

**Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland
Nota inspraak- en overlegreacties**

Inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland

- 1. Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland**
Astersingel 74
2651 PK Berkel en Rodenrijs
Mail/brief d.d. 16 december 2009
- 2. Natuur- en Vogelwacht Rotta**
Hoeksekade 164
2661 JL Bergschenhoek
Mail d.d. 19 november 2009, Brief d.d. 15 december 2009, mails d.d. 7 en 14 januari 2010 en brief d.d. 6 april 2010.
- 3. VNO NCW West**
Postbus 93073
2509 AB Den Haag
Brief/fax d.d. 15 december 2009
- 4. Vereniging tegen Milieubederf**
Stichting Natuur- en Milieuwacht Berkel en Rodenrijs
p/a Molenkade 2
2651 AB Lansingerland
Fax d.d. 16 December 2009, brief d.d. 15 december 2009
- 5. De Jonge advocaten**
Namens inspreker 5
p/a Postbus 4124
3006 AC Rotterdam
Brief d.d. 14 december 2009
- 6. Provincie Zuid-Holland**
Directie Ruimte en Mobiliteit, Afdeling Ruimte en Wonen
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
Brief d.d. 23 december 2009
- 7. VROM-Inspectie**
Directie Uitvoering, Regioafdeling Zuid-West
Postbus 29036
3001 GA Rotterdam
Brief d.d. 15 december 2009
- 8. Ministerie van Defensie**
Dienst Vastgoed Defensie, Ruimtelijke Ordening en Milieu
MPC 55A
Postbus 8002
3503 RA Utrecht
Brief d.d. 4 december 2009
- 9. Stedin B.V.**
Energieweg 20
2627 AZ Delft
Brief d.d. 1 december 2009
- 10. Inspreker 10**
Brief d.d. 1 december 2009
- 11. KPN W&O N&S**
Postbus 9095
3700 AB Rotterdam
Brief d.d. 8 december 2009

- 12. Inspectie van Verkeer en Waterstaat / Luchtvaart**
Postbus 575
2130 AN Hoofddorp
Brief d.d. 4 januari 2010
- 13. DCMR**
Postbus 843
3100 AV Schiedam
Brief d.d. 5 januari 2010
- 14. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond**
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam
Brief d.d. 5 januari 2010 en gesprek d.d. 2 februari 2010
- 15. Hoogheemraadschap van Delfland**
Postbus 3061
2601 DB Delft
Mail d.d. 2 december 2009
Brief d.d. 5 januari 2010
- 16. Gasunie**
Postbus 19
9700 MA Groningen
Mail d.d. 27 januari 2010
- 17. Luchtverkeersleiding Nederland**
Postbus 75200
1117 ZT Luchthaven Schiphol
- 18. Inspreker 18**
Reactieformulier inspraakavond 30 juni 2009 en reactieformulier infoavond 3 juni 2010
- 19. Inspreker 19**
Reactieformulier inspraakavond 30 juni 2009
- 20. Inspreker 20**
Reactieformulier inspraakavond 30 juni 2009 & gesprek d.d. 7 juni 2010
- 21. Inspreker 21**
Reactieformulier inspraakavond 30 juni 2009
- 22. Inspreker 22**
Reactieformulier inspraakavond 3 juni 2010
- 23. Inspreker 23**
Reactieformulier inspraakavond 3 juni 2010
- 24. Inspreker 24**
Reactieformulier inspraakavond 3 juni 2010
- 25. Inspreker 25**
Reactieformulier inspraakavond 3 juni 2010

Inleiding

De ontvangen reacties zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat (cursief) en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland

Samenvatting

De centraal op het bedrijventerrein gelegen boerderij heeft in het voorontwerp de bestemming "Bedrijf – Waarde cultuurhistorie" gekregen waarmee maatschappelijke doeleinden mogelijk worden. De binnen deze bestemming toegestane functies kunnen een beperking opleveren van het gebruik van het bedrijventerrein. Gemeend wordt dat het beleid dient uit te gaan van een zo maximaal mogelijk benutten van Oudeland als bedrijventerrein. Er wordt met klem aangedrongen op het weren van functies die de belangen van de op het bedrijventerrein gevestigde of te vestigen bedrijven zouden kunnen belemmeren.

