

Nota van Beantwoording Overlegreacties

Concept-bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhage/Businesspark Oosterheem

Gemeente Zoetermeer
Afdeling Stadsontwikkeling
Februari 2012

Op 1 februari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het vooroverleg te starten met de betrokken instanties ex artikel 3.1.1 Bro.

Op het verzoek d.d. 11 februari 2011 om een reactie op het concept-ontwerpbestemmingsplan te geven, is gereageerd door:

- Inspectie Vrom;
- provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard;
- Stadsgewest Haaglanden;
- Veiligheidsregio Haaglanden-Brandweer;
- gemeente Lansingerland;

Van de volgende overleginstanties is geen reactie ontvangen:

- Eneco;
- Gasunie;
- NS;
- Tennet;
- Prorail;
- Pipeline Control;
- Cultureel Erfgoed;
- Evides.

Hieronder is in de eerste kolom een samenvatting van de reactie opgenomen. In de tweede kolom staat het antwoord van de gemeente en zijn de eventuele aanpassingen aan het concept-ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Overlegreactie	Antwoord en eventuele aanpassingen aan het concept bestemmingsplan
<p>1. Inspectie Vrom (7 maart 2011)</p> <p>Geen opmerkingen</p>	<p>De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>2. Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard (17 maart 2011)</p> <p>1) Op de plankaarten zijn de keurzones/ onderhoudsstroken van de watergangen niet weergegeven. Ten behoeve van het beheer en onderhoud aan de watergangen in het gebied wordt verzocht op de plankaarten de onderhoudsstroken weer te geven en deze te voorzien van de aanduiding 'beschermingszone' of een dubbelbestemming "waterstaat".</p>	<p>1) Wij zullen de hoofdwatertgangen conform opgave van het Hoogheemraadschap voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat' (WS). In de regels is zodoende gewaarborgd dat het Hoogheemraadschap om advies wordt gevraagd in geval er werkzaamheden in de</p>

<p>Tevens moet deze bestemming in de planregels worden opgenomen. Voor hoofdwatergangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter en voor overige watergangen geldt een beschermingszone van 1 meter. In de plantoelichting moet worden aangegeven dat deze stroken/zones vrijgehouden moeten worden van obstakels en toegankelijk zijn voor het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.</p> <p>2) Op de plankaart van de T-strook staan kleine cirkeltjes weergegeven in de groenstrook. Het is ons niet duidelijk wat deze symboliseren. Als dit bomen zijn, dan zijn deze op enkele plaatsen binnen de beschermingszone van de watergang weergegeven. Dit is niet toegestaan. Graag aanvullende toelichting hierop.</p> <p>3) Voor het plan moet een rioleringsplan worden opgesteld. In het rioleringsplan moet worden toegelicht welk type riolering wordt toegepast en wat de effecten van de ontwikkeling op de bestaande riolering zijn. In paragraaf 5 wordt hierop al kort ingegaan. Bij (vragen over) het opstellen van het rioleringsplan kunt u overleggen mevr. N. Karadeniz van het hoogheemraadschap.</p> <p>4) Vanwege de uitvoering van het gescheiden stelsel wordt het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater rechtstreeks in oppervlaktewater geloosd. U geeft hierbij terecht aan dat er geen</p>	<p>beschermingszone plaatsvinden.</p> <p>2) De kleine cirkels op de topografische ondergrond zijn inderdaad bomen. Over het concept-inrichtingsplan voor de betreffende strook heeft echter destijds overleg plaatsgehad met o.m. het Hoogheemraadschap. De gemeente gaat er dan ook van uit dat het Hoogheemraadschap met deze inrichting heeft ingestemd. De bomen zijn niet door middel van een aanduiding opgenomen op de plankaart. De cirkels hebben dan ook geen planologische betekenis.</p> <p>3) De wijk Oosterheem is voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel en plaatselijk zijn extra voorzieningen opgenomen door middel van het zuiveren van regenwater. Ook voor de bedrijfsontwikkeling op bedrijfsterrein Oosterhage zal conform de afspraak met het Hoogheemraadschap, een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd waarbij eventueel regenwaterafscheiders in de vorm van bodempassages op de bedrijfsterreinen kunnen worden toegepast. Voor de uitwerking hiervan zal afhankelijk van het soort bedrijf in het kader van de realisatie van de voorgenomen plannen maatwerk plaatsvinden</p> <p>4) Bij het opstellen van het rioleringsplan zal hier rekening mee worden gehouden. In het openbaar gebied wordt door de gemeente Zoetermeer standaard geen</p>
--	--

