



gemeente

**Zoeterwoude**

*Weids, groen en ondernemend*

Nota zienswijzen  
Bestemmingsplan  
Bedrijventerrein Grote Polder 2012

121010



# Nota zienswijzen Bestemmingsplan Bedrijventerrein Grote Polder 2012 Gemeente Zoeterwoude

Rapportnummer: 211x04535.070982\_3

Datum: 121010

Contactpersoon opdrachtgever: de heer R.G. de Jong  
gemeente Zoeterwoude

Projectteam BRO: Jochem Visser, Jochem Rietbergen

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: BRO 19

Beknopte inhoud: -

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401







<b>Inhoudsopgave</b>	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN</b>	<b>5</b>
<b>3. WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN</b>	<b>9</b>
3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	9
3.2 Ambtshalve wijzigingen	9





# 1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Grote Polder 2012' heeft met ingang van 24 februari 2012 tot en met 5 april 2012 voor eenieder ter inzage gelegen. Hierbij hebben de stukken zowel in het gemeentehuis, via de gemeentelijke website, als via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan ter kennisgeving naar de overlegpartners van de gemeente verzonden en zijn de indieners van een reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan ter zake geïnformeerd. In dit document worden de binnengekomen zienswijzen en overige reacties ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan behandeld.

## Zienswijzen

In de genoemde periode hebben in totaal 16 belanghebbenden een zienswijze ingediend. Er zijn 12 identieke zienswijzen ingediend ten aanzien van hekwerken tot maximaal 2.20 meter hoogte en ook 2 identieke zienswijzen ten aanzien van hekwerken tot maximaal 2.50 meter hoogte, welke zijn aangevuld met bericht over diefstal van koperdraad. Voorts is 1 zienswijze ingediend ten aanzien van bedrijfs-woningen en 1 ten aanzien van rioleringsbeleid.

In hoofdstuk 2 worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording van de kant van de gemeente. Elke (groep identieke) zienswijze(n) besluit met een conclusie waarin wordt weergegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing in het vastgestelde bestemmingsplan<sup>1</sup>.

## Wijzigingen

De aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 (paragraaf 3.1) op een rij gezet. Naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het vastgestelde bestemmingsplan. Deze zijn deels tot stand gekomen door middel van overleg met de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat en Omgevingsdienst West-Holland. Deze zijn ook terug te vinden in hoofdstuk 3 (paragraaf 3.2) van dit verslag.

---

<sup>1</sup> NB: De conclusies in deze nota ten aanzien van de zienswijzen inzake hekwerken zijn overruled door het amendement hekwerken, zie aldaar.



## 2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

### Groep van 12 identieke zienswijzen (reclamanten 1 tot en met 12)

Reclamanten pleiten voor verhoging van de maximale hoogte van hekwerken naar 2,20 meter. De redenen die hiervoor worden genoemd zijn de groeiende gevoeligheid voor verstoring van de bedrijfsactiviteiten, de toegenomen kans hierop door verstoring van buitenaf (bijvoorbeeld door extreem denkenden). Tevens wordt de menselijke aanwezigheid als gevolg van de afnemende woonfuncties steeds minder. Een grotere ontmoedigende en afschrikkende werking wordt door reclamanten nodig geacht vanwege de, volgens reclamanten toenemende, toenemende onveiligheid op het terrein.

Reclamanten voelen zich gedwongen tot een zo optimaal mogelijke afscherming en zijn van mening dat de uitstraling en uniformiteit van het terrein niet aangetast worden door verhoging van de maximale hoogte van de hekwerken. Reclamanten noemen de veiligheid een grote zorg van het parkmanagement en achten bescherming door een passend hekwerk van fundamenteel belang.

### Reactie gemeente

Deze 12 zienswijzen zijn overeenkomstig aan de eind 2011 ingekomen inspraakreacties over de hoogte van hekwerken en bevatten geen nieuwe gezichtspunten.

Voor de hoogte van hekwerken is een meervoudige regeling opgenomen, verschillend voor hekwerken vóór de voorgevel en voor hekwerken aan de zij- of achterkant van een bedrijfspand.

Erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de openbare weg, in de MP-stroken aan de Produktieweg, Energieweg, Nijverheidsweg en Oranjelaan, mogen worden gebouwd tot een hoogte van 1.80 meter, onder de voorwaarden van de handreiking van 16 december 2008 (uitvoering en kleur ter beoordeling aan welstand, met voorkeur voor donkergroene spijlen). Aan de Industrieweg blijft de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen aan de voorzijde maximaal 1 meter, omdat hogere hekwerken hier de uitstraling van het industrieterrein niet ten goede komen, het gewenste ruime straatbeeld van de Industrieweg als toegangsweg voor het bedrijventerrein te veel vernauwen en daardoor een te grote invloed krijgen op de ruimtelijke kwaliteit en omdat ze minder noodzakelijk zijn door het aantal verkeersbewegingen, waardoor de risicogevoeligheid voor panden lager is. Deze beleidslijn is in 2008 vastgesteld na overleg met het toenmalig parkmanagement.

De maximale bouwhoogte van 1.80 meter is dusdanig hoog dat er niet gemakkelijk overheen geklommen kan worden en toch nog kan worden aangemerkt als “persoonshoogte”.

Nog hogere hekken tasten de openheid van het gebied te zeer aan, vernauwen het straatbeeld en verminderen het zicht op de gevels, hetgeen de uitstraling van het bedrijventerrein niet ten goede komt en de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten geweld aandoet. Onderlinge verschillen in hoogte van hekwerken voor de voorgevel nemen verder toe, hetgeen de uniformiteit aantast. Het aanzien van het bedrijventerrein krijgt door hekken aan de voorzijde, hoger dan 1,80 meter, te veel het karakter van een “traliepark” en dat strookt niet met de uitgangspunten voor de revitalisering van het bedrijventerrein.

Er is voorts niet gebleken dat hekwerken hoger dan 1,80 meter noodzakelijk zijn voor bescherming van bedrijfsactiviteiten. Hierbij is meegewogen dat er ter beveiliging van bedrijven, naast goede hekwerken, ook andere beveiligingsmethoden bestaan, bijvoorbeeld met camera's, een alarminstallatie, anti-kraakpaaltjes, rolluiken of surveillance. In samenwerking tussen Vereniging Bedrijven Investerings-zone, parkmanagement, politie en brandweer is het bedrijventerrein recent volledig voorzien van cameratoezicht. In oktober 2011 heeft het bedrijventerrein het Keurmerk Veilig Ondernemen verkregen voor de afspraken waarmee overlast en criminaliteit worden aangepakt en de veiligheid in het gebied wordt vergroot. In dat kader is wel gewezen op het risico van openstaande en niet afgesloten hekwerken maar zijn er geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van de bouwhoogte van hekken.

Erf- en terreinafscheidingen opzij en achter de voorgevel zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter. Op grond van het uitgangspunt om de aanwezige functies en kwaliteiten te consolideren en zowel de bestaande situatie als het bestaand beleid vast te leggen, heeft de gemeente vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt gekozen voor de algemeen gangbare maximaal toelaatbare hoogte van 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen op andere plaatsen dan tussen voorgevel van hoofdgebouw en openbare weg.

Ook uit het ontbreken van een nader advies over de bouwhoogte van hekwerken van het huidige parkmanagement, dat zich immers zowel op veiligheid als op ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein richt, kan worden afgeleid dat de huidige regeling voor de hekwerken het algemeen belang per saldo het beste dient.

*Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijzen ongegrond. De ingebrachte zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Groep van 2 identieke zienswijzen (reclamanten 13 en 14)**

Zienswijzen zijn gelijk als die van groep 1, met dien verstande dat reclamanten voor verhoging van de maximale hoogte van hekwerken tot 2,50 meter pleiten, mede

omdat het bestaande hek van 2,14 meter hoogte niet toereikend was om diefstal van het bliksemgeleidingssysteem (1950 kg koperdraad) te voorkomen.

### **Reactie gemeente**

Zie, voor wat betreft overeenstemmende inhoud, ook de reactie bij zienswijzen 1 – 12.

Het hekwerk rond het terrein waar de betreurenswaardige diefstal heeft plaatsgevonden kent voor het grootste deel een hoogte van bijna 1,60 meter en voor een kleiner deel een hoogte circa 2,15 meter. Aangezien er koperdraad is gestolen van het dak van het circa 20 meter hoge gebouw, moet betwijfeld worden of een 2,50 meter of nog hoger hek wel toereikend was geweest. Ook de Raad van State noemt in zijn uitspraak van 1 juni 2011 een hoger hekwerk dan 1,80 meter als niet noodzakelijk, met daarbij als motiveringen dat de rechtbank in de veiligheidssituatie van het bedrijf en de aanbevelingen van de in opdracht van het bedrijf uitgevoerde veiligheidsscan van 16 november 2009, terecht geen grond heeft gevonden voor het oordeel dat het college in afwijking van de handreiking ontheffing behoorde te verlenen, dat het college daarbij bevindingen van de politie over de veiligheidsrisico's van het bedrijf van belang kon achten en dat de veiligheidsscan niet tot de conclusie dwingt dat een hekwerk hoger dan 1,80 m moet worden opgericht.

Voorts is de opmerking van reclamanten over de dwangsom niet conform de actualiteit. Bedoelde dwangsom was indertijd gericht tegen het volledig ontbreken van vergunning voor het gehele hekwerk. Nadat vervolgens vergunning was aangevraagd en verleend, voor een hek van maximaal 1,80 meter hoog, is momenteel alleen een niet gespecificeerd dwangsomvoornemen aangezegd voor het deel van het hek dat in strijd is met de verleende vergunning. Het handhavingproces terzake is opgeschort in afwachting van besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan.

*Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. De ingebrachte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Reclamant 15**

Reclamant maakt bezwaar tegen het plan om de bestaande woonvergunningen te wijzigen. De reclamant stelt dat met dit plan de in bezit zijnde woning/ bedrijf in waarde zal verminderen, waardoor sprake is van planschade.

### **Reactie gemeente**

Deze zienswijze betreft de overgangsregeling op grond waarvan bewoning van bedrijfswoningen niet meer is toegestaan nadat de bewoning gedurende een jaar is beëindigd. Reclamant geeft aan hierdoor te worden benadeeld. Een waardevermindering ligt echter niet voor de hand omdat reclamant zijn bedrijf met bedrijfswoning als zodanig kan doorverkopen, waarbij de koper het recht behoudt om het

gebruik van de bedrijfswoning als zodanig voort te zetten. Het staat de reclamant overigens vrij om een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente. Het indienen van een zienswijze is daarvoor niet voldoende. De te volgen procedure voor een dergelijk verzoek is terug te vinden op de gemeentelijke website.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. De ingebrachte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Reclamant 16**

Reclamant geeft aan dat haar rioleringsbeleid niet volledig wordt beschreven. Daarbij wordt een tekstvoorstel gedaan ten aanzien van riolering en afkoppelen, alsmede zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater.

#### **Reactie gemeente**

Gezien het feit dat het bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend is, worden er in het plan geen directe keuzes gemaakt op het vlak van de waterhuishouding/ riolering. De gemeente kan zich echter vinden in de voorstelde tekstuele toevoeging van het beleid van het Hoogheemraadschap. Bij toekomstige (binnenplanse) wijzigingen op het bedrijventerrein speelt dit beleid immers mede een rol.

Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze gegrond. De tekstvoorstellen worden opgenomen in de toelichting.

## 3. WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

### 3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

#### Wijzigingen toelichting

Op basis van de ingediende zienswijzen volgt één wijziging in de plantoelichting. Dit betreft het toevoegen van een beknopte samenvatting van het rioleringsbeleid van het hoogheemraadschap. De toe te voegen tekst is gevoegd als bijlage bij deze nota zienswijzen (bijlage 1: tekstvoorstellen Rijnlands beleid).

#### Wijzigingen regels

Op basis van de ingediende zienswijzen resulteren geen wijzigingen in de planregels.

#### Wijzigingen plankaart

Op basis van de ingediende zienswijzen resulteren geen wijzigingen van de verbeelding (plankaart).

### 3.2 Ambtshalve wijzigingen

#### Wijzigingen toelichting

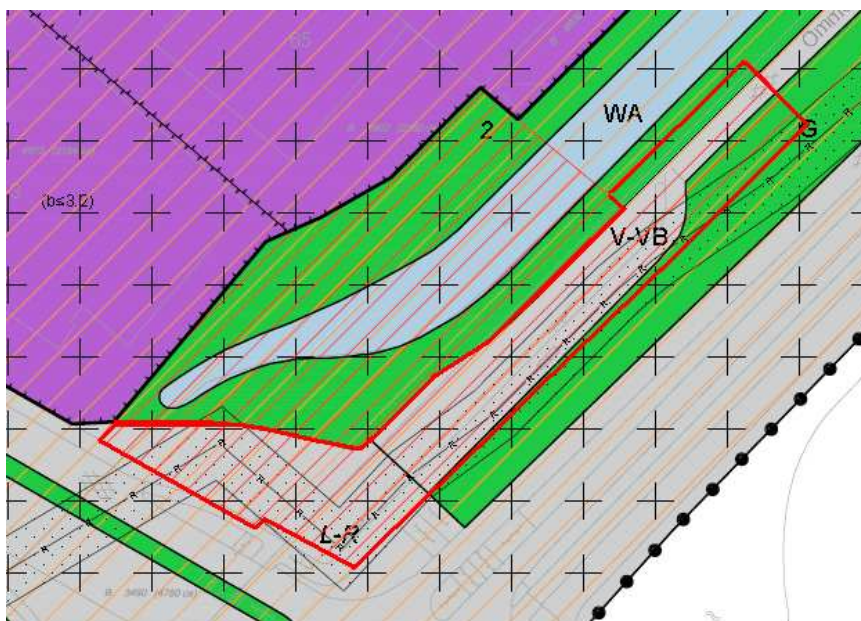
- In paragraaf 1.2 wordt het volgende toegevoegd: *‘Het Tracébesluit N11 is deels binnen de plangrenzen gelegen’.*
- In paragraaf 4.4.(luchtkwaliteit) wordt de volgende conclusie toegevoegd: *‘Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Er wordt voldaan aan de doelstelling van de Duurzaamheidsagenda 2011-2014 en het Regionale beleidskader duurzame stedenbouw. Verder zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit’.*
- In paragraaf 4.12 wordt de volgende tekst toegevoegd: *‘Voor nieuwe gemeentebouwen streeft de gemeente naar ambitieniveau 8. Voor externe initiatiefnemers vraag de gemeente minimaal een 7 te behalen. Voor de GPR Energie gelden ambitieniveaus van 8,5 voor de gemeentebouwen, respectievelijk 7,5 voor externe initiatiefnemers’.*

### Wijzigingen regels

- De artikelen 3.7.2 en 4.4 en 8.4 worden verwijderd. Het in deze regels bedoelde is reeds als algemene regel benoemd in artikel 18.
- Aan artikel 11.3.2 wordt als volgt een sub c toegevoegd: *'(graaf) werkzaamheden in de bestaande weg- en leidingcunetten betreffen'*. Hiermee wordt landelijk beleid gevolgd, conform de Leidraad Archeologie en Infrastructuur van de rijksdiensten voor wegbeheer en voor archeologie: "Als bij het regulier onderhoud van bestaande wegen of vaarwegen geen diepgravende grondwerkzaamheden plaatsvinden, hoeven ook geen archeologische maatregelen te worden genomen.[...] In het algemeen geldt dat, wanneer binnen bestaande cunetten of leidingstroken wordt gegraven, het risico niet al te groot is."
- In artikel 18.3 wordt naast de wijzigingsbevoegdheid naar bestemming 'Kantoor' ook een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming *'Bedrijf tot en met categorie 2'* toegevoegd. Artikel 18.3 lid a luidt dan ook als volgt: 'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wijzigingsgebied 2' op de verbeelding te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Kantoor' of 'Bedrijf tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten', met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - a. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 25 meter bedragen;
  - b. het bebouwingspercentage mag maximaal 70% bedragen;
  - c. verantwoording van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid
  - d. vooraf advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder'

### Wijzigingen plankaart

Het bestemmingsvlak van het 'Wijzigingsgebied 2' wordt uitgebreid, met het rood omlijnde gebied in onderstaande kaartje, naar aanleiding van nieuwe regelgeving inzake oppervlaktewater.





**Wijzigingsgebied 2** (rood gearceerd, 4179 m<sup>2</sup>). De uitbreiding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is rood omlijnd, 1858 m<sup>2</sup>.

De hoofdwatgang ter plaatse van het oorspronkelijke wijzigingsgebied moet open water blijven omdat het al door een duiker van maximale lengte onder de Industrieweg doorgaat en evenmin overkluist of afgedekt mag worden met bebouwing of parkeerterrein, zoals in 2004 was voorzien. De watgang wordt verlegd, zodat nieuwe bebouwing ter plaatse van de huidige watgang kan worden gerealiseerd. Vanwege de kabels en leidingen aan de wegzijde wordt de watgang achterlangs de nieuw te realiseren bebouwing gesitueerd. Het rood omlijnde gebied is primair bestemd voor maaiveldparkeren en niet voor hoofdgebouwen. Verkeerskundig zijn hiervoor geen belemmeringen. De in-/ uitrit van het terrein wordt aan de Industrieweg gesitueerd en buiten het wijzigingsgebied resteert voldoende ruimte voor het fiets- en voetverkeer en nog een smalle berm tussen fietspad en hoofdrijbaan. Voorts voldoet de afstand tot de woonbestemming aan de geldende richtafstand (30 meter).

