

Zoetermeer

Bestemmingsplan Oosterhage, voormalige NAM-locatie

Tweede Nota van beantwoording inspraak en overleg naar aanleiding
van de terinzagelegging van het eerste ontwerpbestemmingsplan

Inhoud

1. Inleiding

- 1.1. Terinzagelegging eerste ontwerpbestemmingsplan
- 1.2. Reacties van de overlegpartners ex artikel 3.1.1 Bro

2. Inspraakreacties

3. Overlegreacties

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Oosterhage, voormalige NAM-locatie voorziet in een regeling voor een palleshandel en heeft als doel een juridisch-planologisch kader te bieden die de bouw van deze palleshandel mogelijk maakt. Daarnaast wordt ten noorden van de locatie van de palleshandel een nieuwe bedrijfskavel uitgegeven.

1.1. Terinzagelegging eerste ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Oosterhage, voormalige NAM-locatie" heeft met ingang van 7 januari 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Postiljon van 6 januari 2011 en de Staatscourant van 6 januari 2011.

Naar aanleiding van de vele zienswijzen over met name de landschappelijke inpassing is een nieuw verkavelingsplan opgesteld. In het nieuwe verkavelingsplan is meer groen opgenomen, is het plangebied uitgebreid en is een nieuw bedrijfskavel opgenomen. Gezien de aanpassingen is er voor gekozen om het bestemmingsplan opnieuw als ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. De zienswijzen op het eerste concept worden gezien als inspraakreacties op dit plan.

Ingekomen reacties

Gedurende de termijn is door 5 personen een schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijzen worden zoals hierboven aangegeven als inspraakreactie behandeld. In het volgende hoofdstuk zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een beantwoording. Tevens is aangegeven of de inspraakreacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor zover de reacties hebben geleid tot aanpassingen van het plan, worden deze verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Anonimisering

De voorliggende nota zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan elektronisch beschikbaar worden gesteld. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In de voorliggende nota wordt hieraan voldaan door de insprekers niet bij name te noemen, met uitzondering van gemachtigden of rechtspersonen. Ook worden de inspraakreacties zelf niet aan de reactienota gehecht, maar los daarvan, analoog, ter visie gelegd.

1.2. Reacties van de overlegpartners ex artikel 3.1.1 Bro

Het ontwerpbestemmingsplan Oosterhage, voormalige NAM-locatie is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ook aan de overleginstanties toegezonden. Van de aangeschreven instanties hebben er 2 een inhoudelijke reactie ingediend. In hoofdstuk 3 zijn deze reacties samengevat en voorzien van een overweging van de gemeente.

2. Inspraakreacties

In dit hoofdstuk zijn de schriftelijke inspraakreacties samengevat en voorzien van een beantwoording, met de conclusie of het bestemmingsplan zal worden aangepast.

INHOUD REACTIE		BEANTWOORDING
1. Inspreker 1		
1.1.	Het huidige bestemmingsplan Oosterhage maakt maximaal milieucategorie 2 mogelijk. Bij het bestemmingsplan bedrijventerrein Prisma is vanwege de woningen aan de Kruisweg maximaal categorie 3.1 mogelijk gemaakt. Een opwaardering van milieucategorie 2 naar 3.2 ten behoeve van de pallethandel wordt onacceptabel gevonden, omdat met een ontheffing bedrijven met categorie 4 ook mogelijk worden. De oorspronkelijke bestemming van mijnbouw heeft nooit zo'n negatieve impact op het gebied gehad als de nu geplande pallethandel zal geven. Categorie 3.1 wordt acceptabel gevonden.	In het geldende bestemmingsplan Oosterheem, vastgesteld in 2000, heeft het hele plangebied de bestemming "Mijnbouwkundige doeleinden". Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor exploitatie, winning en behandeling van aardolie en/of aardgas. Activiteiten op het gebied van aardolie- en aardgaswinning zijn volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009), milieucategorie 4.1 tot 5.2. De milieucategorieën van activiteiten op het gebied van distributie van aardgas loopt tot 5.1. Kortom, op grond van het huidige bestemmingsplan is de toegestane maximale milieucategorie hoger dan wat in het bestemmingsplan Oosterhage voormalige NAM-locatie mogelijk wordt gemaakt, te weten maximaal milieucategorie 3.2. Milieucategorie 3.2 is verantwoord op deze locatie. Voor bedrijven die vallen in milieucategorie 3.2 geldt namelijk een richtafstand van 100 meter. De dichtstbijzijnde woningen aan de Olof Palmelaan in Oosterheem en de woning Nieuwe Hoefweg 4 liggen op ruim 150 meter van het plangebied.