<p>uitlogende materialen als bouwmaterialen mogen worden toegepast. Ik verzoek u hieraan toe te voegen dat er geen chemische onkruidbestrijding in het gebied mag plaatsvinden. Ook moet rekening worden gehouden met een bepaling voor het wassen van auto's door particulieren. In het toekomstige rioleringsplan moet inzichtelijk worden gemaakt wat de kwalitatieve en kwantitatieve gevolgen zijn van de lozing van het hemelwater vanuit het hwa. Hieraan moet enige berekening (kwantiteit) en onderbouwing (of de lozing kwalitatief acceptabel is) ten grondslag liggen. Het hoogheemraadschap beoordeelt het plan ondermeer op deze aspecten.</p> <p>5) In paragraaf 2.4.5. van de toelichting wordt beschreven dat er 'open verharding' wordt gerealiseerd. In aanvulling hierop verzoek ik u een omschrijving op te nemen over de gevolgen voor het grondwater, zowel op kwalitatief als op kwantitatief gebied. Ook moet u aangeven of er kelders worden gerealiseerd en zo ja welke gevolgen dit voor het grondwater kan hebben. Wellicht kunt u hiervoor in paragraaf 5.5. een passage opnemen.</p> <p>6) Voor aanpassingen aan het watersysteem, het onttrekken van grondwater en/of het lozen in oppervlaktewater is het verplicht een watervergunning aan te vragen. Het is mogelijk dat het werk, de onttrekking en/of lozing in oppervlaktewater onder algemene regels valt waardoor er een meldingsplicht geldt. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met het hoogheemraadschap.</p>	<p>chemische onkruidbestrijding toegepast. In het rioleringsplan zal voldoende aandacht worden besteed aan de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen van de lozing van hemelwater.</p> <p>5) In het rioleringsplan zal voldoende aandacht worden besteed aan de genoemde aspecten. Indien geen uitlogbare materialen worden toegepast kunnen er geen negatieve gevolgen zijn voor het grondwater, waardoor een berekening zinloos is.</p> <p>6) Dit is bekend.</p>
<p>3. Stadsgewest Haaglanden (30 maart 2011)</p> <p>Geen opmerkingen. Het plan voldoet aan het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP)</p>	<p>De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>

<p>4. Provincie Zuid-Holland (30 maart 2011)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzocht wordt een omschrijving van het begrip ‘bouwmarkt’ in artikel 1 van de regels op te nemen conform de Nota Perifere Detailhandel. - Verzocht wordt in artikel 3.1 onder k, de regel “...met detailhandel in zaken en attributen die geen direct verband houden met een tuincentrum” te schrappen wegens strijd met de Verordening Ruimte. 	<ul style="list-style-type: none"> - Akkoord, het begrip ‘bouwmarkt’ is toegevoegd aan artikel 1 - Akkoord, de passage is geschrapt.
<p>5. Veiligheidsregio Haaglanden – Brandweer (29 maart 2011)</p> <p>De VRH geeft een aantal adviezen om de risico’s in geval van calamiteiten zoveel als mogelijk te reduceren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geadviseerd wordt na te gaan of een risicomanagementsysteem van toepassing is op de CO2-buisleiding. Zo nee, dan wordt geadviseerd in overleg te treden met de buisleidingexploitant en hierover alsnog afspraken te maken. - De huidige bewaarplaats van consumentenvuurwerk bij het tuincentrum en de mogelijke bewaarplaats bij de bouwmarkt zijn niet exact op de plankaart 	<ul style="list-style-type: none"> - Op dit moment is er geen risicomanagementsysteem (rampbestrijdingsplan) van toepassing op de CO2-buisleiding. Momenteel is een aantal gemeenten waaronder Zoetermeer, met de VRH bezig om regionaal beleid voor rampbestrijdingsplannen op te stellen. Wij hebben aan de VRH gevraagd hoe het met de CO2- buisleiding op dit punt staat. Het antwoord luidde dat binnen de regio van de VRH het enkel verplicht is om een rampbestrijdingsplan voor het RID te hebben. Vooruitlopend op dat beleid is er geen reden om op vrijwillige basis nog rampbestrijdingsplannen op te stellen, ook niet voor een CO2-leiding. Uitgangspunt is het regionaal crisisplan. - De bestaande opslaglocatie voor consumentenvuurwerk bij het tuincentrum zal concreet worden aangegeven op de plankaart. Bij eventuele verplaatsing is een nieuwe

