Oegstgeest

Bestemmingsplan Haarlemmerstraatweg

Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties

identificatie

projectnummer:	datum:
057900.20151031	27 januari 2016

3 Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding **3**

Hoofdstuk 2. Vooroverlegreacties **5**
2.1. Gasunie 5
2.2. Hoogheemraadschap van Rijnland 5
2.3. Provincie Zuid-Holland 5
2.4. Rijkswaterstaat 6
2.5. TenneT 7

Hoofdstuk 3. Inspraakreacties **9**
3.1. Adviescommissie Groen en Natuur Oegstgeest (AGN) 9
3.2. BP Europa SE - BP Nederland 10
3.3. Consortium A44 B.V. 10
3.4. Kwekerij De Bosrand 14
3.5. Perceel van Van der Luyt Beheermaatschappij B.V. 14
3.6. Vereniging MEOB-omwonenden 15
3.7. Vereniging Oud Oegstgeest 19

2 Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding

Op 18 december 2015 is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartners in het kader van het artikel 3.1.1. Bro-overleg. Daarnaast is het plan ook toegezonden naar enkele belanghebbenden in het gebied. De verschillende partijen zijn tot 18 januari 2016 in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een overlegreactie. In totaal zijn 12 reacties ontvangen.

In deze nota zijn de inspraak- en overlegreacties puntsgewijs samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarnaast is aangegeven of de betreffende reactie aanleiding geeft tot wijzigingen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 zijn de overlegreacties samengevat en beantwoord. Hoofdstuk 3 heeft betrekking op de inspraakreacties.

Hoofdstuk 2. Vooroverlegreacties

2.1. Gasunie

Samenvatting overlegreactie
De conclusie van de Gasunie is dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente
De reactie van de Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie
De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.2. Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting overlegreactie
1. De nieuwe Keur is in werking getreden. Hoogheemraadschap verzoekt om een samenvatting van de nieuwe keur op te nemen in de toelichting.
2. Verzoekt om artikel 17.3 'Waterstaat-Waterkering' aan te vullen met:
   Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de andere op de verbeelding aangegeven enkelbestemming te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of de door de voorgenomen bouwactiviteit het belang van de waterkering niet onevenredig worden geschaad naar de eventuele te stellen voorwaarden door het hoogheemraadschap.
3. Verzoekt om informatie over de duikers, stuwen en gemalen op te nemen.

Reactie gemeente
De opmerkingen worden verwerkt in de toelichting en de regels.

Conclusie
De overlegreactie leidt aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.3. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting overlegreactie
1. Verzoekt om de definities voor tuincentrum en bouwmarkt over te nemen uit de Verordening ruimte 2014.
2. In artikel 3.4.c dient het woord 'ondergeschikte' toegevoegd te worden voor 'detailhandel in ter plaatse …etc'

3. In artikel 3.6 wordt een wijzigingsbevoegdheid gegeven aan B&W voor realisatie van 'grootschalige detailhandel. De provincie verzoekt om een metrage van deze functie en aangetoond moet worden dat geen sprake is van onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat (eventueel een dpo). Voor detailhandel dient een advies van de adviescommissie detailhandel aangevraagd te worden, voor ABC categorie niet.
4. Voor de bouwmarkt en het tuincentrum geldt een onderbouwingseis en toetsing door de adviescommissie.
5. Het pick-up point is in de regels niet nader gedefinieerd. De verordening maakt alleen een afhaalpunt mogelijk in niet-dagelijkse artikelen, mits de kwaliteit van de leefomgeving en de mobiliteit niet in het geding komen er geen sprake is van een etalage/showroom.
6. De provincie verwacht dat de groepsrisicoberekening deel uit maakt van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

1. De definities voor tuincentrum en bouwmarkt uit de Verordening ruimte 2014 worden overgenomen in de regels.
2. Het gaat inderdaad om ondergeschikte detailhandel bij bedrijven. Dit zal worden aangevuld in de regels zoals door de provincie aangegeven.
3. Artikel 3.6.1 is opgenomen als een algemene mogelijkheid om flexibiliteit te bieden voor de gronden. Omdat op dit moment voor deze gronden nog plannen zijn om hier detailhandel te realiseren wordt de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.6.1 uit het bestemmingsplan geschrapt.
4. Het bestemmingsplan en de bijbehorende ladder-onderbouwing zal worden voorgelegd bij de adviescommissie.
5. De definitie is voor het pick-up point wordt opgenomen in de regels. Dit is ook bedoeld voor dagelijkse artikelen omdat de locatie is gelegen langs een doorgaande route en verkeerskundig goed bereikbaar is. Tevens sluit dit aan bij de Retail visie van de gemeente die binnenkort wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Omdat het hierbij gaat om een bedrijfsmatige functie en zeker niet om een detailhandelsfunctie acht de gemeente beperkingen van de vrijheid van vestiging van een dergelijke functie niet aan de orde.
6. De groepsrisicoberekening is beschreven in paragraaf 5.7 van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.4. Rijkswaterstaat

Samenvatting overlegreactie

1. Verkeersveiligheid. Rijkswaterstaat vindt het belangrijk dat het verkeer op de A44 op een veilige manier kan blijven doorstromen en dus niet wordt afgeleid/gehinderd door bijvoorbeeld bewegende, knipperende, snel wisselende, felle/verblindende, onduidelijke of aanstootgevende (reclame) boodschappen. In het beoordelingskader voor objecten langs autosnelwegen heeft Rijkswaterstaat een aantal criteria opgenomen voor het beoordelen van dergelijke initiatieven. Rijkswaterstaat verzoekt om bij het verlenen van de omgevingsvergunning de aanvraag te toetsen aan dit beoordelingskader. Indien reclame-uitingen op rijksgrond zullen plaatsvinden, dient vooraf toestemming verkregen te worden van Rijkswaterstaat.
2. Mobiliteitseffecten. Rijkswaterstaat verlangt dat bij (nieuwe) grootschalige ontwikkelingen een analyse wordt opgesteld van de verkeersintensiteiten waarbij de verkeerseffecten van het plan op de (aansluiting van) rijksweg A44 in beeld worden gebracht. Rijkswaterstaat verzoekt om een onderzoek op de gevolgen voor het Hoofdwegennet, namelijk de veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van het plan voor de rijksweg A44.
3. Externe veiligheid. In paragraaf 5.7 Externe veiligheid is opgenomen dat parallel aan de procedure van dit bestemmingsplan momenteel nog een berekening wordt uitgevoerd. Rijkswaterstaat is zeer

benieuwd naar de uitkomsten van het genoemde onderzoek. Ik merk hierbij op dat wij te zijner tijd zo nodig onze reactie geven op het onderzoek en de hierin eventueel gegeven aanbevelingen.

4. Artikel 8 Verkeer. In artikel 8.1 onder d. is opgenomen dat onder de “Verkeer” ook valt de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, groen, water, reclame-uitingen, en geluidswerende-, parkeer- en nutsvoorzieningen. Kijkend naar de verbeelding zijn desondanks enkele locaties apart bestemd als “Groen” (inclusief geluidswal) en “Water”. Graag verneem ik van u wat reden is van de keuze om die gebieden een eigen bestemming te geven anders dan bedoeld onder artikel 8.1 onder d.