Reactie

Op basis van civielrechtelijke afspraken bij de aankoop van de gronden rondom de boerderij is de gemeente genoodzaakt de voorzetting van de bewoning van de boerderij toe te laten. Er is sprake van een overgangsconstructie. De bestemming 'bedrijf – waarde cultuurhistorie' staat naast bedrijfsdoeleinden al dan niet met ontheffing het gebruik ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, wonen en bijzondere woonvormen toe. Afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van de bestemming zal moeten worden bezien welke consequenties dit heeft voor de omgeving. Eventueel kan dan de inwaartse milieuzonering worden versoepeld en komen meer gronden voor hogere milieucategorieën vrij. Binnen de huidige kaders wordt het bedrijventerrein maximaal benut. Voorts geldt dat kan worden meegewerkt aan de vestiging van bedrijven van een hogere milieucategorie indien blijkt dat de invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de toegelaten categorie.

Conclusie

Er is geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

2. Natuur- en Vogelwacht Rotta

Samenvatting

- a. *Vogelwacht Rotta heeft bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan voor zover daarin geen rekening is gehouden met de op het terrein van de boerderij aanwezige steenuilen en vleermuizen. Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel bij te stellen.*
- b. *Tevens wordt verzocht bij de inrichting van het bedrijventerrein rekening te houden met een aantal specifieke inrichtingseisen ten aanzien van onder meer beplantingen. In het plan wordt een bepaling gemist ten aanzien aan de aanleg van milieuvriendelijke oevers. Verzocht wordt hierin meer duidelijkheid te bieden.*
- c. *In verband met de aanwezigheid van steenuilen en vleermuizen wordt een directe relatie tussen het perceel van de boerderij en de Bergboezem van groot belang geacht. Mede in dat verband wordt het bebouwingspercentage en de bebouwing op het eiland in het plan te fors geacht. Verzocht wordt het percentage terug brengen tot 30% en te kiezen voor lagere bebouwing.*
- d. *Het voorontwerp bestemmingsplan is onduidelijk ten aanzien van eventueel aan te leggen helofytenfilters. Indien de gemeente voornemens is deze te realiseren, zou dit een bijdrage zijn aan de natuurontwikkeling in het gebied. Het verzoek is op de kaart nader aan te geven waar deze zouden worden gesitueerd en welk ruimtebeslag daarmee gemoeid is. Mocht het niet binnen het plangebied worden gerealiseerd, dan wordt verzocht aan te geven aan welke alternatieve locatie wordt gedacht.*
- e. *Een punt van zorg blijft echter de massieve bebouwing van het eiland in de waterpartij tussen de boerderij en de Bovenvaart. Belangrijk is dat er rust heerst in deze zone en dat de verbinding tussen boerderij en Bergboezem zo natuurlijk mogelijk wordt ingericht. Een dominant aanwezige bebouwing, direct achter de boerderij, met uitstraling van licht en met allerlei activiteiten, zonder natuurlijke afscheiding, doet afbreuk aan de maatregelen ten behoeve van de steenuil en werkt mee aan het isoleren van de steenuilen in Oudeland van soortgenoten in de omgeving. Daarom wordt verzocht voor het eiland een andere oplossing te kiezen met een*

meer bescheiden bebouwing en een adequate groene afscherming naar de boerderij en langs het water.

