

**B en W voorstel**

**Onderwerp** Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein  
Oosterhage/Businesspark Oosterheem  
**Zaaknummer** -2012-000115  
**Documentnummer** DOC-2012-000575  
**Versie**  
**Auteur** T. Eisenburger

VERGADERING B &amp; W

**Gemeentesecretaris** Koek, H.M.M.d.d. 19 FEB 2013 *UB***Directeur** Nood, R. van
 akkoord  
 met wijzigingen akkoord  
 niet akkoord
**Portefeuillehouder** Emmens, B.**Mede  
verantwoordelijke(n)**

<b>Behandelschema</b>		[N.v.t.]				
		2013-02-19 : Burgemeester en Wethouders				
		[N.v.t.]				
		[N.v.t.]				
<b>Uiterste behandel- datum (+ reden)</b>						
<b>Programma(s)</b>		9 – Inrichting van de stad				
<b>Aard voorstel</b>		Bestemmingsplan				
<b>Indien geheim</b>		Reden: Termijn:				
<b>Financieel</b>	<b>Personeel</b>	<b>Juridisch</b>	<b>Communicatie</b>	<b>OR</b>	<b>I&amp;A</b>	<b>Hamerstuk</b>
Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee
<b>Eerdere besluitvorming</b>		1 februari 2011, (110040) start vooroverleg bestemmingsplan Oosterhage); 28 juni 2011, (110307) nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden Aletta Jacobslaan/Hugo de Grootlaan; 26 juni 2012, (2012-001903) gewijzigde stedenbouwkundige randvoorwaarden Aletta Jacobslaan/Hugo de Grootlaan n.a.v. informatieavond.				
<b>Samenvatting</b>		Op 1 februari 2011 heeft het college besloten in te stemmen met het concept-ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem. Tevens is besloten om het concept op grond van artikel 3.1.1 Bro toe te zenden aan de betrokken instanties en overlegpartners en voor te leggen aan de raadscommissie Stad met het verzoek om eventuele aandachtspunten mee te geven voor het ontwerpbestemmingsplan.				

	<p>De reacties uit het vooroverleg met de overlegpartners zijn opgenomen en beantwoord in de Nota van Beantwoording Overlegreacties d.d. februari 2012 (zie bijlage).</p> <p>Vanwege het overschrijden van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet Geluidhinder dienen voor de mogelijke kinderdagverblijven in het Businesspark Oosterheem hogere waarden voor geluid te worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit is bijgevoegd.</p> <p>Voorgesteld wordt om in te stemmen met de 'Nota van Beantwoording Overlegreacties' d.d. februari 2012, met het ontwerpbesluit hogere waarden geluid, met het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem en deze ontwerpen met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen.</p>
<b>Bijlagen + locatie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhage/Businesspark Oosterheem;</li> <li>-Nota van Beantwoording Overlegreacties d.d. februari 2012;</li> <li>-Ontwerpbesluit hogere waarden geluid.</li> </ul>

## **Te nemen besluit**

1. instemmen met de Nota van Beantwoording Overlegreacties concept-ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosterhage/Businesspark Oosterheem", d.d. februari 2012;
2. instemmen met het ontwerpbesluit hogere waarden geluid t.b.v. mogelijke kinderdagverblijven in het Businesspark Oosterheem, en deze met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarbij voor belanghebbenden de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders;
3. instemmen met het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhage/ Businesspark Oosterheem met het identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00002-0002 en deze in elektronische vorm vast te stellen alsmede de volledige verbeelding daarvan op papier vast te stellen zoals opgenomen in de bijlagen;
4. het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhage/ Businesspark Oosterheem met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter visie te leggen op grond van afdeling 3.4 Awb, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
5. het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname naar de raadscommissie Stad te versturen;
6. op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan voor te bereiden aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels eveneens niet noodzakelijk is.

## Toelichting

### Probleemstelling en kader

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosterhage/Businesspark Oosterheem" biedt een nieuw, actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijventerrein Oosterhage (ter weerszijden van de HSL en ten noorden van de Australiëweg) en het Businesspark Oosterheem (Willem Dreeslaan, Aletta Jacobslaan en Hugo de Grootlaan).

De geldende bestemmingsplannen voor het nieuw uit te geven bedrijventerrein Oosterhage en voor de vrijkomende gronden in het Businesspark Oosterheem zijn onvoldoende actueel en bieden te weinig mogelijkheden om medewerking te verlenen aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Het is dus geen conserverend bestemmingsplan, zonder ontwikkelingsmogelijkheden, maar een bestemmingsplan dat de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied, die deels nog onbenut zijn, actualiseert en zelfs nog uitbreid.