Reactie gemeente

1. Indien er sprake is van bouwwerken voor reclame-uitingen zal worden getoetst aan het toetsingskader. In het kader van dit bestemmingsplan is een dergelijk vergunningaanvraag niet aan de orde.
2. De verkeersintensiteiten op de aansluitingen van de rijksweg A44 is nader onderzocht. In paragraaf 5.2 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de resultaten van het onderzoek beschreven.
3. De groepsrisicoberekening is beschreven in paragraaf 5.7 van het ontwerpbestemmingsplan.
4. Binnen de bestemming Groen zijn verkeersvoorzieningen, zoals wegen, niet toegestaan. Door het opnemen van een bestemming tussen de verkeersbestemming van de A44 en de Haarlemmerstraatweg wordt voorkomen dat dit bestemmingsplan als basis kan bieden voor de realisatie van een nieuwe op en afrit.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.5. TenneT

Samenvatting overlegreactie

1. Binnen het plangebied bevindt zich een bovengrondse 150.000 Volt transportverbinding, te weten het gedeelte tussen mast nr. 10 aan de Gerrit Rietveldlaan en mast nr. 12 aan de noordzijde van rijksweg A44. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze hoogspanningsverbinding. Ter bescherming van de belangen van TenneT verzoeken wij uw medewerking om de Regels aan te vullen. Dit is hieronder nader uitgewerkt en toegelicht.

   Artikel 13 Leiding – Hoogspanningsverbinding

   In lid 13.2, sub a. is een maximale bouwhoogte vermeld van 3 meter. Omdat de betrokken hoogspanningsmast in het plangebied een hoogte heeft van circa 35 meter verzoeken wij u de genoemde bouwhoogte hiermee in overeenstemming te brengen.
2. In lid 13.5 is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Hierin is thans geregeld dat voor het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen, alsook het aanleggen van andere kabels en leidingen, een omgevingsvergunning nodig is. Op basis van onze ervaringen in de dagelijkse praktijk bij het door derden uitvoeren van werken en werkzaamheden in de directe nabijheid van onze elektriciteitswerken en/of in de belemmerde strook, verzoekt TenneT uw medewerking om uit veiligheidsoverwegingen en risico's ter meerdere zekerheid dit lid met de volgende werken en werkzaamheden aan te vullen, te weten:

   c. het aanleggen van watergangen en -partijen;

   d. het wijzigen van het maaiveldniveau;

   e. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;

   f. het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
3. In lid 13.5.3 ontbreekt nog de toevoeging: "Hiertoe winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en)." TenneT verzoekt uw medewerking om deze aanvulling toe te voegen aan dit lid.

4. TenneT wijst erop dat het bij het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan bovengrondse hoogspanningsverbindingen noodzakelijk kan zijn om rondom de masten te beschikken over voldoende vrije werkruimte.

Reactie gemeente

1. In de regels zal een maximale bouwhoogte van hoogspanningsmasten worden opgenomen van 35 m.
2. De genoemde activiteiten zullen worden toegevoegd aan de lijst van werken en werkzaamheden.
3. Dit zal worden toegevoegd aan de dubbelbestemming.
4. Wanneer er sprake is van werkzaamheden of uitwerkingen zal contact worden opgenomen met TenneT. Dit is ook geborgd in artikel 13.4 van het ontwerpbestemmingsplan. De specifieke gebruiksregels in het concept ontwerpbestemmingsplan zijn verwijderd (zie de inspraakreactie onder 3.5 onder 11) waardoor de nummering van de bepalingen inzake de omgevingsvergunning is gewijzigd van artikel 13.5 naar 13.4.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Inspraakreacties

3.1. Adviescommissie Groen en Natuur Oegstgeest (AGN)

Samenvatting inspraakreactie

1. De inspreker onderschrijft de conclusie dat er een gerichte veldinventarisatie moet plaatsvinden om te bepalen of er soorten aanwezig zijn waarvoor een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet moet worden aangevraagd. Het bezoek van het adviesbureau beperkte zich tot één enkele dag in de maand december 2015 en hun conclusie om nog extra onderzoek te moeten doen is daarom geheel juist.
2. Kansen voor verduurzaming en vergroening van het bedrijventerrein. De inspreker ziet kansen voor groen en milieu die door de gemeente in dit bestemmingsplan nog niet gegrepen worden. Dit bestemmingsplan is voor de gemeente een kans om uitvoering te geven aan de raadsmotie die vraagt om het terugdringen van betegeling en verstening, mede ten behoeve van een betere opvang van regenwater. Die kans kan gegrepen worden door in het bestemmingsplan regels op te nemen die verstening tegen gaan en vergroening bevorderen. Er worden wel maximum percentages gegeven voor de hoeveelheid bebouwing, maar er wordt niets gezegd over de inrichting van het onbebouwde gebied. De inspreker adviseert om twee extra regels op te nemen:
   a. een minimum percentage (bijv. 25% van het onbebouwde gebied) te besteden aan groen (gazon, perk, struweel)
   b. de verplichting om hemelwater binnen het terrein op te vangen (en dus niet te lozen op het riool)

   Dat laatste is volgens ons ook in lijn met de genoemde motie. Een groene en duurzame inrichting van bedrijventerreinen wordt tegenwoordig alom nagestreefd met als doelstelling een gezondere werkomgeving voor werknemers, een ecologische bijdrage aan de omgeving (en zeker geen bedreiging voor de omgeving) en een betere uitstraling van het terrein.
3. De inspreker adviseert om in het bestemmingsplan en het nadere ecologische onderzoek nadrukkelijk de aandacht voor het landschapselement tussen de grens van het voormalige MEOB-terrein en de aangrenzende woonwijk Morsebel. In het Groenbeleidsplan is aandacht besteed aan deze zone.

Reactie gemeente

1. Het eerste onderzoek had tot doel om grip op de ecologische situatie te krijgen. Zoals de inspreker stelt is inderdaad nader onderzoek noodzakelijk. Dit zal worden uitgevoerd in het maatgevende voorjaar.
2. In het plan is een groene waterrijke buffer beoogd waar geen bebouwing is toegestaan. Hiermee is een robuuste groene buffer voorzien waar geen bebouwing is toegestaan. Ook aan de randen van het bedrijventerrein is water voorzien waardoor de randen een groene uitstraling krijgen. In het beeldkwaliteitsplan zijn verder richtlijnen om in het wegprofiel groene randen op te nemen. Een verplichte minimale maat wordt niet opgenomen om flexibiliteit te behouden. De verplichting om hemelwater vast te houden wordt wel aangemoedigd maar niet vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. De richtlijnen zijn wel opgenomen in de regels van het Hoogheemraadschap.

3. Het nadere onderzoek zal ook betrekking hebben op het landschapselement.

Conclusie
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3.2. BP Europa SE - BP Nederland

Samenvatting inspraakreactie
De inspreker mist op het eerste oog de separate carwashstrook op het BP verkooppunt zoals dit in het huidige bestemmingsplan is aangegeven.