Reactie

- a. De opmerkingen van de verenigingen gaven aanleiding tot nader overleg en onderzoek. Uit nader onderzoek blijkt dat er één of meer steenuilen leven op het erf van de boerderij. Daarom is er een inrichtingsplan opgesteld waarin maatregelen zijn beschreven die het mogelijk maken dat de leefomgeving van de steenuil op voldoende kwaliteit blijft en mogelijk zelfs wordt uitgebreid en verbeterd. Dit inrichtingsplan is met Rotta besproken en de vereniging heeft haar goedkeuring aan het plan gegeven. Met deze documenten is op 18 mei 2010 bij het ministerie van LNV een ontheffing voor de steenuil aangevraagd.
Mede naar aanleiding van de opmerkingen van het ministerie van Verkeer en Waterstaat is de potentiële vogelaantrekkende werking van het water in het plangebied in relatie tot het vliegverkeer nader onderzocht. Dit heeft geresulteerd in een inrichtingsplan afgestemd op enerzijds wering van watervogels en anderzijds de aanwezigheid van de steenuil. Dit inrichtingsplan is aan de aanvraag om ontheffing bij LNV toegevoegd. Het inrichtingsplan is opgenomen in het exploitatieplan zodat ook de financiële middelen verzekerd zijn.
Ten aanzien van vleermuizen zijn geen nadere maatregelen genomen. Uit onderzoek blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn in het gebied en/of de bestaande opstallen.
Tot slot is in overleg met Rotta een aanlegvergunningstelsel bij de regels van de bestemming Bedrijf – waarde cultuurhistorisch uitgebreid. Hiermee wordt beoogd de houtopstanden – belangrijk voor de steenuil – te beschermen. Bovendien wordt aan de doeleindenomschrijving de natuurwaarden toegevoegd.
- b. Een overleg met Rotta heeft betrekking gehad op de inrichting van het plangebied, waarbij met name aandacht is gevraagd voor de inrichting van de oevers van de plas als onderdeel van de route vanaf de boerderij richting bergboezem. Het inrichtingsplan ten behoeve van de steenuil, welk inrichtingsplan de instemming van Rotta heeft, voorziet in het aanleggen van een natuurlijke corridor tussen het boerderij-erf en het gebied van de Bergboezem. De gemeente legt het gebied aan.
Bij de Bovenvaart wordt 25% van de oever natuurvriendelijk ingericht. Dat vindt echter niet zijn vertaling in het bestemmingsplan, maar in de feitelijke aanleg.
- c. De oostzijde van de plas wordt gezien als de directe relatie tussen het boerderijcluster en de de Bergboezem. Door de inrichting van dit gebied specifiek af te stemmen op de aanwezigheid van de steenuil is het volgens het ecologisch adviesbureau onwaarschijnlijk dat de steenuil zijn “heil” zoekt aan de westzijde van de centrale waterplas. Ten aanzien van de oevers van de centrale waterplas is langs de oostelijke en noordelijke rand van het eiland in de centrale waterplas een zone opgenomen waarmee een natuurlijke inrichting van die oevers wordt gewaarborgd.
- d. Inmiddels is afgestapt van de aanleg van helofytenfilters binnen het plangebied. Dit heeft onder meer te maken met de beperkte stroomsnelheden in de watergangen en de relatief hoge onderhoudskosten in relatie tot het rendement.
- e. Het specifieke inrichtingsplan is opgesteld met inachtneming van de belangen van de steenuil, de reatlisatie van uitgeefbaar terrein, architectonisch belang, natuurlijke inpassing en natuurwaarden.

Conclusie

Binnen de bestemming ‘Bedrijf – Waarde cultuurhistorie’ wordt natuurwaarden opgenomen als doel. Tevens wordt het aanlegvergunningstelsel uitgebreid ten aanzien van deze bestemming. In de toelichting zal het nader onderzoek en het inrichtingsplan ten behoeve van de steenuil worden verwerkt. In de verbeelding en regels is de gewenst natuurlijke inrichting van een gedeelte van de oever van het eiland in de centrale plas verdisconteerd.

