

Wijzigingsvoorstellen

In deze paragraaf wordt per indiener aangegeven welke wijzigingen worden doorgevoerd in de definitieve versies van de Nota koersbepaling en/of Notitie reikwijdte en detailniveau PlanMER. Daarnaast wordt aangegeven of er in het kader van de nog op te stellen ISV en/of PlanMER rekening gehouden wordt de ingediende zienswijzen/overlegreactie.

2.1. Commissie m.e.r.

Reacties leidt tot de volgende aanvullingen:

- In het MER komen de 6 punten die zijn benoemd als 'essentiële informatie' op de volgende wijze aan de orde. Het planMER:

1. geeft op basis van uitgevoerde marktonderzoeken een onderbouwing van het maximumprogramma zoals dat wordt vastgelegd in de intergemeentelijke structuurvisie;
2. gaat op hoofdlijnen in op de wijze waarop de ambities en doelstellingen kunnen worden bereikt, mede in relatie tot de fasering van de plannen en de gewenste flexibiliteit;
3. beschrijft de fasering van het voornemen en de afhankelijkheidsrelaties tussen de verschillende plandelen;
4. geeft een overzicht (en onderbouwing) van de te verwachten bezoekersaantallen en de model-split;
5. bevat een analyse van de verkeerseffecten van de voorgenomen plannen (op basis van de resultaten van het verkeersmodel). Tevens worden de verkeersgerelateerde effecten (geluid en luchtkwaliteit) inzichtelijk gemaakt;
6. beschrijft de aanwezige waarden (landschappelijk, cultuurhistorisch, archeologisch en ecologisch) en geeft aan op welke wijze deze waarden een rol kunnen spelen bij de verdere uitwerking van de plannen.

- Naar aanleiding van het advies van de Commissie m.e.r. zal in het MER aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- geeft een samenvatting van de onderbouwing van het maximumprogramma zoals dat wordt vastgelegd in de intergemeentelijke structuurvisie;
- in de sectorale analyses wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt in enerzijds de effectbeschrijving van de plannen en anderzijds de wijze waarop doelstellingen en ambities kunnen worden ingevuld;
- een deel van de ontwikkelingen is op dit moment nog onzeker. In het PlanMER wordt ingegaan op eventuele terugvalopties (bijvoorbeeld voor het FOC) en de milieueffecten die samenhangen met deze terugvalopties;
- in de verkeersanalyses wordt ingegaan op de pieksituaties voor de verschillende deelontwikkelingen (weekenddagen / weekdays) en de gevolgen voor de kwaliteit van de verkeersafwikkeling;
- het planMER gaat in op de wijze waarop de ambitieuze klimaatdoelstellingen kunnen worden bereikt en de kwetsbaarheden in het studiegebied voor de gevolgen van klimaatveranderingen. Op basis daarvan worden waar nodig aanvullende maatregelen geformuleerd.

2.2. RWS

Reactie leidt tot de volgende wijzigingen:

- ISV: Nadere toelichting op de planning en dan vooral de relatie tussen de realisatie van de Vervoersknoop en de gebiedsontwikkeling opnemen.
- NKP: Aangeven mobiliteitsmanagement als nader uit te werken in beide documenten.
- ISV: Opstellen mobiliteitsparagraaf.

2.3 Prorail

Reactie leidt niet tot wijziging van documenten.

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

2.4 Provincie Zuid Holland

Reactie leidt tot de volgende wijzigingen:

- ISV: in de ontwerp Structuurvisie zal het nulalternatief c.q. het basisalternatief nader worden toegelicht. Daarnaast zullen de zogenoemde terugvalopties per project (Bleizo en het Kwadrant) nader worden toegelicht.
- ISV: in de Intergemeentelijke Structuurvisie zal de onderbouwing van het kantoren programma nadere aandacht krijgen.
- ISV: in de ontwerpstructuurvisie zal worden aangegeven dat:
 - nadat en indien op gemeentelijk niveau de raden van beide gemeenten positief hebben besloten over de komst van de outlet in Bleizo, de gemeenten advies zullen vragen aan de REO's en een aanvraag van herziening van de structuurvisie en de verordening Ruimte aanvragen.
 - de Gemeente Zoetermeer formeel advies zal vragen aan de REO's en een ontheffing van de verordening aanvragen tbv
 - de projectorganisatie Prisma zal allereerst een distributieplanologisch onderzoek laten uitvoeren en vervolgens formeel advies vragen aan de REO's.
 - de GR Bleizo zal allereerst een distributieplanologisch onderzoek laten uitvoeren tbv de kleinschalige detailhandel in het Podium gebied en vervolgens formeel advies vragen aan de REO's.
- Nota koersbepaling en Notitie reikwijdte en detailniveau: De bezoekersaantallen, de beoogde bvo's en wvo's van de outlet zullen eenduidig worden weergegeven in de Nota Koersbepaling en Notitie Reikwijdte en detailhandel op basis van de laatste inzichten, die voortkomen uit het economisch effectonderzoek.
- ISV: In de ontwerp structuurvisie zal een paragraaf worden toegevoegd over de (on)mogelijkheden van duurzame energievoorzieningen en de ambitie die de diverse projecten binnen het ISV plangebied hierbij hebben. En er wordt nagegaan hoe duurzaamheid juridisch kan worden geborgd in het ruimtelijk planproces. Indien relevant zal dit worden opgenomen in de duurzaamheidsparagraaf.

2.5 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Reactie leidt niet tot wijziging van documenten.