Zo zijn er op het bedrijventerrein Oosterhage geen mogelijkheden om bedrijven te vestigen in milieucategorie 3.1 terwijl dit wel gewenst en mogelijk is. Ook zijn er locaties die aan het bedrijventerrein kunnen worden toegevoegd zoals de niet benutte ruimte voor een woonwagenlocatie en stroken grond die destijds waren gereserveerd voor de aanleg van de HSL maar daar nu niet meer voor nodig zijn.

Voor de vrijkomende gronden aan de Aletta Jacobslaan en Hugo de Grootlaan zijn door uw college op 28 juni 2011 (110307) gewijzigde stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld waardoor het bestemmingsplan aanpassing behoeft. Bij vaststelling van de nieuwe randvoorwaarden is het "Beeldkwaliteitsplan Oosterheem Deelplan I" d.d. augustus 1998 ingetrokken, voor zover het betrekking had op de Dreef (nu Aletta Jacobslaan en Hugo de Grootlaan).

Met de gewijzigde stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt nu een inrichting voorgestaan zoals die ook aan de Willem Dreeslaan is uitgevoerd. Er wordt een duidelijke verkaveling voorgesteld aan de zijde van de Aletta Jacobslaan en de Hugo de Grootlaan, met een haag rondom de op maaiveld gelegen parkeerplaatsen. De doorzichten vanuit de woonstraten blijft intact en de toegestane bouwhoogte blijft ongewijzigd.

De aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan is voorts gelegen in het Meerjarenplan Herziening Bestemmingsplannen 2011-2013. Voor 1 juli 2013 dienen alle bestemmingsplannen geactualiseerd te zijn en volgens de landelijke digitale standaarden te zijn opgesteld en vastgesteld.

Op 1 februari 2011 (110040) heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het vooroverleg te starten met de betrokken instanties ex artikel 3.1.1 Bro en het concept-ontwerp voor te leggen aan de raadscommissie Stad. Er is een informatieavond gehouden op 20 september 2011 inzake de gewijzigde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Aletta Jacobslaan en de Hugo de Grootlaan. Naar aanleiding daarvan is op 26 juni 2012 (2012-001903) besloten om een aantal aanpassingen door te voeren in het concept-ontwerpbestemmingsplan. Hiervan zijn de omwonenden op de hoogte gesteld middels een bewonersbrief.

Het vooroverleg heeft inmiddels plaatsgehad en de resultaten daarvan zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording Overlegreacties d.d. februari 2012.

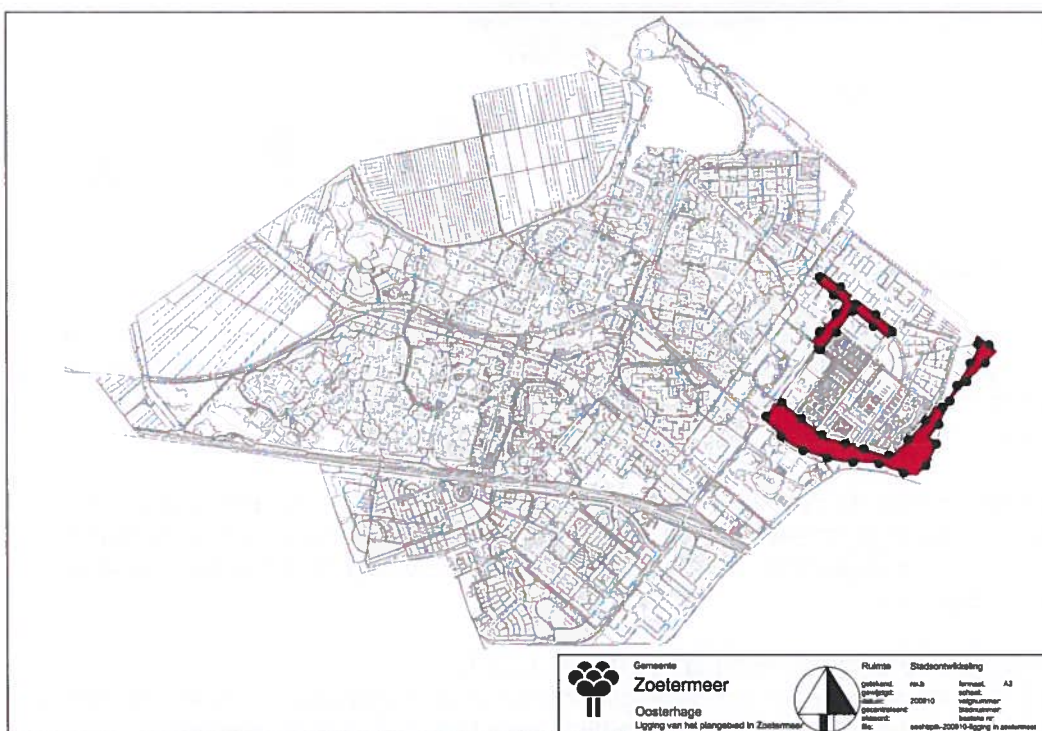
Vanuit de raadscommissie Stad zijn geen opmerkingen ontvangen.

### Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

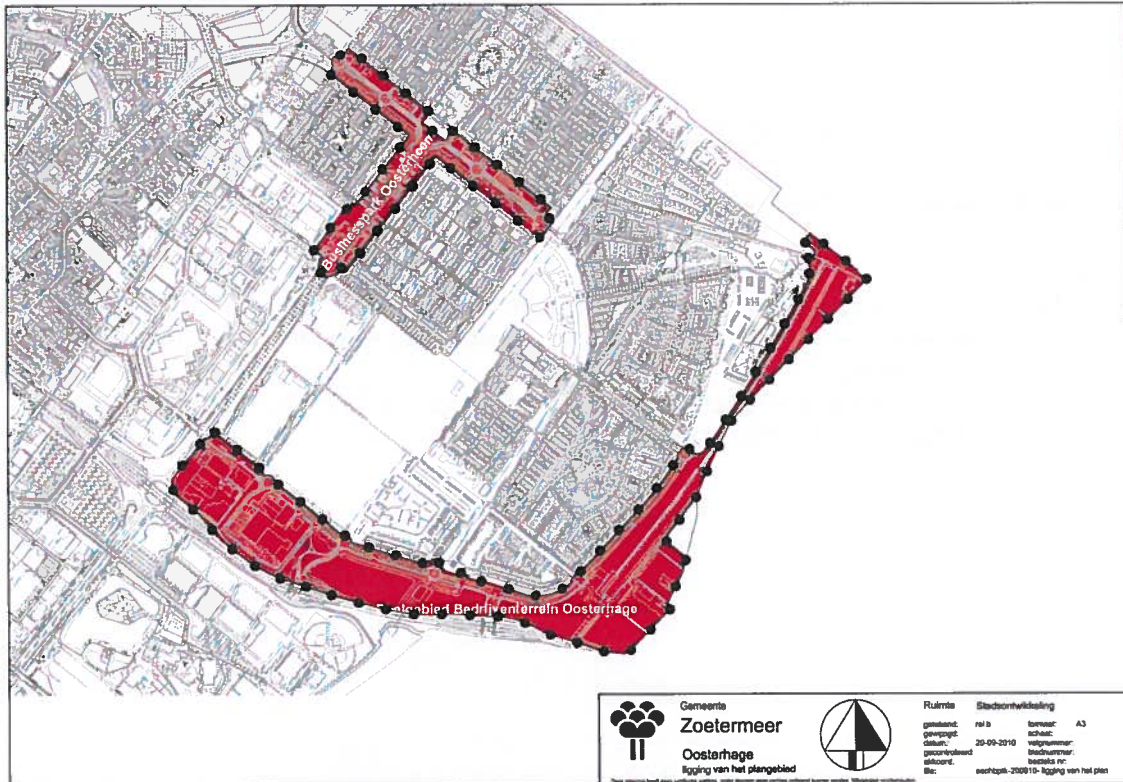
#### Plangebied

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit 2 deelgebieden:

- het Businesspark Oosterheem (de Aletta Jacobslaan, Hugo de Grootlaan en de Willem Dreeslaan),
- en het Bedrijventerrein Oosterhage ter weerszijden van de HSL en ten noorden van de Australiëweg. (Zie figuur 1 en 2).



Figuur 1. Het plangebied in Zoetermeer



Figuur 2. Het plangebied ten opzichte van de wijk Oosterheem.

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de digitale eisen en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. Het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken is na besluitvorming voor iedereen digitaal raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Op de gemeentelijke website staat een verwijzing.

Als uitgangspunt voor de inrichting van zowel het Businesspark als het Bedrijventerrein zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden van Van Proosdij Architecten als onderlegger gebruikt. Op basis hiervan is de exacte locatie van de bouwvlakken in het Businesspark Oosterheem bepaald.

#### Nota van Beantwoording Overlegreacties (februari 2012)

In april 2011 heeft het vooroverleg plaatsgehad met de overlegpartners. De reacties en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in bijgaande Nota van Beantwoording Overlegreacties, d.d. februari 2012.

Naar aanleiding van de reactie van de gemeente Lansingerland, wordt een groenbestemming opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein aan de zijde van de N-209 (gemeentegrens). Op deze strook zal de gemeente zorg dragen voor de aanleg van een robuuste groene afscherming. Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels, is het niet mogelijk om een bedrijf te realiseren op de percelen die grenzen aan de N209, zónder dat eerst een houtsingel is gerealiseerd.

Als gevolg hiervan komt zowel de waterplas als de groenvoorziening, die was voorzien ter weerszijden van het talud van de HSL, te vervallen. Deze gronden krijgen een bedrijfsbestemming.