		Over de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan tot maximaal categorie 4 is in de regels voorgeschreven dat dit alleen mogelijk is, indien het betreffende bedrijf naar "aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 3.2" (artikel 3.5.2). Dit betekent dat een bedrijf uit categorie 4 voor onder andere geluid, geur of stof aan dezelfde afstandsnormen moet voldoen als een categorie 3.2 bedrijf. Overigens wordt in het plan nog gesproken over categorie 4. Overeenkomstig de laatste VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) wordt in het ontwerpbestemmingsplan gesproken over categorie 4.2. Inhoudelijk is dit geen wijziging; het maakt geen bedrijven met een zwaardere milieucategorie mogelijk dan in het bestemmingsplan reeds mogelijk was gemaakt. Slechts de schrijfwijze is nu geactualiseerd conform de laatste VNG-uitgave. Deze inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.2.	In de toelichting wordt aangegeven dat Zoetermeer een tekort aan bedrijfspercelen heeft die tot een hogere milieucategorie dan 2 behoren. Het is onbegrijpelijk dat de huidige locatie van de palleshandel met een milieucategorie 3.2 wordt ingeruild voor het plangebied, een zichtlocatie met een categorie 2 die opgewaardeerd wordt tot categorie 3.2.	De gemeente is het om twee redenen niet eens met de stelling dat een milieucategorie 3.2 locatie wordt ingeruild voor een zichtlocatie met een categorie 2 die opgewaardeerd wordt tot categorie 3.2.: 1) De locatie aan de Galvanistraat zal in de toekomst een bestemming krijgen die een hogere milieucategorie zal toelaten dan categorie 2. Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 van de

		toelichting is de verplaatsing van de palleshandel noodzakelijk omdat op de huidige locatie aan de Galvanistraat de uitbreiding van de vestiging van het hoofdkantoor en distributiecentrum van de Etam Groep BV wordt voorzien. Weliswaar is een kantoor een categorie 1-activiteit, echter het gaat hier om een kantoor behorend bij een distributiecentrum, alsmede het distributiecentrum zelf. Een distributiecentrum is een categorie 3.1-activiteit. 2) Bovendien is, zoals onder 1.1 reeds is aangegeven, op de voormalige NAM-locatie op grond van het huidige bestemmingsplan de toegestane maximale milieucategorie hoger dan milieucategorie 3.2. Ten onrechte wordt derhalve verondersteld dat deze locatie een categorie 2-locatie zou zijn. Deze inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.3.	Ten aanzien van Van Woerden op het bedrijventerrein Oosterhage wordt de voorgeschiedenis sinds 2002 tot heden omschreven. Aangegeven wordt dat een herziening van dit deel van het bestemmingsplan nog in procedure moet worden gebracht. Echter, ook ten aanzien van Van Woerden wordt in deze inspraakreactie al aangegeven dat bezwaar wordt gemaakt tegen een hogere milieucategorie dan 3.1.	Het bedrijfsperceel van Van Woerden Recycling BV ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Dit bedrijfsperceel wordt meegenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhage, dat momenteel in voorbereiding is. De Bewonersvereniging Kruisweg is apart geïnformeerd over dit bestemmingsplan. Op het moment dat het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhage in procedure wordt gebracht, kan een zienswijze worden ingediend over toegestane milieucategorie op het bedrijfsperceel van Van Woerden. Gelet op het voorgaande wordt deze inspraakreactie in het kader van bestemmingsplan Oosterhage, voormalige NAM-locatie buiten beschouwing gelaten.