3. VNO NCW West

Samenvatting

Het VNO-NCW West maakt zich zorgen over de opgenomen bestemming "Bedrijf-Waarde cultuurhistorie" (opgenomen voor het perceel van de boerderij) omdat de gegeven bestemming, met name ten aanzien van de maatschappelijke functies, een beperking zou kunnen opleveren voor het bedrijventerrein, hetgeen in strijd wordt geacht met een goede ruimtelijke ordening. Verzocht wordt de in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen bestemming in heroverweging te nemen.

Reactie

De reactie is qua inhoud gelijk aan de reactie van Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland kortheidshalve wordt hier naar deze reactie en conclusie verwezen (zie nummer 1).

4. Vereniging tegen Milieubederf i.s.m. Stichting Natuur- en Milieuwacht Berkel en Rodenrijs

Samenvatting

- a. *Het wordt vreemd gevonden dat het maatschappelijk draagvlak slechts zou zijn getoetst via een informatieavond. Aangezien de Zuid-Hollandse Milieufederatie de achterban niet informeert, hadden de organisaties moeten worden meegenomen met de keuze van de draagvlakbepalingen. Lokale organisaties zijn niet benaderd.*
- b. *De verenigingen betreuren de teloorgang van het cultuurhistorisch waardevolle landschap en het weidegebied. Voor de aanleg van fase 1 zijn geen ontheffingen aangevraagd of verleend. Voor de verdergaande activiteiten dienen in het kader van de Flora- en faunawet nog ontheffingen te worden aangevraagd. Specifiek dient te worden gedacht aan het in stand houden van de flora op het terrein van de boerderij.*
- c. *De kaveluitgifte in fase 1 stagneert waardoor en kennelijk geen behoefte is aan het bedrijventerrein. Er zou geen marktonderzoek zijn gedaan. De gerealiseerde beeldkwaliteit is laag. De gebouwen ontsieren het landschap en doen afbreuk aan de ruimte en rustbeleving van de aangrenzende landelijke Bergboezem.*
- d. *De doelstellingen van het bestemmingsplan conflicteren met die van de Bergboezem en frustreren de haalbaarheid van beiden.
De doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid is niet vertaald in de regels; de kwaliteit van het gebied draagt niet bij aan het woongenot, veiligheid en omgevingsbeleving van bewoners en leidt tot waardedaling van de woningen.*
- e. *Getwijfeld wordt aan de financiële haalbaarheid van het plan, mede omdat geen rekening is gehouden met planschadeclaims. Het exploitatieplan is op een aantal onderdelen onduidelijke en slechts gebaseerd op aannames.*
- f. *De wijzigingsbevoegdheden zijn te ruim omschreven, waardoor een vrijbrief ontstaat. Ook ten aanzien van de waterkering wordt gemeend dat deze niet kan worden gemist in verband met de veiligheid. Het omzetten van polderland in boezemland toont een gebrek aan realiteitszin.*
- g. *Binnen het perceel dient een "bijzondere voorziening", zoals een zorgboerderij mogelijk te worden gemaakt. Door de interactie met omliggende bedrijven kan dit een meerwaarde hebben voor het bedrijventerrein. Nu bestaat de mogelijkheid er een fabriekshal van te maken.*
- h. *De oppervlaktewaterkwaliteit zal verslechteren als gevolg van de bebouwing. Afstromingswater is per definitie vervuild en ook de neerslag in het gebied is vervuild door de luchtkwaliteit mede tengevolge van de neerslag van kerosine. Dit negatieve effect is niet meegenomen in de afweging.
De weg langs de kade heeft een negatief effect op de bergboezem en daardoor strijdig met de doelstellingen van dat gebied onder meer ten aanzien van de weidevogels.
De aanleg van het bedrijventerrein wordt in strijd geacht met de gebiedsdoelstellingen.*