Ook wordt op verzoek van de gemeente Lansingerland de maximale bouwhoogte aan de oostzijde van de HSL aangepast en van 25 m verlaagd naar deels 15 m en deels 20 m.

Voorts zijn kleine aanpassingen op verzoek van de provincie, het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio doorgevoerd.

#### Informatieavond omwonenden

Op 20 september 2011 heeft een informatieavond plaatsgehad in het wijkcentrum Oosterheem voor omwonenden van de Aletta Jacobslaan, Hugo de Grootlaan en de Willem Dreeslaan. Reden hiervoor was het feit dat uw college op 28 juni 2011 aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de inrichting van de Businesspark aan de Hugo de Grootlaan en de Aletta Jacobslaan heeft vastgesteld.

Naar aanleiding van de reacties van omwonenden tijdens de inloopavond is op 26 juni 2012 besloten om een aantal wijzigingen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het concept-ontwerpbestemmingsplan door te voeren. Dat zijn de volgende:

- de mogelijkheden voor horeca-exploitatie in het Businesspark Oosterheem worden beperkt tot uitsluitend de lichtste categorie horecabedrijven, zijnde categorie 1a. Tevens wordt de categorie-indeling aangepast zodat 'snackbar' en 'cafeteria' niet meer tot de lichtste categorie behoren en zich dus niet meer kunnen vestigen in het Businesspark. Zo resteren alleen nog mogelijkheden voor een lunchroom of een broodjeszaak, etc., tot maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo totaal in het Businesspark;
- tijdens de avond is gevraagd om ook mogelijkheden op te nemen in de Businessstrook voor praktijken. Deze wens om meer mogelijkheden op te nemen voor de vestiging van tandartspraktijken (en daarmee gelijkwaardige voorzieningen) kan worden gehonoreerd omdat per 1 januari 2012 de Wet Geluidhinder is aangepast. Daardoor is het eenvoudiger om dergelijke zorgvoorzieningen langs drukke wegen te vestigen. Het wordt toegestaan om in het Businesspark nu ook tandartspraktijken (alsmede gelijkwaardige zorgvoorzieningen zoals een huisarts of fysiotherapiepraktijk) te vestigen;
- de weerstand van een aantal bewoners tegen de mogelijkheid om een gebouw van 40 m hoogte bij de rotonde Willem Dreeslaan/Stephensonstraat op te nemen, in combinatie met de grote leegstand op de kantorenmarkt en de slechte vooruitzichten op dit gebied, heeft geleid tot een herbezinning op de maximaal toelaatbare bouwhoogte van een gebouw op deze locatie. Ondanks het feit dat er stedenbouwkundig geen bezwaar bestaat tegen een hoger gebouw op die locatie (het zou passen in de gemeentelijke Hoogbouwvisie), is het hoogst onwaarschijnlijk dat er binnen de planperiode een dergelijk hoog gebouw van 40 m. (dat feitelijk slechts een kantoorfunctie zou kunnen herbergen) gerealiseerd zal worden. Derhalve wordt voorgesteld om de bouwhoogte op die locatie te verlagen naar maximaal 25 m. Dat is dezelfde hoogte als de woongebouwen aan de overzijde van de Willem Dreeslaan;
- Er is tijdens de informatieavond ook de wens geuit om de fietsenstallingen in het Businesspark Oosterheem, die zijn gepland in de doorzichten vanuit de woonstraten, niet te overkappen. Dit is gehonoreerd en in de planregels is opgenomen dat er geen overkappingen boven fietsenstallingen gerealiseerd mogen worden ten behoud van de doorzichten vanuit de woonstraten.