2.6. Kamer van Koophandel Den Haag

Reactie leidt tot de volgende wijzigingen:

- ISV: Nadere onderbouwing opnemen van haalbaarheid van de ambitie tav de kantoorruimte op Bleizo zal nader onderbouwd worden in de Intergemeentelijke Structuurvisie.
- ISV: Nadere onderbouwing opnemen van retail en fastfood plannen in het Kwadrant irt de detailhandelsontwikkelingen in de nabije omgeving
- ISV: nadere toelichting van de terugvalopties voor het Kwadrant opnemen teneinde te voorkomen dat er ruimte wordt geboden voor ongewenste functies.

2.7 Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Reactie leidt niet tot wijziging van documenten

2.8 Gemeente Zuidplas

Reactie leidt niet tot wijziging van documenten

2.9 VWS Pipeline Control

Reactie leidt niet tot wijziging van documenten

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

2.10 Maasstede

- PlanMER: de gevolgen van de komst van de FOC en AW op de ontwikkeling van bedrijvenpark Prisma nader onderzoeken en deze opnemen in PlanMER

2.11. Prisma Bleiswijk en Prisma Bleiswijk Beheer C.V.

- PlanMER: de gevolgen van de komst van de FOC en AW op de ontwikkeling van bedrijvenpark Prisma nader onderzoeken en deze opnemen in PlanMER.

2.13 Wind en Co

- ISV en PlanMER: De gemeente Zoetermeer overweegt om het betreffende bestemmingsplan aan te passen ten behoeve van de komst van een vierde windturbine. Bij het opstellen van de (ontwerp) ISV en PlanMER zal hier rekening mee worden gehouden.

4. Ambtelijke aanpassingen

Onderstaande opsomming geeft een overzicht van de belangrijkste ambtelijke aanpassingen en aanvullingen in de definitieve versies van de Nota koersbepaling en/of Notitie reikwijdte en detailniveau PlanMER.

4.1. Nota Koersbepaling

- Factory Outlet Center: Bleizo Leisure Parc is in de concept Nota koersbepaling en Notitie reikwijdte en detailniveau PlanMER als locatie voor de Factory Outlet Center aangewezen. In de definitieve versie zal Hoefweg Zuidwest als alternatieve locatie voor het Factory Outlet Center worden opgenomen en worden onderzocht. De totale oppervlakte van de FOC wordt geschat op 30.500 m2 bvo in plaats van 25.000 m2 bvo.
- Kantorenprogramma Podia: de ambitie is inmiddels naar beneden bijgesteld. Er zal in de definitieve Nota koersbepaling en Notitie reikwijdte en detailniveau PlanMER worden uitgegaan van 50.000 m2 bvo kantoor voor het totale Bleizo – Podium, waarvan 10.000 m2 tot de Rotterdamse voorraad (Greenport) en 40.000 m2 tot de Haagse voorraad gerekend dient te worden.
- Kleinschalige retail (AH-to-go) en persoonlijke dienstverlening in het Noordelijk Podium is verlaagd van 5.000 m2 bvo naar 1.000.
- In het noordelijk podium en op de onholdgronden wordt rekening gehouden met een showroomachtige functies (geen GDV) met een totaal oppervlakte van 30.000 m2 bvo.
- Opleidingsinstituut wordt ingeschat op 10.000 m2 in plaats van 8.000 m2 bvo.
- Op basis van voortscheidend inzicht bij de planvorming wordt uitgegaan van een totaal oppervlakte voor het bedrijfsterrein Hoefweg Zuid van 34,5 hectare (17,9 hectare Zuidwest) en 16,6 hectare Zuidoost).
- Het programma op het Podium (showroomachtige functies / green- en cleantec) en de terugvalopties zijn op onderdelen nader gespecificeerd.
- Programma Van Tuylpark mag toekomstige woningbouw (buiten planhorizon) niet onmogelijk maken).
- Drive through Dutch Water Dreams.
- Hof van Delfland: in alle toekomstige documenten zal worden de ambitie worden opgenomen dat Bleizo als Poort binnen het Hof van Delfland concept zal gelden.
- Floriade: in alle toekomstige documenten zal Bleizo als onderdeel van Floriade worden meegenomen.

4.2. Notitie reikwijdte en detailniveau PlanMER

- Factory Outlet Center: Bleizo Leisure Parc is in de concept nota Koersbepaling en notitie reikwijdte en detailniveau als locatie voor de Factory Outlet Center aangewezen. In de definitieve versie zal Hoefweg ZuidWest als alternatieve locatie voor het Factory Outlet Center Hoefweg ZuidWest worden opgenomen. De totale oppervlakte van de FOC wordt geschat op 30.500 m2 bvo in plaats van 25.000 m2 bvo.
- Kantorenprogramma Podia: de ambitie is inmiddels naar naar beneden bijgesteld. Er wordt nu uitgegaan van 50.000 m2 bvo voor het totale Bleizo – Podium, waarvan 10.000 m2 tot de Rotterdamse voorraad (Greenport) en 40.000 m2 in de Haagse voorraad gerekend dient te worden.
- Kleinschalige retail (AH-to-go) en persoonlijke dienstverlening in het Noordelijk Podium is verlaagd van 5.000 m2 bvo naar 1.000.
- In het noordelijk podium en op de onholdgronden wordt rekening gehouden met een showroomachtige functies (geen GDV) met een totaal oppervlakte van 30.000 m2 bvo.
- Opleidingsinstituut wordt ingeschat op 10.000 m2 in plaats van 8.000 m2 bvo.

- DEFINITIEF-
Nota van beantwoording

- Op basis van voortscheidend inzicht bij de planvorming wordt uitgegaan van een totaal oppervlakte voor het bedrijfsterrein Hoefweg Zuid van 34,5 hectare (17,9 hectare Zuidwest) en 16,6 hectare Zuidoost).
- Het programma op het Podium (showroomachtige functies / green- en cleantec) en de terugvalopties zijn op onderdelen nader gespecificeerd.