		Deze inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.4.	De verrommeling aan de entree van de gemeente Lansingerland wordt erg gevonden. De toekomst van dit gebied, waaronder de Rottezoom, wordt op deze wijze benadeeld.	Door de aanleg van de HSL is een van de wijk Oosterheem afgescheiden zone ontstaan, die is gelegen tussen de HSL en de Nieuwe Hoefweg (N209). In de gemeentelijke en provinciale plannen is deze zone aangewezen als bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein zal landschappelijk worden ingepast door middel van 'groene kamers'. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de concrete invulling van de landschappelijke inpassing van de voormalige NAM-locatie uitgewerkt. De inpassing zal plaatsvinden door het aanleggen van een houtsingel in de vorm van een haag van minimaal 1.80 meter hoog en 2 meter breed bij aanplant in combinatie met bestaande populieren langs de Nieuwe Hoefweg (N209). De haag komt buiten het hekwerk te staan dat rondom het bedrijfsperceel wordt gezet. Na een periode van vijf/zes jaar zal de haag een hoogte hebben van ongeveer 6 meter. Daarmee wordt de voormalige NAM-locatie voldoende afgeschermd en landschappelijk ingepast. Door deze maatregelen zal verrommeling aan de entree van de gemeente Lansingerland worden voorkomen. Deze inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de plankaart is een bestemmingsvlak 'Groen' opgenomen tussen de bestemming 'Bedrijventerrein' en de N209 en de hierboven omschreven haag is door middel van de functieaanduiding 'houtsingel' op de plankaart opgenomen. In de regels wordt de aanwezigheid en instandhouding van de houtsingel vastgelegd.

1.5.	De algemene bedrijfsbestemming, waarmee de invulling flexibel is, geeft een slecht gevoel over de toekomst van het gebied en geen enkele waarborg.	Het bestemmingsplan Oosterhage voormalige NAM-locatie, is een zogenoemd "gedetailleerd bestemmingsplan". Op perceel- en straatniveau zijn bestemmingen toegekend aan het plangebied en binnen deze bestemmingen is een beperkt aantal functies toegestaan. De voor bedrijventerrein aangewezen grond is namelijk alleen bestemd voor bedrijven tot maximaal categorie 3.2 (waaronder een palleshandel) en bedrijfsgebonden detailhandel. De beperking tot maximaal milieucategorie 3.2 biedt voldoende waarborg voor een goed woon- en leefklimaat (zie ook onder 1.1.). Het bestemmingsplan Oosterhage voormalige NAM-locatie is derhalve voldoende objectief begrensd. Bovendien is het gebruikelijk dat de (beoogde) bedrijfspercelen op een bedrijventerrein een bedrijfsbestemming krijgen en niet een bestemming die is toegesneden op één specifiek bedrijf. Zo'n zeer specifieke bestemming zou in de toekomst tot onnodige en procedures leiden. Immers, zoals hierboven al aangegeven biedt de beperking tot maximaal milieucategorie 3.2 voldoende waarborg voor een goed woon- en leefklimaat. Deze inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.6.	Bezwaar wordt gemaakt tegen een bebouwingspercentage van 60% die met toepassing van een binnenplanse afwijking tot 80% kan worden uitgebreid.	De voormalige NAM-locatie maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Oosterhage. Daarom wordt met de regels zo veel mogelijk aangesloten bij de regels die ook voor bedrijventerrein Oosterhage gaan gelden. Voor het gehele bedrijventerrein Oosterhage is een maximaal bebouwingspercentage van 60% aanvaardbaar geacht. Een dergelijk bebouwingspercentage op een bedrijventerrein is uit oogpunt van

		goede ruimtelijke ordening gewenst, omdat op deze manier de voor bedrijventerreinen gereserveerde ruimte voldoende kan worden benut. Er zal genoeg onbebouwde ruimte overblijven om op eigen terrein te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Bovendien sluit dit bebouwingspercentage goed aan bij het ruimtelijk karakter van de zone tussen de HSL en de Nieuwe Hoefweg (N209) en bij de behoeften van de meeste bedrijven. Om tegemoet te kunnen komen aan specifieke behoeften van bedrijven is een mogelijkheid opgenomen tot het afwijken van het bebouwingspercentage tot maximaal 80%. Voorwaarde is echter wel dat daardoor geen parkeerdruk in de omgeving ontstaat. Daarom is bepaald dat een hoger bebouwingspercentage alleen mogelijk is als op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Deze inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.7.	Bezwaar wordt gemaakt tegen de maximale bouwhoogte van 25 meter. De hoogte van de boerderij aan de Kruisweg 45 wordt maatgevend gevonden voor dit gebied.	Zoals aangegeven onder 1.6 is met de regels zo veel mogelijk aangesloten bij de regels die ook voor bedrijventerrein Oosterhage gaan gelden. Voor de zone van het bedrijventerrein Oosterhage, waarin de voormalige NAM-locatie is gelegen, was de maximale bouwhoogte overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Oosterheem, te weten 25 meter. Echter, mede naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft voor deze gehele zone een nieuwe afweging plaatsgevonden ten aanzien van de maximale bouwhoogte. Dit heeft er toe geleid dat de maximale bouwhoogte ter plaatse van de voormalige NAM-locatie zal worden teruggebracht tot 15 meter. Een maximale bouwhoogte van 15 meter houdt rekening met de ligging