#### Ambtelijk voorgestelde wijzigingen:

- Naar aanleiding van de geactualiseerde Provinciale Verordening Ruimte (vastgesteld in PS 29-2-2012) is de regeling voor bedrijfsgebonden kantoren ook aangepast. Oorspronkelijk golden er geen beperkingen aan het aantal m2 bedrijfsgebonden kantoor, mits het bedrijf binnen 10 minuten lopen lag van een halte van Randstadrailnet. Daarbuiten gold een beperking tot 3.000 m2 bvo bedrijfsgebonden kantoor.  
Deze regeling is echter sinds 29 februari 2012 geschrapt uit de geactualiseerde Provinciale Verordening. Daarin staat nu nog alleen dat bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan tot maximaal 3.000 m2 bvo en maximaal 50% van de totale oppervlakte van de vestiging.  
Voorgesteld wordt om de regeling in het bestemmingsplan aan te passen aan de Provinciale Verordening. Mochten er zich bedrijven aandienen met meer dan 3.000 m2 bedrijfsgebonden kantoorruimte en/of meer dan 50 % bedrijfsgebonden kantoor dan de totale oppervlakte van de vestiging, dan kan daar eventueel ontheffing voor worden aangevraagd bij de provincie mits er een goede onderbouwing wordt aangeleverd waarin zowel de benodigde m2 kantoorruimte als de noodzaak van een koppeling met de bedrijfsruimte wordt gemotiveerd.  
(Inmiddels is een dergelijke ontheffingsprocedure voor de geplande vestiging van NBD/Biblion op het bedrijventerrein Oosterhage gevoerd).
- De regeling voor het baggerspeciedepot is aangepast. De oorspronkelijke categorie-indeling 1 en 2 is verlaten en aangepast aan de nieuw te hanteren terminologie 'verspreidbaar of niet verspreidbaar'. In dit geval wordt alleen verspreidbare bagger toegelaten. Tevens is de maximale hoogte van de grondwal vastgelegd.
- Het raadsbesluit van 3 december 2012 inzake de vrijwillige Mer-beoordeling CO2-leiding is verwerkt in de toelichting van het plan.
- De ontheffing, nodig op grond van de Flora- en faunawet voor de verdere afbouw van Oosterheem (in verband met de aanwezigheid van de Rugstreepad) is door de Minister van EL&I verleend op 27 november 2012. Deze ontheffing is eveneens opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Aangezien kinderdagverblijven met de wijziging van het Besluit geluidhinder sinds 1 juli 2012 geluidgevoelige functies zijn geworden, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de (geprojecteerde) gevels van de geplande bedrijfspanden aan de Willem Dreeslaan, Aletta Jacobslaan en Hugo de Grootlaan. Hieruit is gebleken dat de voorkeursgrenswaarden voor kinderdagverblijven worden overschreden maar nog wel onder de maximale ontheffingswaarde blijven.  
Aangezien het wenselijk is om in deze strook de mogelijkheid voor kinderdagverblijven, ten behoeve van de wijk Oosterheem, op te nemen, is een ontwerpbesluit hogere waarde geluid bij dit voorstel gevoegd, waarmee de benodigde hogere waarden worden vastgesteld.  
Het ontwerpbesluit zal tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.



## **Bestemmingen deelgebied Businesspark Oosterheem**

### Gemengd - 1

Gezien de verscheidenheid aan functies die in het Businesspark Oosterheem aanwezig zijn en wenselijk worden geacht, is er voor gekozen om de uit te geven gronden te bestemmen als "Gemengd - 1".

Een bestemming "Gemengd" wordt gebruikt voor een combinatie van minimaal twee gelijkwaardige hoofdfuncties. Zo zijn er kantoren en lichte bedrijven gevestigd alsmede een aantal maatschappelijke functies en een sportschool.

Binnen deze bestemming worden aldus mogelijkheden opgenomen voor de vestiging van:

- ambachtelijke bedrijven;
- bedrijven tot milieucategorie 2;
- dienstverlening;
- zelfstandige kantoren tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo per vestiging;
- horeca tot en met categorie 1a (bijvoorbeeld een broodjeszaak) en tot maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo totaal;
- fitnesscentra/sportscholen;
- maatschappelijke voorzieningen in de vorm van o.a. tandartspraktijken;
- kinderopvang/bso;
- bedrijfsgebonden detailhandel;
- bedrijfsgebonden kantoorruimte;
- nutsbedrijven;
- trainings- en cursusfaciliteiten.

Dit zijn functies die zich goed verdragen in de nabijheid van een woonwijk.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn nu concrete bouwvlakken aangegeven. Er zijn beperkte mogelijkheden voor vestiging van de lichtste vorm van horeca toegevoegd.

Tevens zijn er concreet in de strook twee forse groenvlakken opgenomen met een oppervlakte van elk (16 x 16 m =) 256 m<sup>2</sup>. Ze zijn gepland in het verlengde van de woonstraten Hekelingenstraat en de Piershilstraat.

De ontsluitingen van het Businesspark zijn onder meer gepland recht tegenover de overige woonstraten (Heinenoordstraat, Pernisstraat, Heenvlietstraat ) zodat ook vanuit deze straten niet direct de bebouwing zichtbaar is maar juist het doorzicht wordt gegarandeerd.

De gebouwen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 m. Dit is ongewijzigd ten opzichte van de bestaande regeling in het geldende bestemmingsplan Oosterheem.

Het parkeren moet volledig op eigen terrein worden opgelost. Bij het bepalen van de bouwvlakken is daar rekening mee gehouden. De bouwvlakken aan de Aletta Jacobslaan en Hugo de Grootlaan zijn zo bepaald dat deze op maximale afstand van de woningen zijn gelegen.

Tussen de Hagensteinstraat en het Businesspark komt een groenzone van ca. 6 m breed, ingezaaid met gras, met daarin een bomenrij, welke voor het grootste deel al is gerealiseerd.

Het Businesspark wordt ontsloten vanaf de Aletta Jacobslaan en Hugo de Grootlaan, niet vanuit de noordelijk gelegen woonstraten.