Reactie gemeente
De afzonderlijke bouwvlakken voor de shop en carwash in het vigerende bestemmingsplan is vervangen door één bouwvlak op de gehele bestemming DH met een bebouwingspercentage van 50 %. De helft van het gebied met de bestemming DH mag straks bebouwd worden en de carwash mag daarmee overal binnen deze bestemming worden opricht.

Conclusie
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3.3. Consortium A44 B.V.

Samenvatting inspraakreactie
1. De inspreker kan zich niet vinden in de aanduiding 'gevellijn' en een deel van de eisen die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De gemeente heeft namelijk in gesprekken met de geïnteresseerde partijen aangegeven dat de insteek is dat die partijen de ontwikkeling van het terrein zelf ter hand nemen. Dit omvat dus ook het bouwrijp maken, het aanleggen van riolering en nutsvoorzieningen, het aanleggen van de infrastructuur etc. Als de ontwikkelende partijen dit allemaal zelf moeten ontwikkelen willen zij ook flexibiliteit hebben ten aanzien van de indeling van het gebied. Daarbij geldt dat er ook ontwerpen denkbaar zijn waarbij wel wordt voldaan aan de wens van de gemeente om de zijde van de A44 in te richten als een representatieve zone met een aantal herkenbare oriëntatiepunten, maar zonder dat sprake is van een gevelfront op de locatie die nu is ingetekend op de planverbeelding. Om die reden verzoekt het consortium de gemeente om de aanduiding 'gevelfront' te schrappen.
2. De inspreker is van mening dat de gemeente het beeldkwaliteitsplan niet zonder meer kan opnemen bij het bestemmingsplan, aangezien het sterk verouderd is. Het beeldkwaliteitsplan dateert namelijk van 21 april 2005, oftewel bijna 11 jaar geleden! Op pagina 15 van de toelichting bij het bestemmingsplan is toegelicht dat de gemeente Oegstgeest in het najaar van 2003 het initiatief heeft genomen om de mogelijkheden voor de herontwikkeling van het MEOB-terrein tot een nieuw bedrijventerrein te onderzoeken, en dat de gemeente in het kader daarvan het beeldkwaliteitsplan heeft opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is tegelijkertijd met het thans vigerende bestemmingsplan MEOB op 18 september 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Oegstgeest. In dat bestemmingsplan was voor het middengebied gekozen voor een uit te werken bestemming met een mix van functies, waaronder bedrijven, grootschalige detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca.
3. Sindsdien zijn de plannen echter gewijzigd. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Haarlemmerstraatweg' is de bestemming voor 'maatschappelijke voorzieningen' bijvoorbeeld niet meer opgenomen. Verder is op pagina 10 van de toelichting aangegeven dat het voorontwerp ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een globalere opzet kent, zodat flexibiliteit ontstaat en de ontwikkeling van het gebied interessant gemaakt wordt voor ontwikkelende partijen. Op pagina 15 is toegelicht dat enkele uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan kunnen worden versoepeld om te komen tot een globaler eindplan, en dat de beoogde lusvormige ontsluiting

bijvoorbeeld niet is opgenomen in dit bestemmingsplan omdat dit beperkend is voor een flexibele indeling van het terrein. Aangezien de opzet van het voorontwerp anders is dan de opzet van het vigerende bestemmingsplan, en uitdrukkelijk bepaald is dat enkele uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan versoepeld kunnen worden, is het naar mening van het consortium onbegrijpelijk dat het beeldkwaliteitsplan uit 2005 ongewijzigd bij het voorontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Het beeldkwaliteitsplan is immers niet goed bruikbaar als toetsingskader bij dit plan.

4. De inspreker verzoekt om de aanduiding voor de 'ontsluiting' langs de gehele noordwestzijde van het terrein op te nemen. De huidige locatie is namelijk beperkend voor een flexibele indeling van het terrein.
5. Op het eiland is een bouwhoogte van maximaal 7 m opgenomen. Dit strookt niet met het uitgangspunt dat het perceel als onderdeel van het front zoveel mogelijk moet aansluiten bij de schaal en de uitstraling van de bebouwing aan de noordzijde van het MEOB terrein. Het consortium verzoekt de gemeente dan ook om voor dit perceel eveneens een bouwhoogte van 15 meter op te nemen.
6. Het exploitatieplan. De toelichting van het concept/voorontwerpontwerpbestemmingsplan stelt, op blz. 9, onder meer dat (citaat) "de gemeente (…) een exploitatieplan (wenst te maken)". Datzelfde volgt uit blz. 55, waar in paragraaf 7.1. wordt gesteld dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid een exploitatieplan is opgesteld. In de visie van de wetgever dient het kostenverhaal via de privaatrechtelijke weg echter de meest voorkomende te zijn. Kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor –via het exploitatieplan- is bedoeld als spreekwoordelijke stok achter de deur voor het geval men er in het privaatrechtelijk spoor niet uit mocht dreigen te komen. Dat in de toelichting reeds wordt gesteld dat er een exploitatieplan wordt vastgesteld is hierom voorbarig en in strijd met de visie van de wetgever.
7. Graag verneemt de inspreker of onderstaande activiteiten kunnen worden uitgeoefend binnen een bedrijf tot en met milieucategorie 3.2. Verder verzoekt de inspreker om te laten weten onder welke SBI codes uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten de voornoemde vormen van gebruik vallen. Indien deze activiteiten niet allemaal onder bestaande SBI codes kunnen worden geschaard verzoekt de inspreker om een SBI code toe te voegen waar het bedrijf van de inspreker onder valt:
    a. De activiteiten bestaan uit: 8.000 m² bebouwing met circa 3.500 - 4.000 m² opslagruimte annex afdeling voor machinale houtbewerking en kantoor, met een mogelijkheid om de bebouwing in de toekomst uit te breiden tot circa 6.500 m². En een deel van het terrein gaan verhuren aan een groothandel in hout en een groot deel van het gebouw zal gebruikt gaan worden voor de opslag van hout.
    b. circa 1000 m² van het gebouw gebruiken voor houtbewerking. Het betreft een afgesloten ruimte waar bewerkingen als zagen, schaven, afkorten en profileren verricht kunnen worden.
    c. oppervlaktebehandeling (enkel verven en spuiten, niet impregneren)
    d. het bedrijf uit te breiden met een timmerwerkplaats
    e. kantoorruimte met activiteiten als orderverwerking, administratie en in- en verkoop is gewenst.
8. In de bijlage van het BP met de Staat van Bedrijfsactiviteiten is nergens opgenomen wat een bedrijf zal willen doen 'opslag en restauratie van cultureel erfgoed met een beperkte publieksfunctie (kijkdepot of open depot)'. Deze zou ondergebracht kunnen worden in categorie 51 'groothandel en opslag' of beter nog in 74 'overige zakelijke dienstverlening'.
9. Inspreker verzoekt om ter plaatse van de gemeentewerf en het perceel van Van der Luyt Beheermaatschappij B.V. een thermische kraakinstallatie (de 'Mucky') toe te staan.
10. Op blz. 29 van de toelichting wordt gesteld dat het MEOB-terrein onder de werking van de APV gaat vallen, voor zover de APV het overdag parkeren van vrachtwagens verbiedt. In de toelichting moet duidelijker worden beschreven dat de toepasselijkheid van de APV uitsluitend zal gelden voor het nieuw te ontwikkelen MEOB-terrein en voorzover er geen sprake is van eigen terrein. Het moet voor een transportbedrijf mogelijk zijn haar eigen wagens op het eigen terrein te parkeren zoals nu ook bij vanderLuyt transportbedrijf (onze buur) het geval is.