		langs de dijk met opbouw van de HSL. Door de HSL heeft het landschap het karakter van grootschalige civiele infrastructuur. Het dijklichaam van de HSL met het geluidsscherp komt bovendien meer dan 10 meter boven het maaiveld uit. Daarmee is een maximale bouwhoogte van 15 meter passend in de omgeving. Verder is de afstand van de dichtstbijzijnde woning aan de Kruisweg (nr 47) meer dan 150 meter. Dit geldt ook voor de woningen in de wijk Oosterheem. Deze afstanden zijn zeer ruim, zodat er geen grote nadelige effecten ontstaan. Verder kan met een bouwhoogte van 15 meter de voor bedrijventerreinen gereserveerde ruimte nog voldoende worden benut en kan worden voorzien in de behoeften van de meeste bedrijven. Deze inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte is teruggebracht naar 15 meter.
1.8.	De ontsluiting vindt plaats via de Olof Palmelaan. Ontsluiting via de N209 mag niet worden toegestaan. Ook parkeren langs de N209 voor bedrijven uit Oosterhage behoort niet mogelijk te zijn. Dit moet voor de lange termijn goed worden vastgelegd.	Het is juist dat de ontsluiting van het plangebied zal gaan plaatsvinden via de Olof Palmelaan en de Zernikestraat. Echter, in de huidige situatie heeft het plangebied een directe ontsluiting op de Nieuwe Hoefweg door middel van een toegangsdam. Deze in-/uitrit komt te vervallen. Alleen in het geval van calamiteiten zal deze toegangsdam gebruikt mogen worden door de hulpdiensten. Verder loopt ten zuiden van de voormalige NAM-locatie een verkeersweg die uitsluitend wordt ingericht voor langzaam verkeer, waardoor een directe ontsluiting van de voormalige NAM-locatie op de N209 ook op deze manier niet mogelijk wordt. Deze verbinding voor fietsers en voetgangers moet ook gebruikt kunnen worden door de hulpdiensten in het

		geval van een calamiteit. In het ontwerpbestemmingsplan is dit op de plankaart vastgelegd, door ter plaatse van de in-/uitrit en de betreffende fietsontsluiting de bestemming 'Groen' op de plankaart op te nemen. De bestaande toegangsdam is eveneens gelegen op gronden met de bestemming 'Groen'. Ook zijn de regels bij deze bestemming zo aangepast dat in-/uitritten niet mogelijk worden gemaakt op gronden met deze bestemming, met uitzondering van in- / uitritten voor incidenteel gebruik door hulpdiensten. Verder zal, naast het bestemmingsplan, in de gronduitgifteovereenkomst een verbod worden opgenomen om de in-/uitritten op de N209 voor dagelijkse werkzaamheden te benutten. Tot slot wordt in het plangebied voldoende parkeergelegenheid mogelijk gemaakt. Bij foutief parkeren dient te worden gehandhaafd door de wegbeheerder, danwel de gemeente. In dit geval is dat de gemeente Lansingerland en de Provincie Zuid-Holland, omdat de N209 niet op het grondgebied van de gemeente Zoetermeer ligt. Deze inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toegangsdam en de fietsontsluiting krijgen de bestemming 'Groen' en in de regels is een in-/uitrit binnen deze bestemming niet mogelijk, met uitzondering van in- / uitritten voor incidenteel gebruik door hulpdiensten.
1.9.	De inpassing van de Pallethandel kan niet zonder visuele hinder. Aanplant vangt de visuele hinder onvoldoende op, gezien de opslaghoogte van 7,3 – 8 meter.	Door een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein zal onevenredige visuele hinder worden voorkomen. Onder 1.4 is de uitgewerkte landschappelijke inpassing voor de voormalige NAM-locatie omschreven.