### Bedrijf

Voor de Stadsverwarming aan de Willem Dreeslaan is een bestemming "Bedrijf" opgenomen.

### Verkeer, Groen en Water

De wegen en de RandstadRail hebben vanzelfsprekend de bestemming "Verkeer" resp. "Verkeer- Railverkeer" gekregen, de aanwezige groenstroken van enige omvang hebben de bestemming "Groen" en het aanwezige oppervlaktewater heeft de bestemming "Water" gekregen.

### **Bestemmingen deelgebied Bedrijventerrein Oosterhage**

Het overgrote deel van het nieuwe bedrijventerrein Oosterhage is nog niet uitgegeven. Het gebied krijgt de bestemming "Bedrijventerrein" en sluit zoveel als mogelijk aan bij de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan Oosterheem nu reeds biedt. Daarin is het gebied ook al voor "Bedrijventerrein" bestemd.

In het geldende bestemmingsplan is echter een globale bestemming "Bedrijventerrein" opgenomen, zonder verkaveling en zonder de exacte ligging van de ontsluitingswegen, HSL en groenstroken aan te geven. Die waren toen nog niet bekend. Dat is nu wel het geval.

Als uitgangspunt voor de bestemming "Bedrijventerrein" geldt de verkaveling en inrichting uit het Stedenbouwkundig ontwerp 'Oosterhage Oost' en 'Oosterhage Hoefweg' van Van Proosdij Architecten. Ook de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het uit te geven terrein voor het benzineverkooppunt zijn uitgangspunt geweest voor het bestemmingsplan.

### Bedrijventerrein

Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" zijn mogelijkheden opgenomen voor de vestiging van :

- bedrijven tot en met milieucategorie 3.1;
- bedrijfsgebonden detailhandel, onder bepaalde voorwaarden;
- bedrijfsgebonden kantoren, onder bepaalde voorwaarden;
- een regeling voor de bestaande bedrijfswoning en de bestaande puinbreker (milieucategorie 4.2) voor Van Woerden Recycling BV conform de onherroepelijke milieuvergunning van dit bedrijf;
- de gereserveerde locatie voor het baggerspeciedepot is nu opgenomen in het noordelijke deel tussen de HSL en de Nieuwe Hoefweg;
- de locatie voor het benzineverkooppunt is opgenomen met de mogelijkheid voor een wasstraat en een shop van maximaal 150 m<sup>2</sup>; de verkoop van LPG is gezien de nabijheid van woningen uitgesloten. De verkoop van aardgas is wel toegestaan;
- nabij het benzineverkooppunt wordt een horecabedrijf van maximaal 200 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt.

De beperkte mogelijkheden voor de vestiging van perifere detailhandel op bedrijfsterreinen, zoals opgenomen in de nieuwe Provinciale Verordening Ruimte, zijn reeds meer dan maximaal benut. De bestaande bouwmarkt (Praxis) en het tuincentrum (Groenrijk) zijn vanzelfsprekend positief bestemd, maar er kunnen geen nieuwe mogelijkheden voor (perifere) detailhandel worden opgenomen.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Oosterheem zijn de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven enigszins verruimd. In plaats van maximaal milieucategorie 2 is nu maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Dit is in overeenstemming met het gangbare beleid om de in principe schaarse ruimte voor bedrijventerreinen zo efficiënt als mogelijk te benutten. Nu de definitieve inrichting bekend is, blijkt dat overal voldaan kan worden aan de minimaal vereiste afstand tot woningen (50 m) zoals die geldt voor bedrijven uit milieucategorie 3.1. Zodoende is er geen bezwaar om ook bedrijven uit milieucategorie 3.1 op te nemen.

Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" geldt voorts een maximale bebouwingsoppervlakte van 60% van het bouwperceel. Zodoende blijft voldoende ruimte gewaarborgd voor het oplossen van het parkeren, dat geheel op eigen terrein dient te worden opgelost.

De maximale bouwhoogte is deels verlaagd ten opzichte van het geldige bestemmingsplan Oosterheem.

Daar waar nu nog een maximale bouwhoogte geldt van 25 m voor het gehele bedrijventerrein, wordt voorgesteld om de bouwhoogte voor de kavels die grenzen aan de Van de Waalstraat, en dus pal tegenover de woonbebouwing liggen, te verlagen naar 15 m. Dit is nog ruim voldoende voor bedrijfsvestigingen. Dit geldt ook voor de percelen aan de oostzijde van de HSL waar op verzoek van de gemeente Lansingerland de maximale bouwhoogte wordt verlaagd naar 15 m voor het perceel van Van Woerden en het perceel ten noorden daarvan, en 20 m voor het perceel in de hoek van de Hoefweg/Australiëlaan. Voor het overige blijft de maximale bouwhoogte van 25 m gehandhaafd.