11. Bestemmingsomschrijving van het tuincentrum. Uit de planregels blijkt dat het te ontwikkelen MEOB-terrein onder andere is bedoeld voor grootschalige detailhandel waaronder een tuincentra te worden verstaan. In het bestemmingsplan is echter niet nader gedefinieerd wat onder een tuincentrum wordt verstaan. Ook de toelichting op het plan vermeld dit niet. Hierom geeft het bestemmingsplan geen duidelijkheid over de vraag welk assortiment kan worden aangeboden in een tuincentrum binnen het plangebied.
12. De definitie van het begrip tuincentrum in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland is te beperkend kijkend naar het huidige assortiment en de bestemmingen van onze huidige tuincentra in Wassenaar en Alphen a/d Rijn. Zoals wij in onze huidige vestigingen in Wassenaar en Alphen a/d Rijn ervaren neemt een tuincentrum in toenemende mate een leisure-achtig karakter aan. Een bezoek aan een tuincentrum wordt steeds meer als een uitje gezien. De Bosrand moet hier op in kunnen spelen om te voldoen aan de steeds veranderende vraag van de kritische consument. Om de trends uit de markt te kunnen volgen is uitbreiding van het productassortiment, openingstijden en voorzieningen die meer inspelen op 'de beleving' noodzakelijk geweest en zal noodzakelijk blijven. Onze formule is erop gericht bezoekers van jong tot oud naar de winkel te krijgen door een breed aanbod, een goede service en inspiratie te bieden. De Bosrand biedt alles op het gebied van tuin, huis en dier in een sfeervolle setting. Ons verzoek is om een bestemming op te nemen als van toepassing is op onze vestigingen in Alphen a/d Rijn en Wassenaar.
13. Omvang van het tuincentrum. In de uit te werken bestemming wordt niets vermeld over de omvang van de bedrijven, die zich op bedrijventerrein MEOB mogen vestigen, maar in het beeldkwaliteit plan is gesteld dat aan de frontzijde van het bedrijfsterrein kavels tot maximaal 4.500 m^2 kunnen worden uitgegeven. Dit verhoudt zich niet tot onze wens om een tuincentrum te realiseren van 10.000 - 15.000 m2 met daarnaast nog de benodigde ruimte bestemd voor parkeren en de buitenverkoop, waardoor een totale ruimte van 25.000 – 30.000 m2 benodigd zal zijn.
14. Wellicht zijn er mogelijkheden om met meerdere bedrijven op het bedrijventerrein een gezamenlijk parkeerterrein in gebruik te nemen.
15. Zuil. Voor De Bosrand is de zichtbaarheid van het tuincentrum van zeer groot belang. Daarom is onze wens om het tuincentrum goed zichtbaar aan de frontzijde aan de A44 te bouwen. Een zuil waarop zichtbaar is gemaakt dat op deze locatie Tuincentrum De Bosrand is gevestigd zou een belangrijk middel zijn om onze zichtbaarheid te vergroten op de locatie en daarom ons verzoek om een zuil in het plan om te nemen voor het passerende verkeer.

Reactie gemeente

1. Het gevelfront is van belang vanwege de beeldkwaliteitseisen langs de zone, de akoestische situatie en sluit aan bij de principes van het beeldkwaliteitsplan. Indien de inspreker een gelijkwaardige variant heeft waarbij tevens een front wordt gecreëerd is dit mogelijk. Hiertoe dient de inspreker een variant op te stellen, dient deze getoetst te worden door de gemeente en kan een buitenplanse procedure worden doorlopen.
2. Ondanks dat het beeldkwaliteitsplan in 2005 is vastgesteld heeft deze nog steeds waarde voor dit bestemmingsplan. De basisprincipes van dit plan zijn namelijk wederom opgenomen in dit bestemmingsplan zoals ook verwoord in de voorschriften en op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan. Het front, de getrapte bouwhoogtes en de landschapszones zijn wederom opgenomen in dit bestemmingsplan.
3. Zie de reactie onder ad 2.
4. De aanduiding zal vergroot worden langs de noordwestzijde waarbij het wel van belang is dat er 2 ontsluitingen komen; 1 reguliere en 1 voor calamiteiten. De afstand tussen deze twee ontsluitingen dient minimaal 60 m te om een goede en veilige verkeersafwikkeling te borgen, dot is toegevoegd in de regels.
5. Op het eiland wordt een bouwhoogte van 15 m opgenomen.
6. Het is wettelijk verplicht om een exploitatieplan op te stellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Momenteel is er geen sprake van een privaatrechtelijke overeenkomst en is het ontwerp exploitatieplan beschikbaar.
7. Hieronder is aangegeven onder welke categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten de betreffende activiteiten betrekking hebben, of hiermee vergelijkbaar zijn.
    a. De SBI-codes zijn:

- Houtzagerijen, SBI-code (2008) 16101, milieucategorie 3.2.
- Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, SBI-code (2008) 162.0, milieucategorie 3.2.
- Grth in hout en bouwmaterialen: algemeen: b.o. > 2000 m2, SBI-code (2008) 4673.1, milieucategorie 3.1.

b. De SBI-code is: Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, SBI-code (2008) 162.0, milieucategorie 3.2.
c. De SBI-code is: Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, SBI-code (2008) 162.0, milieucategorie 3.2.
d. De SBI-code is: Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, SBI-code (2008) 162.0, milieucategorie 3.2.
e. De SBI-code is: Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren), SBI-code (2008) 941, 942, milieucategorie 1.

Hiermee past het bedrijf met zijn werkzaamheden binnen de toegestane milieucategorie in het bestemmingsplan.

8. Een dergelijk type bedrijf is niet specifiek genoemd in de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten en niet in de VNG- Brochure Bedrijven en milieuzonering 2009. De activiteit 'opslag en restauratie van cultureel erfgoed met een beperkte publieksfunctie' is vergelijkbaar met 'Overige groothandel', SBI-code (2008) 466, 469, milieucategorie 2. Hier wordt dan ook bij aangesloten. Dit is opgenomen in de toelichting.
9. De installatie is min of meer vergelijkbaar met een kleinschalige afvalverbrandingsinstallatie met een capaciteit van 100 kilo per uur. De bijbehorende SBI-code(2008) zijn:
   - 21 Afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig milieucategorie: 3.2, richtafstand: 100m. Wellicht is dit een overschatting en is een milieucategorie 3.1 (50 m) meer aan de orde;
   - 3.4 Opslag bovengronds, K3-klasse: < 10 m3, milieucategorie: 2, aan te houden afstand: 30 m.