		Aanvullend hierop wordt nog het volgende opgemerkt. Vanaf de Nieuwe Hoefweg (N209) zullen de maximaal 8 meter hoge gestapelde pallets mede door de zichthoek op ooghoogte niet of nauwelijks te zien zijn achter de circa 6 meter hoge haag in combinatie met de opkroonhoogte van de bomen langs de N209. Tot slot wordt opgemerkt dat over de landschappelijke inpassing overleg heeft plaatsgevonden met de Belangenvereniging De Kruisweg. Verder is de uitgewerkte landschappelijke inpassing ook voorgelegd aan de gemeente Lansingerland. Deze inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de plankaart is een bestemmingsvlak 'Groen' opgenomen tussen de bestemming 'Bedrijventerrein' en de N209 en de hierboven omschreven haag is door middel van de functieaanduiding 'houtsingel' op de plankaart opgenomen. In de regels wordt de aanleg en instandhouding van de houtsingel vastgelegd.
1.10.	Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid om op de gronden met de bestemming groen ook nutsvoorzieningen en schuilhutten toe te staan, omdat hierdoor het gebied kan verrommelen.	In de bestemmingsplannen die worden opgesteld voor het grondgebied van Zoetermeer is het standaard dat binnen de bestemming 'Groen' nutsvoorzieningen en schuilhutten mogelijk worden gemaakt. De gronden met de bestemming 'Groen' worden voor het overgrote deel niet uitgegeven. De inrichting van deze gronden en het beheer is dus in handen van de gemeente. Het is in het belang van de gemeente dat het bedrijventerrein Oosterhage aantrekkelijk is voor bedrijven. Het gedeelte waar de aanduiding 'houtsingel' op de plankaart is

		opgenomen, wordt wel uitgegeven. Daar geldt echter de verplichting om een haag in stand te houden en zijn om die reden nutsvoorzieningen en/of schuilhutten niet mogelijk. Deze omstandigheden maken dat het gebied niet zal verrommelen. Deze inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Inspreker 2		
2.1.	Gesteld wordt dat een oude bestemming als gelegenheidsargument wordt gebruikt om uitplaatsing van de vuile industrie uit Zoetermeer plaats te laten vinden.	Bij het zoeken naar een nieuwe locatie voor de pallethandel heeft het toegestane gebruik op basis van het geldende bestemmingsplan geen beslissende rol gespeeld. Immers, om de verplaatsing van de Pallethandel mogelijk te maken, is wijziging van het geldende bestemmingsplan nodig. Om deze reden is nu het onderhavige bestemmingsplan Oosterhage voormalige NAM-locatie in procedure gebracht. Daarnaast is de milieucategorie voor activiteiten op het gebied van aardolie- en aardgaswinning die op grond van het huidige bestemmingsplan mogelijk zijn hoger dan die van een pallethandel (zie onder ook onder 1.1) Deze inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.2.	Voor het overige is de inspraakreactie identiek aan die van de Belangenvereniging de Kruisweg. Voor de samenvatting en beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar 1.1. tot en met 1.10.	
3. Inspreker 3		
3.1.	De inspraakreactie is identiek aan de inspraakreactie van inspreker 2. Voor de samenvatting en beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar 1.1 tot en met 1.10 en 2.1.	

4. Inspreker 4	
4.1.	De inspraakreactie is identiek aan de inspraakreactie van inspreker 2. Voor de samenvatting en beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar 1.1 tot en met 1.10 en 2.1.
5. Inspreker 5	
5.1.	De inspraakreactie is identiek aan de inspraakreactie van inspreker 2. Voor de samenvatting en beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar 1.1 tot en met 1.10 en 2.1.

3. Overlegreacties

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Oosterhage, voormalige NAM-locatie zijn door een aantal overlegpartners zienswijzen ingediend. In verband met de eerder ingediende overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro en de terinzagelegging van een nieuw ontwerpbestemmingsplan worden deze reacties hier apart samengevat en van beantwoording voorzien.