Voorts is opgenomen dat er geen buitenopslag mag plaatsvinden (behalve bij het bestaande bedrijf van Van Woerden BV waar reeds buitenopslag plaatsvindt). Opslag dient inpandig plaats te vinden. Buitenopslag zou met zich mee kunnen brengen dat aan de achterzijde van de bedrijven (bijvoorbeeld aan de zijde van de Australiëlaan) een rommelige situatie ontstaat, terwijl dit één van de hoofdentrees is van Zoetermeer.

Voor de strook aan de Van der Waalstraat is vastgelegd dat er geen platte daken mogen worden gerealiseerd, conform het gestelde in de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze strook.

#### Gemengd - 2

De noordoostelijke hoek van het kwadrant rondom het Maximaplein wordt in dit bestemmingsplan meegenomen. Het ligt aansluitend aan en in het verlengde van het bedrijventerrein Oosterhage en is bijna geheel uitgegeven.

Gezien de verschillende functies die hier inmiddels zijn gevestigd en de wenselijkheid om nog diverse nieuwe functies te faciliteren, ligt het voor de hand om hier een bestemming "Gemengd - 2" op te nemen. Daarbinnen kunnen zich nog bedrijven vestigen en worden de bestaande bedrijven, die niet per definitie binnen een bedrijfsterrein passen (zoals de McDonalds en een dierenasiel) positief bestemd. Binnen de bestemming "Gemengd-2" zijn mogelijkheden opgenomen voor:

- ambachtelijke bedrijven;
- bedrijven tot en met milieucategorie 3.1;
- bedrijfsgebonden detailhandel;
- bedrijfsgebonden kantoren;
- horeca tot en met categorie 3;
- voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning;
- sportvoorzieningen;
- een dierenopvangcentrum;
- nutsbedrijven.

Gezien de ligging in de leisure-as en het feit dat dit kwadrant niet tot het bedrijventerrein Oosterhage behoort, zijn ook functies opgenomen ten behoeve van horeca, sport en cultuur en ontspanning. Zodoende wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een kartbaan, fitnesscentrum, sporthal of zwembad te realiseren (voorzieningen ten behoeve van de functie "sport") of bijvoorbeeld een bioscoop, dansschool, theater, sauna of wellnesscentrum te vestigen (allemaal voorzieningen ten behoeve van de functie "cultuur en ontspanning").

Een klein deel van dit kwadrant, ten zuiden van de McDonalds en grenzend aan het Maximaplein, ligt nog braak en kan worden uitgegeven. Gezien de directe ligging aan het

Maximaleplein en het viaduct Australiëweg is hiervoor een stedenbouwkundige visie opgesteld. De ruimtelijke implicaties daarvan zijn meegenomen en verwerkt in het bestemmingsplan. Zo geldt er voor dat deel een minimale bouwhoogte van 10 m voor de gevels grenzend aan de Oostweg en de Australiëweg en een maximale bouwhoogte van 25 m en een verplichting om de gevel in de voorgevelrooilijn te bouwen. Zodoende ontstaat een representatief gebouw op een in het oog springende locatie.

Voorts geldt binnen deze bestemming een maximale bebouwingsoppervlakte van 60% van het bouwperceel en een maximale bouwhoogte van 25 m. Afwijking van het maximale bebouwingspercentage, van 60 % naar 80 %, is mogelijk onder de voorwaarde dat de parkeerbehoefte geheel op eigen terrein wordt opgelost.

### Groen

De stroken die bedoeld zijn voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein, het Parc-O-Duct en de groenstroken ter plaatse van de Olof Palmelaan krijgen een Groenbestemming.

### Verkeer

De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats vanaf de Australiëlaan en de wijk Oosterheem (Olof Palmelaan). Die wegen hebben een Verkeersbestemming gekregen. De RandstadRail en de HSL hebben de bestemming "Verkeer-Railverkeer".

In geval van calamiteiten kunnen de nooddiensten gebruik maken van een extra ontsluiting vanaf de Nieuwe Hoefweg. Daar wordt ter plaatse van de nieuwe locatie voor de palleshandel een fietspad aangelegd vanaf het bedrijventerrein naar de Nieuwe Hoefweg, dat tevens geschikt is voor een gebruik door nooddiensten.

### **Algemene aspecten**

#### Buisleidingen

In het plangebied liggen een aantal ondergrondse (buis)leidingen die planologisch relevant zijn. Deze leidingen (riool, water, hoogspanning en CO<sub>2</sub>) zijn als zodanig bestemd en er geldt een veiligheidszone rond deze leidingen waarbinnen alleen onder voorwaarden gebouwd mag worden. Er mogen alleen activiteiten binnen de veiligheidszone van deze leidingen worden ondernomen na overleg met en toestemming van de betreffende leidingbeheerder.