   Op basis van bovenstaande, de kleinschaligheid van de installatie en de huidige bekende gegevens is de conclusie dat voor de installatie voor het terugwinnen van grondstoffen uit afval milieucategorie 3.1 vooralsnog het meest van toepassing is. Afhankelijk van de milieucategorie op de plankaart een dergelijke installatie mogelijk. Het verzoek is om in overleg te treden met de gemeente over de details van de installatie en zo de installatie al dan niet toe te staan omdat er ook de volgende aandachtpunten zijn:
   - Opslag van bergen plastic, pallets, karton, afgekeurde bloemen. Hoe groot is de opslag?
   - Mobiele machine die in een 20 foot container past.
   - Geen grondstoffen farmaceutische industrie. Deze worden uit de afvalstroom gehaald. Waar komen deze afvalstromen vandaan? Wat gebeurt er met deze afvalresten?
   - 2,5 ton droog afval per dag. Dus: afvalverwerkende industrie. Hoeveel wordt er verwerkt?
   - Fabricage van biodiesel. Hoeveel wordt er geproduceerd? Hoe wordt dit opgeslagen?
   - geen druk en geen emissie. Komen er geen dampen vrij? Toevoegingsmiddelen om het proces op te starten? Geluid?
10. In principe is het terrein van MEOB geen openbaar terrein, maar blijft het in eigendom van de toekomstige eigenaren van het gebied. De ontsluitingsweg zal wel worden ingericht als zijnde openbare ruimte en is mogelijk ook openbaar toegankelijk. Het parkeren van vrachtwagens op dit openbare deel van het terrein – langs de openbare- is dan ook niet wenselijk. Het parkeren van vrachtwagens op bedrijfspercelen of op het vrachtwagenparkeerterrein is wel toegestaan.
11. De definities voor tuincentrum en bouwmarkt uit de Verordening ruimte 2014 worden overgenomen in de regels. Zie ook de overlegreactie van de provincie Zuid- Holland onder 2.3.
12. De definitie uit de Verordening ruimte 2014 is sturend voor het tuincentrum, uit genoemde functies kan niet worden opgemaakt waarom deze functies niet passen binnen de definitie van de verordening. Binnen de definitie is ondergeschikt en beperkte verkoop van vuurwerk, beperkte teelt en beperkte horecagelegenheid passend.
13. Voor reguliere bedrijven is geen minimum of maximum opgenomen. Een tuincentrum heeft maximaal een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 13.000 m^2. Dit blijkt uit de ladder onderbouwing.

14. Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn parkeervoorzieningen toegestaan, dit kunnen ook gemeenschappelijke parkeervoorzieningen betreffen.
15. Een zuil is toegestaan met een maximale hoogte van 15 m.

Conclusie
De overlegreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3.4. Kwekerij De Bosrand

De inspraakreactie is gelijk aan de inspraakreactie onder 3.3 ad 11 t/m 15.

3.5. Perceel van Van der Luyt Beheermaatschappij B.V.

Samenvatting inspraakreactie
1. Met de term 'bedrijfsterrein van Van der Luyt Beheermaatschappij B.V.' wordt ten onrechte de suggestie gewekt dat alleen Van der Luyt Beheermaatschappij B.V. aan de oostkant van het plangebied zou zijn gevestigd. De inspreker verzoekt u het woord 'bedrijfsterrein' hierom te vervangen door het woord 'perceel'.
2. In het vigerende bestemmingsplan is als bijlage 3 een bedrijveninventarisatie opgenomen, welke in het concept/voorontwerpbestemmingsplan Haarlemmerstraatweg ontbreekt. De inspreker verzoekt om de bedrijveninventarisatie te actualiseren en als bijlage op te nemen bij het nieuwe bestemmingsplan waarbij uit dient te gaan van de genoemde bedrijven in de zienswijze.
3. De toelichting van het concept/voorontwerpontwerpbestemmingsplan stelt dat de gemeente een exploitatieplan wenst te maken. In de visie van de wetgever dient het kostenverhaal via de privaatrechtelijke weg echter de meest voorkomende te zijn. Kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor –via het exploitatieplan- is bedoeld als spreekwoordelijke stok achter de deur voor het geval men er in het privaatrechtelijk spoor niet uit mocht dreigen te komen. Dat in de toelichting reeds wordt gesteld dat er een exploitatieplan wordt vastgesteld is hierom voorbarig en in strijd met de visie van de wetgever.
4. Een exploitatieplan op het perceel van Van der Luyt Beheermaatschappij B.V is nadelig.
5. Op blz. 25 is een onjuiste weergave gegeven van de juridische ontstaansgeschiedenis rond het bestemmingsplan bedrijvengebied MEOB. De inspreker verzoekt genoemde uitspraken van de Afdeling goed te lezen en correct samen te vatten in de toelichting. Daarbij merkt de inspreker op dat Van der Luyt Beheermaatschappij twee maal beroep heeft ingesteld tegen het besluit van gedeputeerde staten, waarin goedkeuring aan het bestemmingsplan bedrijventerrein MEOB was onthouden. Van de situatie waarin de gemeente(raad) twee maal beroep zou hebben ingesteld is echter geen sprake.
6. Op blz. 29 van de toelichting wordt gesteld dat het MEOB-terrein onder de werking van de APV gaat vallen, voor zover de APV het overdag parkeren van vrachtwagens verbiedt. In de toelichting moet duidelijker worden beschreven dat de toepasselijkheid van de APV uitsluitend zal gelden voor het nieuw te ontwikkelen MEOB-terrein en niet geldt voor het perceel van Van der Luyt Beheermaatschappij BV.
7. Op blz. 33 wordt ten onrechte gesteld dat op het perceel van Van der Luyt Beheermaatschappij BV. een transport- en verhuisbedrijf zou zijn gevestigd. Van een verhuisbedrijf is echter al jaren geen sprake meer. De inspreker verzoekt de toelichting zorgvuldig na te lopen op dergelijke omissies.
8. In artikel 3.1. aanhef, en onder f, van de regels verzoekt de inspreker op te nemen dat gronden met aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemeentewerf' tevens bedoeld zijn voor de plaatsing en gebruik van een thermische kraakinstallatie (de 'Mucky'). Voor het perceel van Van der Luyt Beheermaatschappij B.V. verzoekt de inspreker de mogelijkheid voor de plaatsing en gebruik van de Mucky eveneens op te nemen.
9. In artikel 3.3, aanhef, en onder a, wordt een oppervlaktemaat (m^2) vermeld, waar dat een inhoudsmaat moet zijn (m^3).

10. Artikel 13.2, aanhef, onder b, van de regels, vormt een beperking ten opzichte van artikel 14, tweede lid, van de regels van het bestemmingsplan bedrijvengebied MEOB, omdat het oprichten van bouwwerken, anders dan vanwege vervanging, vernieuwing of verandering, niet (meer) mag plaatsvinden. Deze beperking is niet ingegeven door de eisen van een goede ruimtelijke ordening en verzoekt hierom de tekst van artikel 14, tweede lid, van bestemmingsplan bedrijventerrein MEOB aan te houden.
11. In artikel 13.4 van de regels is bepaald dat goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de hoogspanningsverbindingsleiding, niet is toegestaan, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de leidingbeheerder. Deze bepaling vormt een beperking van het gebruik en de eigendom van Van der Luyt Beheermaatschappij B.V., die niet door dringende redenen van algemeen belang, te weten de eisen van een goede ruimtelijke ordening, wordt gerechtvaardigd. Bovendien is het grondgebruik in deze bepaling afhankelijk gesteld van de toestemming van de leidingbeheerder. Hiervoor bestaat echter geen ruimtelijk relevante noodzaak. Deze bepaling dient te worden geschrapt.
12. De inspreker merkt op dat de SBI-codes niet actueel zijn. In het bestemmingsplan behoort te worden uitgegaan van de meest actuele versie.

Reactie gemeente
1. Het woord 'bedrijfsterrein' wordt vervangen door het woord 'perceel'.
2. Dit bestemmingsplan is ter plaatse van het genoemde perceel consoliderend van aard. De aanwezige bedrijven dienen te passen binnen de vigerende en voorgestelde bestemmingsregels.
3. Zie de reactie onder 3.3 ad 6.
4. Het ontwerpexploitatieplan is niet van toepassing op het genoemde perceel.
5. Dit zal worden aangepast in de toelichting, het gaat hierbij echter om een korte beschrijving van de gedane uitspraken, voor een exacte lezing wordt verwezen naar de uitspraken zoals deze zijn gepubliceerd www.rechtspraak.nl
6. Zie beantwoording onder 3.3 ad 10.
7. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
8. Zie de reactie onder 3.3 ad 9.
9. De regel wordt op dit punt aangepast.
10. De dubbelbestemming in artikel 13 strekt ter bescherming van de hoogspanningsverbinding, en is daarmee ruimtelijk relevant. Omdat de bescherming ter plaatse toeziet op een verbinding boven het terrein en niet zoals artikel 14, die toeziet op een ondergrondse leiding, kan niet worden aangesloten bij de tekst uit artikel 14 van het bestemmingsplan.
11. Artikel 13.4 uit het concept ontwerpbestemmingsplan wordt geschrapt. Gezien de functies ter plaatse is dit lid niet noodzakelijk voor de bescherming van de leiding ter plaatse.
12. In het bestemmingsplan is uitgegaan van de meest actuele SBI-codes, dit betreft SBI-2008. De SBI-1993 zijn voor de volledigheid tevens opgenomen in de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Conclusie
De overlegreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3.6. Vereniging MEOB-omwonenden

1. 'De natuur als naaste buur': dat is de MEOB omwonenden ruim twintig jaar geleden in wervende folders voorgehouden bij de ontwikkeling van hun wijk. Het groene en stille MEOB terrein met veel bomen was een ideale buurman om naast te wonen. Bij de herinrichting van MEOB terrein wensen de omwonenden dat de gemeente die toezegging gestand doet. Daarbij hoort niet alleen een blijvend groene inrichting en inbedding van het terrein ten opzichte van de woonwijk, maar ook het waarborgen van een geluidsluwe kwaliteit ten opzichte van het terrein en van de A44. Sinds de sloop van de MEOB gebouwen en de kaalslag van het groen, is er al meer dan 15 jaar geen sprake meer van een geluidsluwe woonkwaliteit met natuur als naaste buur. Wij doen een beroep op de gemeente om de voorwaarden te scheppen dat met de voorziene herstructurering van het terrein de oorspronkelijke kwaliteiten worden hersteld. Gelukkig zien wij dat het voorliggende

bestemmingsplan een goede aanzet hiervoor levert. Maar om daadwerkelijk te waarborgen dat wordt gerealiseerd wat al zo lang niet is ervaren, moeten de puntjes wel op de i.

2. Geluidsbelasting van de woonwijk. Graag opnemen in de uitgangspunten (paragraaf 4.3): Geen overschrijding van 48 dB, uitgaande van de huidige geluidsproductie van voertuigen.
3. Geluidsbelasting van de woonwijk. Blijkbaar is er niet gerekend aan de cumulatieve geluidsbelasting op de woningen van de activiteiten op het MEOB-terrein plus de reeds aanwezige geluidsbelasting van de A44 en overige bronnen, zoals vliegverkeer. Dit moet wel worden berekend, zie o.a. http://dgmrbrainbox.nl/cumulatie-van-geluid-in-beeld-brengen.php. In het plan moet geregeld worden dat het uiteindelijke 'ontwerp' doorgerekend moet worden op zijn afschermende werking voor het geluid van de A44 met de eis dat die afscherming maximaal is.
4. Groene bufferzone/geluidswal. De groene bufferzone en de geluidswal moeten beter worden vastgelegd. De verbreding van het water is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en is onderdeel van wat men het conserverende gedeelte van dit bestemmingsplan noemt. Dat is voor ons zeer wezenlijk en prima. Of er in het verbrede water eilanden moeten komen met vegetatie, hangt volledig af van de geluidswal die er moet komen. Wel moeten tenminste de oevers van het verbrede water natuurlijk zijn (geen beschoeiing).
5. Groene bufferzone/geluidswal. Op verschillende plaatsen wordt gesproken over een geluidswal OF "andere geluidswerende voorziening". Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De mogelijkheid van een "andere geluidswerende voorziening" moet uit de tekst. De geluidswal moet de volgende eigenschappen hebben:
   a) Natuurlijk/groen
   b) Minimaal 5 meter hoog
   c) Met bosschage begroeiing tegen de wal aan
   d) Op de wal beplanting met een visuele en een geluidwerende functie (bijvoorbeeld een brede haag van bamboe in combinatie met bomen van zg. 1ste grootte (es, eik of populier)
   e) Niet toegankelijk voor wandelaars/fietsers
   f) Er mogen geen bouwwerken op gebouwd worden
   g) Geluidbelasting van ten hoogste 48 dB aan de gevel van de om het terrein gelegen woningen;
6. Zone direct achter geluidswal. Achter de geluidswal -aan de kant van het bedrijventerrein- moet geen weg komen, maar gebouwen met maximale hoogte van 4 meter aan de achterzijde. In paragraaf 5.3. wordt dat nu nog open gehouden, maar wij verzoeken om een ringweg vlak achter de geluidswal niet mogelijk te maken. In het bestemmingsplan moet het volgende vastgelegd worden: Aansluitend aan de geluidswal komt bebouwing met een maximale hoogte van 4 meter aan de achterzijde. Ontsluitingswegen liggen niet tegen de geluidswal aan.
7. Zone direct achter geluidswal. Op de plankaart staat in de landschapszone overigens een bebouwingshoogte van 7 meter. Graag aanpassen in 4 (achterzijde) tot 7 (voorzijde) meter
8. Ontsluiting en verkeer. In het vigerende bestemmingsplan is 1 ontsluiting opgenomen om conflictpunten te voorkomen. Op de tekening staat een soort ringweg ingetekend en die zal waarschijnlijk veel verkeerslawaai gaan produceren. Wij willen daarom geen ringweg, waardoor een volwaardige extra ontsluiting niet nodig is. Wij verzoeken de gemeente vast te houden aan 1 ontsluiting in het centrale deel en 1 andere ontsluiting alleen voor noodgevallen.
9. Tankstation/tankshop, parkeerterrein vrachtwagens. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een tankstation en tankshop. Dit is een station waar LPG niet kan worden verkocht, maar het is wel een trekker van veel verkeer. Dit vinden wij ongewenst.
10. Tankstation/tankshop, parkeerterrein vrachtwagens. Parkeren van vrachtwagens is in heel Oegstgeest alleen toegestaan op werkdagen overdag (APV), deze regel gaat ook op het MEOB-terrein gelden. Enkele locaties zijn van deze bepaling uitgezonderd. In het plangebied wordt een vrachtwagenparkeerterrein mogelijk gemaakt. Dit voor zowel gebruikers van het MEOB-terrein als gebruikers elders uit Oegstgeest. Een parkeerterrein voor vrachtwagens (van elders) vinden wij ongewenst, gezien de nabijheid van woningen. Het is ook in tegenspraak met paragraaf 4.1: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
11. Hoofdlijnen Beeldkwaliteitsplan. Het front Aan tekst toevoegen: Het gevelfront fungeert tevens als afscherming van het geluid van de A44 voor het naastgelegen woongebied.