Reactie

- a. Ten aanzien van het infomeren van de lokale organisaties is inderdaad verzuimd het voorontwerp bestemmingsplan toe te zenden. Inmiddels is dit zoveel mogelijk gecorrigeerd. Overigens staat het een ieder vrij te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan en zijn er geen (formele) barrières ten aanzien van het indienen van reacties. De terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is in het huis-aan-huis-blad "De Heraut" gepubliceerd.
- b. Voor het globale bestemmingsplan uit 2002 heeft de minister van LNV laatstelijk ontheffing verleend op 22 februari 2005. Aangezien de termijn van deze ontheffing is beperkt tot 5 jaar is een verlenging van de ontheffing aangevraagd en verleend op 7 januari 2010 (verbeterde versie dateert van 1 maart 2010).
Met betrekking tot nader onderzoek en een inrichtingsplan voor de steenuil op het boerderijcluster verwijzen wij daar de inspraak en de beantwoording van Rotta (nummer 2).
- c. Dat de uitgifte stagneert, is niet zozeer een gevolg van het ontbreken van een behoefte aan bedrijventerrein maar meer aan een zekere (financiële) behoedzaamheid van ondernemers ten aanzien van hervestiging en uitbreiding op korte termijn. Echter, gezien het overleg met kandidaat-bedrijven, blijkt er nog steeds een warme belangstelling te zijn voor vestiging op het bedrijventerrein. Oudeland betreft bovendien een regionaal bedrijventerrein. Nut en noodzaak zijn aangetoond in het "Actieprogramma Ruimte voor Economie 2007-2011", vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 30 oktober 2007. In de Structuurvisie van de provincie Zuid-Holland d.d. 2 juli 2010 worden het actieprogramma en de hieraan ten grondslag liggende (markt-) onderzoeken onverkort overgenomen zodat de ontwikkeling van bedrijventerrein Oudeland nog steeds actueel is.
De stelling dat de gerealiseerde beeldkwaliteit laag is, wordt niet gedeeld. De gebouwen passen binnen de gebiedsdoelstellingen van een "modern gemengd bedrijventerrein". Er is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld om de uiterlijke kwaliteit van de bebouwing te kunnen waarborgen.
Tussen het plangebied Oudeland en het natuurgebied de Bermboezem ligt de Bovenvaart en is een groenzone gesitueerd. De inrichting van groenzone zal zodanig ingepast worden dat de rustbeleving van het gebied Bermboezem niet of nauwelijks wordt aangetast.
- d. De stelling dat er sprake is van een strijdigheid tussen de doelstellingen van het bedrijvenpark en de Bergboezem wordt niet gedeeld. Door de fysieke scheiding van de Bovenvaart is er sprake van twee gebieden die naast elkaar kunnen functioneren. Bovendien vindt afstemming tussen de projecten plaats.
De hoogwaardigheid van de bedrijfsbebouwing wordt geborgd door het beeldkwaliteitsplan. De op te richten bedrijvigheid betreft nieuwe bedrijven, als gevolg hiervan zullen de bedrijfspanden en de hierin toegepaste technieken zoveel mogelijk energiezuinig, milieuvriendelijk en duurzaam zijn. De effecten van het terrein op de omgeving zullen dientengevolge beperkt zijn. Bovendien wordt door middel van de milieuwetgeving een optimale afstemming op de omgeving bereikt.
Mocht er sprake zijn van waardedaling van naastgelegen onroerende goederen, dan kan de eigenaar daarvan het college verzoeken om tegemoetkoming in een planschadeprocedure
- e. Bij de opzet van het plan is gelet op de financiële haalbaarheid. Bij de kosten van het plan is rekening gehouden met eventuele planschadeclaims. Deze berusten op een redelijke schatting. Op grond van de beschikbare gegevens is er nog steeds sprake van een gezonde financiële onderbouwing. Een voorontwerp exploitatieplan heeft niet ter inzage gelegen. Het ontwerp exploitatieplan zal tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.
- f. De wijzigingsbevoegdheden geven het college de mogelijkheid in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen indien daaraan behoefte bestaat. Juist in een ontwikkelingsgericht plan is de nodige flexibiliteit van belang. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient gebaseerd te zijn op een nadere belangenafweging. Daarnaast wordt opgemerkt dat de wijzigingsbepalingen objectief zijn begrensd. Vanwege de motiveringsverplichting is een 'vrijbrief' niet aan de orde. Een wijzigingsplan kan pas worden vastgesteld nadat belanghebbenden op basis van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure de gelegenheid is geboden zienswijzen in te dienen. Een wijzigingsplan is ook voor beroep vatbaar.
Het plan is in overleg met het hoogheemraadschap tot stand gekomen. Om die reden valt niet in te zien waarom het omzetten van polderland in boezemland onrealistisch is. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan om de bestemming Water en Groen te kunnen wijzigen ten dienste van ontsluitingen. Als die vraag aan de orde komt, dan moeten alle betrokken belangen worden afgewogen en overleg worden gepleegd met het