Voor wat betreft de CO<sub>2</sub>-leiding het volgende. In 2005 is de bestaande buisleiding voor olietransport opnieuw in gebruik genomen door OCAP voor het transport van CO<sub>2</sub>, nadat de leiding geruime tijd geen functie heeft vervuld. De gemeente heeft daar destijds mee ingestemd. Uw college heeft op 22 mei 2012 besloten om uit een oogpunt van zorgvuldigheid een vrijwillige m.e.r.-beoordeling op te laten stellen.

Het is op grond van de Wet Milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage niet verplicht om dit te doen.

Op 22 mei 2012 is de concept vrijwillige m.e.r.-beoordeling "CO<sub>2</sub>-leiding Zoetermeer" vastgesteld en voor vooroverleg naar verschillende overlegpartners opgestuurd.

De conclusie van de vrijwillige m.e.r.-beoordeling luidt dat er geen bijzondere nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De gemeenteraad heeft dan ook op 3 december 2012 besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport, voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure voor het regelen van het gewijzigde gebruik van de buisleiding, niet noodzakelijk is.

#### Archeologie

Een klein gebied (deel van de Oostkade) tegen de noordelijke gemeentegrens, ter plaatse van de HSL, heeft naast de bestemming "Groen" ook de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" gekregen vanwege de archeologische waarde. Er geldt daar een verplichting om een omgevingsvergunning aan te vragen voor bepaalde (grond)werken en werkzaamheden.

### Waterstaat

Dezelfde Oostkade (landscheiding tussen twee Hoogheemraadschappen) heeft nog een dubbelbestemming gekregen zijnde "Waterstaat-Waterkering".

### Windturbines

In het geldende bestemmingsplan Oosterheem (2000) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder bepaalde voorwaarden windturbines langs de oostelijke zijde van de HSL te realiseren met een maximale ashoogte van 50 m.

De gemeenteraad heeft op 26 november 2007 het programma Duurzaam Zoetermeer (adviesnummer 070484) vastgesteld. In het actieplan van het programma Duurzaam Zoetermeer is opgenomen dat de gemeente nader onderzoek zal doen naar:

"inpassing van 3 grote windturbines langs de HSL (vanaf 2009 en volgende jaren uit te voeren)".

In het kader van de ontwikkeling van bedrijventerrein Oosterhage, Bleizo en Prisma en tegen de achtergrond van het voornoemde raadsbesluit, heeft het nadere onderzoek plaatsgevonden.

Uit het locatieonderzoek "Windturbines HSL-zone Zoetermeer/Lansingerland" van 23 juni 2011, opgesteld door DHV bv, blijkt dat er voor het bedrijventerrein Oosterhage harde belemmeringen liggen om windturbines te realiseren langs de HSL, gezien de nabije ligging van woningen. In dit onderzoek wordt overigens uitgegaan van grote windturbines met een gangbare ashoogte van ca. 80 m. De belemmeringen zijn hoofdzakelijk gelegen in de nabijheid van woningen. Binnen een straal van 400 m mogen zich geen woonwijken bevinden en dat is wel het geval.

Om die reden worden geen mogelijkheden meer opgenomen voor de bouw van windturbines.

### **Financiën**

De gronden waarop in het onderhavige bestemmingsplan bouwplannen, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, zijn voorgenomen, zijn in eigendom bij de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de gronduitgifte. Indien er een noodzaak bestaat om locatie-eisen of een fasering vast te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.

Er is dus geen verplichting om een (ontwerp)exploitatieplan op te stellen.

Op basis van een globale planschaderisicoanalyse is beoordeeld dat er een beperkte kans is op gerechtvaardigde planschadeclaims als gevolg van het planologisch regelen van de puinbreker van Van Woerden BV. Het mogelijke bedrag dat gemoeid kan zijn met gerechtvaardigde planschadeclaims is echter gedekt door de grondexploitatie Oosterheem.

### **Communicatie, participatie en inspraak**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 26 februari 2009 kennis gegeven van het feit dat voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

Op 1 februari 2011 heeft het college van B&W besloten om het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro te starten.

Op 9 maart 2011 is het concept ontwerpbestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte besproken.

Het concept-bestemmingsplan is daarop naar de overlegpartners gestuurd om een reactie. De resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording Overlegreacties conceptbestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhage/Businesspark Oosterheem (zie bijlage).

Op 20 september 2011 is een inloopavond voor omwonenden georganiseerd om de gewijzigde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Aletta Jacobslaan en de Hugo de Grootlaan te presenteren. Naar aanleiding van de reacties van omwonenden tijdens de inloopavond wordt een aantal wijzigingen voorgesteld in het concept-ontwerpbestemmingsplan, zoals hierboven vermeld.

Het ontwerpbestemmingsplan kan nu in procedure worden genomen door het 6 weken ter visie te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

**Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

Niet van toepassing.

**Rapportage en evaluatie**

Niet van toepassing.

**Begrotingswijziging**

Niet van toepassing.