	INHOUD OVERLEGREACTIE	BEANTWOORDING
1. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard		
1.1.	Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan een hoofdwatgang. Ten behoeve van beheer en onderhoud wordt verzocht een 5 meter brede beschermingszone op te nemen in het bestemmingsplan. Deze zone moet vrij worden gehouden van obstakels en toegankelijk zijn voor het hoogheemraadschap.	Naar aanleiding van deze reactie heeft overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap. Het resultaat van dit overleg is dat in het bestemmingsplan alsnog een beschermingszone van 5 meter is opgenomen. Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is alsnog een beschermingszone van 5 meter opgenomen.
1.2.	Vastgesteld wordt dat de overlegreactie van het hoogheemraadschap is beantwoord in de Nota Overleg en is verwerkt in de plantoelichting.	Deze constatering wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Gemeente Lansingerland	
2.1.	Er heeft geen specifiek overleg plaatsgevonden over het voorontwerp. Bij het voorontwerp waren de regels nog niet beschikbaar en deze worden van belang geacht om de consequenties van het bestemmingsplan te kunnen beoordelen. Op 6 juli 2010 is ruimtelijk relevante informatie inzake het voorgenomen bestemmingsplan Oosterhage voormalige NAM-locatie naar de gemeente Lansingerland gestuurd met het verzoek om in het kader van overleg ex artikel 3.1.1. Bro een reactie te geven. Op 26 augustus 2010 heeft voorts op ambtelijk niveau een overleg plaatsgevonden tussen de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer over onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens is er per e-mail nog een aantal keer contact geweest over dit bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro. Inhoudelijk wordt opgemerkt dat in de toegestuurde informatie onder andere het volgende is vermeld: de opslaghoogte van de pallets, de milieucategorie, de wijziging van de bestemming naar 'Bedrijventerrein', de wijze van inpassing en de ontsluiting van het plangebied. De gemeente Lansingerland heeft geen schriftelijke overlegreactie ingediend en heeft er voor gekozen om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.2.	Gelet op de ligging van het plangebied is in de overwegingen die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan Oosterhage voormalige NAM-locatie de functie niet of onvoldoende betrokken. Het had voor de hand gelegen dat in het plangebied representatieve bedrijven zich vestigen. Verzocht wordt de locatie te heroverwegen en anders, met representatieve bedrijven, in te vullen. De voormalige NAM-locatie is een geschikte locatie voor categorie 3.2-bedrijven en met name voor een palleshandel. De toekomstige bedrijfspercelen liggen namelijk op 15 meter afstand of meer. Deze afstand is volgens onderzoek voldoende om in geval van brand het risico op overslaan van brand naar nabijgelegen percelen voldoende te beperken. Ook de meest nabij gelegen woningen liggen, gelet op de

		richtafstand voor categorie 3.2-bedrijven, op ruim voldoende afstand. Naast de milieuregelgeving worden in een bestemmingsplan de massa en locatie van gebouwen of bouwwerken vastgelegd. De uitstraling van gebouwen/ bedrijven maken daar geen onderdeel vanuit. In het ontwerpbestemmingsplan wordt wel de landschappelijke inpassing van het terrein voorgeschreven (zie onder 1.4 en 1.9 in Hoofdstuk 2). Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.3.	Er wordt een intensivering van gebruik en bebouwing mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. De bestemmingsplanherziening maakt bebouwing van 60% en met ontheffing van 80% van het bestemmingsvlak, een bouwhoogte van 25 meter en buitenopslag mogelijk. Door de vestiging van reguliere bedrijvigheid zal het gebruik van het plangebied geïntensiveerd worden. De maatschappelijke acceptatie van oliewinning aan de rand van een groengebied is hoger dan van reguliere bedrijvigheid. Een pallethandel zou veel beter op een regulier bedrijventerrein passen.	De voormalige NAM-locatie Oosterhage is als bedrijventerrein aangegeven op kaart 6 van de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland. Het betreft een regulier bedrijventerrein. De locatie is een logische doorloop van het aan de zuidzijde gelegen bedrijventerrein Prismaterrein. De bouwhoogte wordt aangepast en zal in het ontwerpbestemmingsplan 15 meter bedragen (zie onder 1.7 in Hoofdstuk 2). Het bebouwingspercentage van 60% is overeenkomstig het bebouwingspercentage dat nu geldt voor de overige gronden van het bedrijventerrein Oosterhage (zie onder 1.6 in Hoofdstuk 2). Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte is teruggebracht naar 15 meter.
2.4.	Verzocht wordt het terrein minder intensief te maken door geen afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor een bebouwingspercentage tot 80%.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord onder 1.7 in Hoofdstuk 2. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5.	Gesteld wordt dat door het terrein anders te bestemmen, wordt voorkomen dat van de N209 aangekeken wordt tegen stapels pallets die tegen het hek zijn opgestapeld. Verzocht wordt de palletopslag te beperken, zodat 40% van het terrein onbebouwd blijft en ook niet voor opslag gebruikt mag worden. Vooral aan de zijde N209 zou opslag beperkt moeten worden.	Het zicht op het bedrijf vanaf de N209 wordt door het aanleggen van een houtsingel, zodanig verminderd dat het bedrijf op een goede manier landschappelijk wordt ingepast. Daarnaast ligt tussen de N209 en het bedrijventerrein een vrij brede groenstrook met populieren, waardoor het bedrijventerrein waar de palletopslag plaatsvindt op enige afstand van de weg is gelegen. Het verminderen van de mogelijkheden voor opslag in de buitenruimte is ongewenst, omdat hiermee de bedrijfsvoering bemoeilijkt zo niet onmogelijk wordt gemaakt. Voor wat betreft de reactie met betrekking tot de stapel pallets, leidt dit tot aanpassing van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing verzekerd. Voor het overige leidt de reactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.6.	Verzocht wordt de bouwhoogte te beperken tot 10 meter (de hoogte van de spoordijk. De toegestane bouwhoogte van 25 meter creëert de mogelijkheid een bedrijfsloods te plaatsen die boven het landschap uitsteekt.	De maximale bouwhoogte wordt verlaagd naar 15 meter (zie beantwoording inspraakreactie 1.7 in Hoofdstuk 2). Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte is teruggebracht naar 15 meter.
2.7.	Verzocht wordt rekening te houden met het zicht vanaf de Hoefweg (N209) en dit landschappelijk in te passen. Het groen dat is ingetekend aan de noord- en zuidzijde schermt de bedrijvigheid, gezien vanaf de Hoefweg, nauwelijks af. De afscherming van een rij bomen zal niet voldoende zijn om het zicht op het terrein te ontnemen. In de overwegingen zou moeten worden	Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar het antwoord onder 1.9 in Hoofdstuk 2. Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de plankaart is een bestemmingsvlak 'Groen' opgenomen tussen de bestemming 'Bedrijventerrein' en de N209 en de hierboven omschreven haag is door

	betrokken dat het bedrijventerrein grenst aan een recreatiegebied/ Provinciaal landschap. Er zou een meer robuuste afscherming moeten worden verzorgd richting de Rottezoom/ het Bentwoud en de N209 (meer dan 1 rij bomen).	middel van de functieaanduiding 'houtsingel' op de plankaart opgenomen. In de regels wordt de aanwezigheid en instandhouding van de houtsingel vastgelegd.
2.8.	Er wordt een te hoge milieucategorie toegelaten. Begrepen wordt dat een bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt om zaken als het in bedrijf hebben van een shredder en de openingstijden te regelen. Echter er zijn zorgen over eventuele overlast voor omwonenden. Ook zijn er zorgen over de toegestane milieucategorie 3.2 en na ontheffing milieucategorie 4.2. Het zou niet voor de hand liggen dat op deze plek dergelijke bedrijven zich vestigen. Verzocht wordt de milieucategorie aan te passen, zodat categorie 4.2 met ontheffing niet mogelijk is. De activiteiten die vallen onder deze categorie zijn niet wenselijk op deze plek.	Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord onder 1.1 in Hoofdstuk 2. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.9.	In het bestemmingsplan is aangegeven dat de ontsluiting plaats zal vinden via de Olof Palmelaan. Verzocht wordt dat een uitrit op de N209 in het bestemmingsplan onmogelijk wordt gemaakt door een groenbestemming op te nemen langs de N209, waarin in- en uitritten worden uitgesloten.	Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord onder 1.8 in Hoofdstuk 2. Deze inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toegangsdam en de fietsontsluiting krijgen de bestemming 'Groen' en in de regels is een in-/uitrit binnen deze bestemming niet mogelijk met uitzondering van een in-/uitrit voor incidenteel gebruik door hulpdiensten.