<p>aangegeven. Geadviseerd wordt om bij eventuele verplaatsing van de bestaande opslag bij het tuincentrum en de mogelijke realisatie van de opslag bij de bouwmarkt, deze risicobronnen dusdanig aan te leggen dat de veiligheidsafstanden van de bewaarplaats niet over (geprojecteerd) kwetsbare objecten is gelegen, zoals de nabij gelegen brandweerkazerne.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geadviseerd wordt om de voorschriften van de PGS 25 'Aardgasafleverinstallaties voor motorvoertuigen' (oktober 2009) als Best-Beschikbare-Technieken (BBT) toe te passen op de CNG-installatie die is toegestaan ter plaatse van het toekomstige motorbrandstofverkooppunt. - Geadviseerd wordt om geen overkapping mogelijk te maken boven de CNG-installatie (aardgaspunt). In geval wel een overkapping wordt mogelijk gemaakt dan wordt geadviseerd deze zodanig te realiseren dat bij een lekkage van aardgas hieronder geen gasophoping kan optreden. - Geadviseerd wordt om de afstanden van de tijdelijke propaantanks aan de Hugo de Grootlaan tot (beperkt) kwetsbare objecten en gebouwen waarin zich kwetsbare groepen personen bevinden na te gaan en aan te passen als deze niet voldoen aan de minimale afstanden. - Geadviseerd wordt om de levering van propaan buiten de openingstijden van de kinderdagverblijven te laten plaatsvinden. - Geadviseerd wordt het personeel van de kinderdagverblijven vooraf te informeren hoe men moet reageren bij een ongeval met een propaantank. 	<p>bestemmingsplanprocedure noodzakelijk waarbij alle belangen wederom moeten worden afgewogen. Bij die afweging dienen de veiligheidsafstanden in acht te worden genomen. Gebleken is voorts dat er voor een vuurwerkopslag bij de bouwmarkt wel een bouwvergunning is aangevraagd. Doch vanwege de incompleetheid van de stukken is de bouwaanvraag op 10 april 2010 buiten behandeling gesteld. Voor de bouwmarkt wordt derhalve geen opslaglocatie voor consumenten-vuurwerk opgenomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij het realiseren van een tankstation met aardgas zal de daarvoor geldende wetgeving gehanteerd worden. Dat wil zeggen het Activiteitenbesluit met de daarin geldende artikelen in relatie tot de PGS 25. - Het Activiteitenbesluit en de PGS 25 regelen de wijze van opstellen en inrichten. Indien de regelgeving geen uitsluitel biedt kan een en ander waarschijnlijk moeilijk afgedwongen worden. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze concrete maatregel op te nemen. - Dit wordt geregeld in het Activiteitenbesluit en de PGS 19. De afdeling Vergunning, Toezicht en Handhaving is reeds bezig e.e.a. na te gaan. - Hierover zal contact worden opgenomen met de leverancier van de propaantanks. - De zorgplicht ligt vanuit het Activiteitenbesluit bij de gebruiker.
--	---