hoogheemraadschap. Bovendien mag de bestemming Water of Groen maar met 10% worden verminderd. Wij zijn van mening dat er voldoende waarborgen zijn opgenomen voor een eventuele wijzigingsprocedure.

- g. Verwezen wordt naar de behandeling van de inspraakreactie nummer 5.
- h. Voorop staat dat de polder Oudeland is aangewezen als een bedrijventerrein. Daarnaast geldt dat in het kader van duurzaamheid verharde oppervlakten zoveel mogelijk worden afgekoppeld van de riolering en lozen op het oppervlaktewater. Dit geldt ook voor de wegen. De stelling dat afstromingswater per definitie vervuild is, wordt niet zonder meer onderschreven. Dit geldt hooguit voor de zogenoemde "First flush". Deze First flush wordt via het vuil regenwaterriool afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie. In geval van langdurige zware regenval zal het schonere regenwater worden afgevoerd via een overstort op open water. Voorts voorziet het plan in een schoonwater regenriool, dat wil zeggen dat de niet uitloogbare dakoppervlakken het hemelwater afvoeren op een aparte aansluiting. Deze rioolaansluiting heeft een rechtstreekse verbinding naar open water.
- Dat de neerslag in het gebied "slecht" zou zijn als gevolg van de neerslag van kerosine, is geen gevolg van de realisatie van het bedrijventerrein en zal door het bedrijventerrein negatief noch positief worden beïnvloed. Dit effect heeft dan ook geen invloed op de belangenafweging. De stelling dat de weg langs de kade een negatief effect heeft op de Bergboezem, wordt niet gedeeld. Deze weg is uitsluitend van nut als ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein en zal geen invloed hebben op het ten noorden van de Bovenvaart gelegen gebied van de Bergboezem en de weidevogels in dat gebied. Zoals eerder aangegeven gelden voor het bedrijventerrein Oudeland en voor de groenzone specifieke gebiedsdoelstellingen. De ontwikkelingen in beide gebieden kunnen gescheiden plaatsvinden zonder dat over en weer sprake is van onvereenigbare belangen.

Conclusie

Ten aanzien van de wijzigingen met betrekking tot de steenuil wordt verwezen naar de inspraak van Rotta (nummer 2). Met betrekking tot de functie in de boerderij wordt verwezen naar de volgende inspraakreactie (nummer 5). De andere opmerkingen hebben niet geleid tot een bijstelling van het voorontwerp bestemmingsplan.

5. De Jonge advocaten

Namens inspreker 5

Samenvatting

- a. *In september 2008 heeft inspreker kenbaar gemaakt de boerderij Laan van Koot nr. 5 te willen renoveren en verbouwen tot een woon-zorgvoorziening. Bij de woning zullen zes zorgeenheden worden gecreëerd. De gemeente stond positief tegenover het plan en verzocht om een informatieplan, zodat de gewijzigde plannen rond de boerderij meegenomen zouden kunnen worden in het voorontwerp bestemmingsplan. Ook is volgens inspreker de DCMR positief ten aanzien van het gewijzigde plan. DCMR constateert bovendien dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de huisvesting van voorgestelde functie op het perceel. