

Nota vooroverleg-, samenspraakreacties en
ambtelijke aanpassingen
voorontwerpbestemmingsplan Berkelseweg
13-15, CRM-locatie

1. Inleiding

Op 18 juli 2017 is het concept-ontwerpbestemmingsplan Berkelseweg 13-15, CRM-locatie aan een aantal maatschappelijke partners en medeoverheden toegezonden in het kader van het vooroverleg. Hen is gevraagd om te reageren op deze versie van het bestemmingsplan. De ingediende reacties en de beantwoording daarvan zijn terug te vinden in hoofdstuk 2 van deze nota.

Op 28 november 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Berkelseweg 13-15, CRM-locatie en besloten het voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken ter inzage te leggen voor samenspraakreacties.

Met ingang van 8 december 2017 kon gedurende een periode van 6 weken een samenspraakreactie worden ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven door een publicatie in het Gemeentebled en het Streekblad van 7 december 2017. De ingediende samenspraakreacties en de beantwoording daarvan zijn terug te vinden in hoofdstuk 3 van deze nota.

In hoofdstuk 4 is een aantal ambtelijke aanpassingen opgesomd die na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd.

2. Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties

Het bestemmingsplan is aan de volgende maatschappelijke partners en medeoverheden gestuurd met het verzoek om te reageren in het kader van het vooroverleg.

- Provincie Zuid-Holland
- Gasunie
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Veiligheidsregio Haaglanden
- Monet
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp
- Stedin
- TenneT

Indieners vooroverlegreactie:

De volgende partijen hebben een vooroverlegreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Zuid-Holland, d.d. 24 juli 2017, geregistreerd op 25 juli 2017;
2. Gasunie transport services, d.d. 31 juli 2017, geregistreerd op 1 augustus 2017;
3. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, d.d. 16 augustus 2017, binnengekomen per e-mail;
4. Veiligheidsregio Haaglanden, d.d. 17 augustus 2017, binnengekomen per e-mail.

	INHOUD VOOROVERLEGREACTIE	BEANTWOORDING
Reactie 1 Provincie Zuid-Holland		
1.1.	Onderhavige ontwikkeling is nog niet opgenomen in een vastgesteld regionaal woningbouwprogramma. Wel wordt deze locatie aangedragen voor de nog vast te stellen Regionale Woonvisie 2017 en bijbehorend woningbouwprogramma. Dit is belangrijk ter onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 2.1.1 van de verordening, zodat daar bij de planning van de vaststelling rekening mee gehouden dient te worden.	Zoals Gedeputeerde Staten terecht constateren is deze woningbouwontwikkeling opgenomen in de Regionale Woonvisie 2017 en bijbehorende woningbouwprogramma. Dit programma is inmiddels overeenkomstig het bepaalde in de Verordening ruimte aan de provincie aangeboden en door Gedeputeerde Staten aanvaard, zodat voldoende rekening is gehouden met de provinciale belangen. De aanvaarding van de regionale woonvisie is (ambtelijk) verwerkt in paragraaf 4.2.2 en 4.3.2 van de Toelichting van het bestemmingsplan. <u>De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u>
Reactie 2 Gasunie		
	Het plan heeft invloed op het aanwezige gasontvangstation W-040 aan de Berkelseweg 15A te Zoetermeer. Gebleken is dat bij de planontwikkeling onvoldoende rekening is gehouden met de aanwezigheid van het station. Op dit	

<p>2.1</p>	<p>station zijn de veiligheidsafstanden en geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer van toepassing.</p> <p><i>Nieuwe ontwikkelingen binnen veiligheidsafstanden</i> De gewenste planontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een kwetsbaar object (te weten woningen) binnen de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit (artikel 3.12). Dit is niet toegestaan. De verbeelding, regels en toelichting dienen zodanig te worden aangepast, dat bij realisering van het kwetsbaar object de veiligheidsafstand van 25 meter in acht wordt genomen. Deze dient te worden gemeten vanaf de opstelplaats, in dit geval de bestemmingsgrens van het gasontvangstation.</p>	<p>De plantoelichting, regels en verbeelding zijn zodanig aangepast dat op de verbeelding de aanduiding 'Veiligheidszone - Bedrijven' is opgenomen met een veiligheidsafstand van 25 m. Uit nader overleg met de Gasunie is gebleken dat de veiligheidsafstand niet vanaf de bestemmingsgrens, maar vanaf de opstal dient te worden gemeten. Binnen deze zone van 25 m mogen geen kwetsbare objecten (woningen) worden opgericht. Er is uitgegaan van een richtafstand van 25 m, omdat de Gasunie heeft aangegeven dat het gasreducerstation zowel nu, als in de toekomst een '25 meter station' betreft.</p> <p><u>Dit onderdeel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u></p>
<p>2.2</p>	<p><i>Opnemen aanduiding 'veiligheidszone-bedrijven'</i> Verzocht wordt op de verbeelding rondom het station (buiten het plangebied) de aanduiding 'Veiligheidszone - Bedrijven' op te nemen. Op deze wijze wordt voorkomen dat binnen de uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.12, 6e lid) voortvloeiende veiligheidsafstanden, kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden.</p>	<p>Zie de beantwoording op reactie 2.1.</p>
<p>2.3</p>	<p><i>Geluid</i> Gewezen wordt op het feit dat conform het Activiteitenbesluit (artikel 2.17, eerste lid, onder a) voor stations als deze standaard een maximale geluidsnorm geldt van 50 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevel van gevoelige gebouwen. De geluidsnorm dient gemeten te worden vanaf de inrichtingsgrens (= de bestemmingsgrens, inclusief hekwerk) van het gasontvangstation. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de gevel(s) van gevoelig(e) gebouw(en), in dit geval een woning, dichterbij het gasdrukmeet- en regelstation gebouwd kan worden. Het toestaan van deze ontwikkeling kan leiden tot een beperking in de bedrijfsvoering van dit station en derhalve tot schade. Verzocht wordt om het plan (verbeelding en toelichting) zodanig aan te passen dat het voor de Gasunie niet noodzakelijk is</p>	<p>Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek is gebleken dat de afstand tot de woningen voldoende is om te kunnen voldoen aan de standaard grenswaarde van $L_{etm} = 50$ dB(A).</p> <p><u>Dit onderdeel van de vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u></p>

	om (geluidsreducerende) maatregelen te nemen. Kosten die Gasunie maakt om deze maatregelen te nemen, zullen op u worden verhaald.	
Reactie 3 Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard		
3.1	Het plan heeft geen nadelige invloed op het watersysteem. Het Hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan.	De reactie van het Hoogheemraadschap wordt voor kennisgeving aangenomen. <u>De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u>
Reactie 4 Veiligheidsregio Haaglanden		
4.1	De Veiligheidsregio heeft een advies uitgebracht over de externe veiligheid omtrent het voorontwerpbestemmingsplan Berkelseweg 13-15 te Zoetermeer.	Het advies van de Veiligheidsregio Haaglanden is verwerkt in de Verantwoording van het Groepsrisico, zoals opgenomen in paragraaf 6.1.8 van de Toelichting. <u>De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u>

3. Samenvatting en beantwoording samenspraakreacties

Er is door vier personen een samenspraakreactie ingediend. Verder is ervoor gekozen om opmerkingen die tijdens de informatieavond op 12 december zijn gemaakt, maar waarvoor geen expliciete reactie is ingediend, ook op te nemen in dit overzicht en van een beantwoording te voorzien.

Indieners samenspraakreactie:

De volgende personen hebben een samenspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Samenspraakreactie omwonende 1, d.d. 12 december 2017, mondelinge reactie tijdens de informatieavond;
2. Samenspraakreactie omwonende 2, d.d. 12 december 2017, mondelinge reactie tijdens de informatieavond;
3. Reacties tijdens informatieavond d.d. 12 december 2017, niet specifiek gekoppeld aan personen;
4. Samenspraakreactie omwonende 4, d.d. 20 december 2017, geregistreerd op 28 december 2017;
5. Samenspraakreactie omwonende 5, d.d. 21 december 2017, geregistreerd op 28 december 2017.