<ul style="list-style-type: none"> - Geadviseerd wordt de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten en de verschillende bluswatervoorzieningen in het bestemmingsplan op te nemen. - Geadviseerd wordt om bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan (zoals de bouwplannen) over bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen contact op te nemen met de VRH. 	<ul style="list-style-type: none"> - De exacte locaties van de bluswatervoorzieningen zijn nog niet bekend. Op grond van het bestemmingsplan is het binnen elke bestemming mogelijk bluswatervoorzieningen te realiseren. Verder is in de regels en plantoelichting opgenomen dat de bepalingen uit de bouwverordening (waaronder bereikbaarheid van de bluswatervoorzieningen door de brandweer en de brandweeringang) van kracht blijven. - Over de bereikbaarheid van het plangebied door hulpdiensten en bluswatervoorzieningen vindt reeds overleg plaats met de brandweer. Dit overleg zal worden voortgezet.
<p>6. Gemeente Lansingerland (24 maart 2011)</p>	
<p>De gemeente Lansingerland maakt zich zorgen over met name de landschappelijke inpassing van het gebied tussen de HSL en de Nieuwe Hoefweg. Verzocht wordt om het concept bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Terrein Van Woerden Recycling BV, Nieuwe Hoefweg 4.</u> Het conceptbestemmingsplan laat zeer intensieve bebouwing toe tot 60% van het perceel, (na ontheffing 80 %), tot een hoogte van 25 m. Tevens is buitenopslag toegestaan tot 8 m. hoog. Deze bebouwingmogelijkheden doen geen recht aan de gevoeligheid van de locatie. De landschappelijke inpassing is onvoldoende om de bebouwing, bij maximale invulling, in te passen in de omgeving. Verzocht wordt de bebouwingmogelijkheden te beperken in hoogte (10 m.) en oppervlakte. Het bevreemdt de gemeente dat er voor deze strook langs de N209 geen beeldkwaliteitsplan is opgesteld terwijl dat wel voor de rest van het gebied is gedaan. Verzocht wordt om 	<p>-Het geldende bestemmingsplan 'Oosterheem 2000' laat op de bestemming Bedrijfsterrein reeds bedrijven toe met een maximaal bebouwingspercentage van 60 % en een maximale hoogte van 25 m. In die zin biedt het concept bestemmingsplan geen extra mogelijkheden.</p> <p>Echter, mede naar aanleiding van deze reactie heeft een heroverweging plaatsgevonden ten aanzien van de maximale bouwhoogte. Gezien de bouwhoogte van de bestaande bebouwing op het terrein van Van Woerden BV en de verwachting dat er geen hogere gebouwen nodig zullen zijn dan 15 m., kan de maximaal toegestane bouwhoogte worden verlaagd naar 15 m. Een bouwhoogte van 10 m. zoals gewenst, achten wij te laag. Het zou eventuele toekomstige bouwplannen ter overkapping en verwerking van stoffen en materialen, een proces dat nu in de buitenlucht plaatsvindt, frustreren.</p>

<p>een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor deze strook.</p>	<p>De maximale bouwhoogte voor het terrein dat is gelegen tussen het huidige perceel van Van Woerden BV en het terrein waarop de pallethandel gerealiseerd zal worden, zal ook worden verlaagd naar 15 m. Voor het nog uit te geven terrein dat nog onbebouwd is en gelegen ten zuiden van het perceel van Van Woerden BV zal de maximale bouwhoogte worden teruggebracht tot 20 m. Het betreft hier een belangrijke zichtlocatie op de hoek van de Australiëweg/ Nieuwe Hoefweg, welke enigszins verscholen ligt achter het talud en het viaduct van de ventweg, hetgeen een grotere hoogte dan 15 m. rechtvaardigt.</p> <p>Er is geen directe aanleiding om de reeds toegestane maximale bebouwingsoppervlakte te beperken omdat de bedrijfsvoering dan onredelijk zal worden beperkt. Een maximaal bebouwingspercentage van 60 % is niet ongebruikelijk. Een beeldkwaliteitsplan achten wij met deze en overige aanpassingen (zie hieronder) dan ook niet noodzakelijk.</p>
<p>-Verzocht wordt om een meer robuuste groene afscherming door middel van een singel van minimaal 10 m. met afschermend groen.</p>	<p>-Naar aanleiding van deze zienswijze is de concrete invulling van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein, aan de zijde van de N209, opnieuw bezien. De inpassing zal plaatsvinden door het aanleggen van een houtsingel in de vorm van een dubbele elzenhaag van minimaal 1.80 m. hoog. In combinatie met de bestaande populieren langs de N209 ontstaat een robuuste groensingel. Na een periode van vijf/zes jaar zal de haag een hoogte hebben van ongeveer 6 m. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens om een robuuste groene afscherming te realiseren.</p> <p>Op de plankaart wordt een bestemmingsvlak 'Groen' opgenomen tussen de bestemming 'Bedrijventerrein' en de N209 met een breedte van 8 m. en de hierboven omschreven haag wordt door middel van de functieaanduiding 'houtsingel' op de plankaart opgenomen. In de regels wordt de aanwezigheid en instandhouding van de houtsingel vastgelegd.</p>
<p>-Verzocht wordt het gebruik van het</p>	<p>-De algemene ontheffingsmogelijkheid zal</p>

<p>terrein minder intensief te maken door de ontheffingsmogelijkheid naar 80 % te schrappen.</p> <p>-Verzocht wordt de buitenopslag ook in oppervlakte te beperken.</p> <p>-Verzocht wordt om deze locatie anders in te vullen en alleen representatieve bedrijven aan de zijde van de N209 toe te laten.</p> <p>- <u>Milieucategorie Van Woerden Recycling BV.</u> Het geldende bestemmingsplan laat ter plaatse bedrijven toe uit milieucategorie 1 en 2. Met deze herziening wordt nu ook de vestiging van bedrijven tot milieucategorie 3.2 toegelaten, alsmede een maatbestemming ter plaatse van de puinbreker van Van Woerden tot categorie 4.2. De gemeente vraagt zich af of een dergelijk overlastgevend bedrijf op deze plek wenselijk is. De gemeente vreest dat de bewoners aan de Kruisweg toch op gezette tijden overlast zullen ondervinden door pieken in het geluid. Het feit dat een milieuvergunning is verleend wil niet automatisch zeggen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tevens vraagt dit om strakke handhaving aangezien de mobiele puinbreker over het terrein te verplaatsen is. Onduidelijk is wie het bedrijf controleert op de milieuvoorschriften. Verzocht wordt de milieucategorie aan te passen zodanig dat milieucategorie 4.2 voor een puinbreker, niet mogelijk is.</p>	<p>niet worden geschrapt. Het is algemeen aanvaard beleid om de in principe schaarse ruimte voor bedrijfsterreinen zo intensief als mogelijk te benutten. Als een bedrijf aan de voorwaarden voldoet kan de beschikbare ruimte op het perceel bebouwd worden.</p> <p>-Buitenopslag is inherent aan het type bedrijf Van Woerden Recycling BV. De opslag vindt nu plaats in de open lucht en het bedrijf beschikt hiervoor over een milieuvergunning. Gezien de vergunning is het niet redelijk om nu de opslag verder te beperken in oppervlakte, hetgeen het bedrijf onredelijk zou beperken in haar bedrijfsvoering.</p> <p>-Alles afwegende is de gemeente Zoetermeer van mening dat het bedrijf Van Woerden Recycling BV met een onherroepelijke milieuvergunning, op een juiste manier is ingepast in het bestemmingsplan.</p> <p>- Alleen de vrees dat het bedrijf zich op gezette tijden niet aan de regels van de milieuvergunning zal houden vormt geen reden om geen maatbestemming op te nemen. Het uitgangspunt in het algemeen is dat bedrijven zich aan de voorwaarden als gesteld in de milieuvergunning houden. Dat is de basis van het systeem van vergunningverlening. Doen ze dat niet dan kan er gehandhaafd worden. Als de milieuvergunning onherroepelijk is en er zijn ook geen andere belemmeringen vanuit ruimtelijk oogpunt, kan een maatbestemming opgenomen worden. De milieuvergunning, in combinatie met de daarin vastgelegde afscherming, de beperking van de bouwhoogte, de landschappelijke inpassing zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en de beperking van de locatie van de mobiele puinbreker tot het achterste deel van het terrein, brengt ons tot de conclusie dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De provincie Zuid-Holland is aanspreekpunt in het geval het bedrijf zich niet aan de voorwaarden uit de milieuvergunning houdt.</p> <p>Wij zien onvoldoende aanleiding in de reactie om de maatbestemming niet op te</p>
--	---

<p>- <u>De uitrit van Van Woerden Recycling aan de N209.</u> Het conceptbestemmingsplan geeft aan dat het de bedoeling is dat bedrijven voor hun ontsluiting gebruik maken van de achteruitgang richting Olaf Palmelaan. De gemeente zou graag meer waarborgen willen zien dat Van Woerden ook gebruik gaat maken van de achteruitgang ipv ontsluiting op de N209. Men verzoekt het concept aan te passen zodat het niet mogelijk is om een uitrit te hebben aan de zijde van de N209.</p>	<p>nemen, wat neer zou komen op het wegbestemmen van het bedrijf.</p> <p>- Er wordt een uitrit aan de zijde van de HSL mogelijk gemaakt en gerealiseerd. Het bedrijf beschikt echter van oudsher over een aantal uitritten op de parallelweg langs de N209. De parallelweg heeft een aantakking op de N209. De provincie heeft hier in het verleden uitritvergunningen voor verleend en Van Woerden BV mag daar gebruik van maken. De gemeente dringt er bij het bedrijf op aan om gebruik te gaan maken van de nieuwe ontsluiting aan de zijde van de HSL maar kan dit niet afdwingen.</p>