12. Hoofdlijnen Beeldkwaliteitsplan. De landschapszone. Aan tekst toevoegen: De landschapszone wordt zo ingericht dat deze maximaal bijdraagt aan de afscherming van verkeerslawaai en aan afscherming van de verlichting op het terrein.
13. In zijn algemeenheid zou het voor de besluitvorming goed zijn indien in dit plan precies duidelijk wordt gemaakt op welke punten het afwijkt van het vorige plan (inclusief beeldkwaliteitsplan). Duidelijker zou moeten worden gemarkeerd wat consoliderend/conserverend is en wat "ontwikkelingsgericht". Het plan stelt dat het laatste is toegevoegd met het oog op een succesvolle verkoop en ontwikkeling, maar dit creëert tegelijkertijd onzekerheid voor de omwonenden. Ook de Gemeenteraad zou precies moeten willen weten wat de vrije ontwikkelruimte is waarvoor zij carte blanche geven bij instemming met dit plan. Hier inzicht in geven maakt gefocuste besluitvorming mogelijk en maakt het mogelijk zo nodig de vrije ontwikkelruimte van nadere kaders te voorzien.
14. Gemeentelijk beleid, MEOB-terrein Uitgangspunten (tabel). Groen en water: er staat nu 'geen ontwikkelingen'. Maar er is toch sprake van uitbreiding water en groen in de overgangszone?
15. Ten gevolge van de herontwikkeling van het MEOB-terrein zal de verkeersdruk op de Haaswijklaan toenemen. De huidige verkeersintensiteit op de Haaswijklaan is ongeveer gelijk aan de verkeersintensiteit op de Haarlemmerstraatweg. Gezien de lokale bedrijvigheid die zich op het MEOB-terrein zal vestigen, zal naar verwachting ongeveer 90% van het verkeer worden afgewikkeld richting de N444/A44. Waar is deze aanname op gebaseerd? Het is onwaarschijnlijk dat meer verkeer via de Haaswijklaan zal worden afgewikkeld dan deze 10%, ondanks de aanwezige knelpunten op de aansluiting van de N444 op de A44. Waarom is dit onwaarschijnlijk? Lokale bedrijvigheid zal gericht zijn op het dorp, dus juist verkeersafwikkeling via Haaswijklaan. 4
16. In de tabellen 5.2 en 5.3 wordt iets gesteld over het verschil tussen stedelijk gebied en buitenstedelijk gebied maar deze worden in beide tabellen anders benoemd. Om verwarring te voorkomen zouden dezelfde termen (binnenstedelijk en buitenstedelijk) in dezelfde volgorde moeten worden gebruikt.
17. Onduidelijk is op hoeveel en welke woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.
18. Voor MEOB zijn er speciale trillingvrije fundaties gebouwd welke (volgens overleveringen) gevuld zouden zijn met een speciaal oliesoort. Klopt deze overlevering en zo ja waarom staat hierover niets vermeld?
19. De stelling dat er geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn is in tegenspraak met de opmerking dat er enkele plaatselijke sterke verontreinigingen aanwezig zijn.
20. In de onderbouwing Ladder duurzame verstedelijking wordt de brandstofvoorziening Detom niet genoemd.
21. In het akoestische onderzoek is een weg opgenomen in de landschapszone. Er is nooit sprake geweest van een weg in de landschapszone. Waar komt deze weg nu ineens vandaan?
22. De geluidsberekeningen, beeldkwaliteitsplan en regels zijn niet eenduidig over de bouwhoogte van gebouwen langs de landschapszone. Klopt het dat de bebouwing op de grens van de overgangszone maximaal 4 meter mag zijn?

Reactie gemeente

1. De gemeente poogt met dit bestemmingsplan inderdaad om voorwaarden te scheppen voor de herstructurering van het voormalige MEOB-terrein met het behoud van (een deel van) de oorspronkelijke kwaliteiten worden hersteld.
2. Ten tijde van het schrijven van de gemeentelijke reactie is het nadere akoestische onderzoek nog niet gereed. Het onderzoek zal ook ingaan op de theoretische ligging van de weg zodat er een grenswaarde op de gevels is van 48 dB. De resultaten worden opgenomen in paragraaf 5.3 van de toelichting.
3. Omdat er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van één bron is wettelijk gezien *geen* cumulatie onderzoek noodzakelijk. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is dit wel gebruikelijk. In het nadere akoestische onderzoek zal ook de cumulatie aan bod komen.
4. De groene bufferzone is in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van de bestemming Groen en Water. Tussen het bedrijventerrein en het water/groene bufferzone zal geen nieuwe geluidwal op worden gericht, dit was ook niet de intentie in het vigerende bestemmingsplan. De bestaande geluidwal blijft natuurlijk gehandhaafd.