	INHOUD SAMENSPRAAKREACTIE	BEANTWOORDING
Reactie omwonende 1		
1.1	De bomenhaag aan de Sieraadlaan is buitenproportioneel groot en hoog en belemmert de overgang naar en integratie met de nieuwbouw. Kunnen deze bomen flink teruggesnoeid of vervangen worden? 's Zomers veel overlast: Sieraadlaan is net een tunnel met takken; lantaarnpaallicht komt er niet doorheen. Dit is erg verkeersonveilig. Ook nieuwbouw zal hiervan veel hinder ondervinden.	De rij populieren, gelegen in het plangebied tussen de Sieraadlaan en het terrein van CRM, wordt gekapt. Daarmee ontstaat meer ruimte in het gebied en minder schaduwvorming op de Sieraadlaan. De bomenrij aan weerszijden van de Sieraadlaan is buiten het plangebied gelegen en de reactie daarover wordt niet behandeld in het kader van het project Berkelseweg 13-15, CRM-locatie. Inspreker heeft over deze vraag apart contact met de afdeling Stadsbeheer. <u>De samenspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u>
Reactie omwonende 2		
2.1	Kan er een groene afscheiding worden gerealiseerd op de nieuwe kavels tegenover de Zirkoon? Deze afscheiding loopt dan tot aan de eerste ontsluiting aan de Sieraadlaan. En kan de instandhouding van deze afscheiding worden vastgelegd in kavelcontracten?	De gemeente Zoetermeer heeft op het onderdeel erfafscheiding het beleid om dit niet individueel per kavel te handhaven. Ontwikkelaar is gevraagd om een zorgvuldig ontwerp. Janssen de Jong is bereid de erfafscheiding

		<p>zorgvuldig te ontwerpen. Gedacht wordt aan een combinatie van een lage tot middelhoge beukenhaag i.c.m. 'knotwilgen'. T.b.v. de bereikbaarheid en het onderhoud van de watergang zal er één doorgang per kavel van circa 1,5 m1 gerealiseerd worden voor onderhoudsmachines.</p> <p><u>De samenspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u></p>
Reactie 3 Reacties tijdens informatieavond d.d. 12 december 2017		
3.1	<p>De groene strook aan de Sieraadlaan is nu aangewezen als hondenuitlaatstrook. In hoeverre blijft deze bestaan als er aan de overzijde van de sloot woningen worden gebouwd?</p>	<p>De vraag is voorgelegd aan de ontwikkelaar en de afdeling Stadsbeheer. Hun reactie is:</p> <p>De groene strook aan de Sierraadlaan blijft deels gehandhaafd. Aan de kant van de Sierraadlaan blijft deze bestaan. Alleen de strook aan de overzijde van het water komt als hondenuitlaatstrook te vervallen.</p> <p><u>De samenspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u></p>
Reactie omwonende 4		
4.1	<p>Reclamanten juichen de ontwikkeling van woningbouw op het CRM-terrein van hart te toe, maar missen invulling van het breed uitgedragen voornemen van de gemeente om de bouw van levensloopbestendige en/of zogenoemde seniorenwoningen te stimuleren. Gezien de demografische ontwikkelingen is hieraan behoefte en ook reclamanten zelf zouden graag verhuizen naar een kleinere woning. De al of niet geschakelde éénlaags (patio)woningen zijn in Zoetermeer dun gezaaid en komen vrijwel niet op de markt. Ook in Oosterheem is thans niet voorzien in dit type woning. Gevraagd wordt aandacht te geven aan dit probleem door in de besluitvorming dit punt mee te nemen. Ook omdat hiermee grotere eengezinswoningen vrij komen op de markt. De bouw van genoemde woningen kan worden bevorderd door aanvullende eisen op te nemen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Wij hebben gekozen voor een bestemmingsplan dat flexibel is en ruimte biedt voor verschillende vormen van bebouwing zodat kan worden ingespeeld op de behoefte in de markt. Met de globale opzet kunnen extra ruimtelijke procedures en vertragingen in de toekomst worden vermeden. De huidige opzet van het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om te voorzien in toekomstige levensloopbestendige woningen zodat er geen noodzaak is hiervoor aanvullende eisen op te nemen.</p> <p>Ontwikkelaar Janssen de Jong is voornemens om tenminste voor een 10-tal woningen opties aan te bieden om levensloopbestendige en/of zogenoemde seniorenwoningen te creëren. Men kiest specifiek om dit in de optionele sfeer uit te voeren omdat in het algemeen de doelgroep voor dit woningtype een breed wensenpakket heeft.</p> <p><u>De samenspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u></p>

Reactie omwonende 5

<p>5.1</p>	<p>Reclamant maakt zich ernstige zorgen over de te verwachten parkeerproblematiek na de realisatie van het woningbouwplan 'CRM-locatie'. De parkeerdruk 's avonds (en rond haal-brengtijden bij de scholen) is nu al te groot op straten als Topaas, Tijgeroog, Sieraadlaan en Tremoliet en als geen adequate parkeeroplossing voor deze locatie in beeld komt, wordt dit nog ernstiger.</p>	<p>Om te waarborgen dat zowel in een plangebied als in de omgeving van een plangebied geen (extra) parkeerproblematiek ontstaat, zijn gemeentelijke beleidsregels vastgesteld. Hierin zijn parkeernormen opgenomen waaraan moet worden voldaan. Er wordt een bandbreedte gehanteerd met een minimum en maximum aantal parkeerplaatsen per woning. Voor voorliggende ontwikkeling is uitgegaan van het maximum aantal parkeerplaatsen per woning. Er wordt daarmee een adequate parkeeroplossing gerealiseerd zodat geen extra parkeerdruk op de omliggende straten ontstaat.</p> <p>Aanvullende op de parkeernorm wordt de parkeerkoffer in het middengebied vergroot met circa 8 parkeerplaatsen. Dit om de parkeerdruk van de geplande rijwoningen aan de Sieraadlaan te verlagen.</p> <p><u>De samenspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de Toelichting van het bestemmingsplan op het onderdeel 'parkeren'.</u></p>
<p>5.2</p>	<p>Ook de verkeersveiligheid op de Sieraadlaan komt bij onvoldoende aandacht voor parkeren in het gedrang. De kans is groot dat aan de oneven zijde van de Sieraadlaan geparkeerd gaat worden door de bewoners van de gedachte woningen aan de Sieraadlaan. Een mogelijke oplossing is het instellen van een stopverbod over de gehele lengte van de Sieraadlaan oneven zijde.</p>	<p>Om de verkeersveiligheid op de Sieraadlaan te verbeteren, wordt een verkeersremmende maatregel getroffen. In dit geval is dit een versmalling in de weg. In overleg met de buurt zal worden bekeken waar deze het beste kan worden geplaatst. In dat traject zal ook worden bezien in hoeverre een stopverbod op de Sieraadlaan kan bijdragen aan de verkeersveiligheid.</p> <p><u>Dit onderdeel van de samenspraakreactie betreft de inrichting van een weg buiten het plangebied en geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</u></p>

4. Ambtelijke aanpassingen

Na de terinzagelegging zijn de teksten van de toelichting, regels en verbeelding op enkele punten nog aangevuld of aangepast. Hieronder is een overzicht gegeven van deze aanpassingen.

AMBTELIJKE AANPASSINGEN	
Verbeelding	
1.1	In het noordelijk deel van het plangebied is voor een klein deel van het gebied de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' opgenomen vanwege de aanwezigheid van een vuurwerkopslag ten noorden van het plangebied.
1.2	Tussen het zuidelijk deel van de lintbebouwing aan de Berkelseweg en de te realiseren ventweg heeft een strookje grond met de bestemming 'Groen' de bestemming 'Wonen' gekregen.
Toelichting	
2.1	Figuur 9 op pagina 41 (aanduiding gemengd gebied) is geactualiseerd, omdat de woningen Berkelseweg 13 en 13A niet waren opgenomen in het plangebied. Deze maken overigens ook onderdeel uit van het 'gemengd gebied'.
2.2	Het rapport Externe Veiligheid is geactualiseerd voor wat betreft het gasontvangstation (paragraaf 4.2). Gebleken is dat wel sprake is van veiligheidsafstanden waarmee rekening dient te worden gehouden in het bestemmingsplan.
2.3	Paragraaf 6.1.7 is aangepast n.a.v. de aanpassingen in het rapport Externe Veiligheid m.b.t. het gasontvangstation.
2.4	Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland hebben de Regionale Woonvisie aanvaard. Voorliggende ontwikkeling maakt onderdeel uit van het bij de Regionale Woonvisie behorende woningbouwprogramma. Met de aanvaarding door GS kan de eerste trede van de Ladder van duurzame verstedelijking (de behoefte) worden onderbouwd. Paragraaf 4.2.2 en paragraaf 4.3.2 zijn aangepast met deze informatie.
2.5	
Regels	
3.1	In artikel 13.2 is de foutieve verwijzing naar artikel 10.12 aangepast naar artikel 13.1.
3.2	De parkeerregels in artikel 11.1 zijn geschrapt. Hiervoor in de plaats is gekomen de uniforme regeling die de gemeente voor het onderwerp 'parkeren' heeft opgesteld, zoals opgenomen in artikel 14.
3.3	Artikel 11.2 (vernummerd tot 11.1) is aangepast aan de uniforme regeling die de gemeente voor het onderwerp 'geluidsgevoelige objecten' heeft opgesteld.