5. In het bestemmingsplan wordt hiermee de bestaande geluidwal bedoeld. Omdat hier geen andere geluidwerende voorziening dan een geluidwal zal worden gerealiseerd, zal dit in het bestemmingsplan worden gewijzigd in 'geluidwal'.
6. In het kader van het bestemmingsplan zal een geluidsonderzoek uitgevoerd worden ten aanzien van de nieuwe ontsluitingslus op het bedrijventerrein, om te berekenen op welke afstand de nieuwe onstluitingslus moet worden gerealiseerd om geen geluidbelasting hoger dan 48 dB op de bestaande woningen te veroorzaken. Afhankelijk van de onderzoeksresultaten en de theoretische ligging van de weg wordt het geluidsniveau op de woningen bepaald en de ligging van de weg.
7. In de landschapszone is de aanduiding 'overige zone – overgangszone' opgenomen. In de regels is daarvoor vastgelegd dat voor de bebouwing ter plaatse een goothoogte van 4 m geldt grenzend aan de groene bufferzone, daarmee wordt geregeld, dat de bebouwing grenzend aan de bufferzone een maximale goothoogte van 4 m hebben.
8. De ringweg is als 'wegas' verbeeld in de vigerende bestemmingsplankaart. Deze 'wegas' staat in de vigerende regels onder artikel 4.2.g. De ringweg blijft daarmee theoretisch mogelijk. In het bestemmingsplan zijn wederom 2 ontsluitingen opgenomen.
9. De tankstation/tankshop staat in de vigerende bestemmingsplanregels onder artikel 4.1.d. Deze functie wordt geconsolideerd in dit bestemmingsplan.
10. Het bestemmingsplan maakt een vrachtwagenparkeerterrein mogelijk, zodat vrachtwagens uit de kern kunnen worden geweerd en in de directe nabijheid een gelegenheid hebben voor het parkeren van vrachtwagens. In het bestemmingsplan wordt niet vastgelegd waar de vrachtwagens mogen parkeren. Dit komt overeen met de regeling in het vigerende bestemmingsplan; in artikel 4.2.j is bepaald dat parkeren van vrachtwagens is toegestaan.
11. Het gevelfront fungeert inderdaad deels als afscherming van het geluid van de A44 voor het naastgelegen woongebied. Het effect hiervan wordt nader onderzocht. Een aanpassing in de toelichting of Beeldkwaliteitsplan is niet noodzakelijk
12. De landschapszone is met name bedoeld voor een groene buffer en niet voor de afscherming van geluid. Van een geluidsscherm of andere geluidswerende voorziening in de landschapszone is geen sprake. Door de afstand te vergroten tussen woningen en bedrijven is het effect van geluid en verlichting wel kleiner. Tevens wordt door middel van de opgenomen milieuzonering voorzien in een aanvaardbaar woon- en werkkwaliteit tussen bedrijven en woningen.
13. De relevante verschillen tussen het bestemmingsplan bedrijventerrein MEOB (in combinatie met het beeldkwaliteitsplan) en het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Haarlemmerstraatweg worden in de toelichting beschreven. Het gaat hierbij om de wijzigingen op hoofdlijnen.
14. Inderdaad is er wel sprake van groen en water in de overgangszone maar de hoofdmoot op het MEOB-terrein is een lokale- en regionale bedrijventerrein, dit is echter niet als zodanig opgenomen in de structuurvisie van de gemeente.
15. Ten tijde van het schrijven van de gemeentelijke reactie is het nadere onderzoek naar de verkeersverdeling nog niet gereed. Het onderzoek zal ook ingaan op de verkeersverdeling. De resultaten worden opgenomen in paragraaf 5.2 van de toelichting.
16. De term binnenstedelijk zal worden ingevoegd.
17. Het aantal woningen en welke woningen zal nader verduidelijkt worden.
18. Dit is onbekend. In het bodemonderzoek wordt hier geen melding van gemaakt.
19. Plaatselijk is inderdaad sprake van enkele plaatselijke sterke verontreinigingen, echter zijn er geen grote ernstige bodemverontreinigingen in het plangebied aanwezig. Dit is ook als zodanig in de conclusie van het bodemonderzoek opgenomen. De tekst in de toelichting zal genuanceerd worden. Bij hergebruik van de grond is in veel gevallen altijd een onderzoek noodzakelijk om de kwaliteit van de grond te kunnen waarderen en de toepassing van de vrijgekomen grond te bepalen.
20. De Onderbouwing Ladder duurzame verstedelijking is aangepast naar drie brandstofvoorzieningen. De conclusie blijft ongewijzigd.
21. Deze weg is niet gelegen in de landschapszone maar binnen de bedrijfsbestemming. Dit is een theoretische ligging van de weg binnen het bedrijventerrein, immers de locatie van wegen zijn binnen deze bestemming niet vastgelegd. In deze situatie is de maximale geluidsbelasting bepaald.
22. De regels uit het beeldkwaliteitsplan inzake bebouwing nabij de overgangszone is inderdaad vertaald in de regels. De bouwhoogte van de op de bestemmingsgrens gerichte gevel van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overig zone - overgangszone' bedraagt 4 m. De bouwhoogte van de andere gevel mag maximaal 7 m bedragen.

Conclusie
De overlegreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3.7. Vereniging Oud Oegstgeest

Samenvatting inspraakreactie

1. De inspreker verwacht dat door de dubbelbestemming Archeologie de mogelijk aanwezige archeologische kwaliteiten in het gebied beschermd gaan worden.
2. In het conceptontwerpbestemmingsplan staat een korte tekst over cultuurhistorie. De Vereniging Oud Oegstgeest is hiermee niet gelukkig en stelt een andere invulling van het beleid t.a.v. dit thema voor, zoals verwoord in de inspraakbrief. De toegangspoort van het MEOB-terrein staat er nu gelukkig nog steeds. Daarmee is een klein restant van het oorspronkelijke MEOB-terrein bewaard gebleven; een object als een herinnering met veel betekenis voor het dorp en vele van zijn inwoners. De VOO vindt dit van wezenlijk belang en vindt het zeer de moeite waard om een klein 'stukje' MEOB voor ons dorp te behouden: de poort biedt ons een herinnering aan een bloeiend Oegstgeester bedrijf. Volgens de VOO staat de poort de verkaveling van het komende bedrijventerrein niet in de weg. Hij staat immers pal langs de rand aan de zuidkant. Op die plek verleent de poort met zijn pilaren extra identiteit aan dit komende bedrijventerrein voor bedrijven uit Oegstgeest en de nabije regio. In Oegstgeest zijn op meer plaatsen pilaren als herkenbaar object te zien, zoals bij de ingang van de Oranjelaan, de Nassaulaan, het Hendrik Kraemerpark en de toegangspoort naar het gemeentehuis. Pilaren geven de omgeving een bepaalde charme, een eigen identiteit. Voor het MEOB terrein zijn de pilaren de nog resterende verbinding tussen het Oegstgeester verleden en de bijzondere ontwikkelingen van het bedrijventerrein in de toekomst. De Vereniging Oud Oegstgeest vindt het vanuit cultuurhistorisch oogpunt zeer belangrijk dat uw college en de gemeenteraad de poort met pilaren als hét herkenningspunt aan het MEOB-terrein een plaats geven in de toekomstige ontwikkelingen van dit bedrijventerrein.

Reactie gemeente

1. Met de dubbelbestemming Archeologie worden inderdaad de mogelijk aanwezige archeologische kwaliteiten in het gebied beschermd. Indien de drempelwaarden worden overschreden is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.
2. De poort is in het gemeentelijk beleid niet opgenomen als te behouden monumentaal object. In dit bestemmingsplan wordt het behoud van deze poort dan ook niet voorgeschreven.

Conclusie
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.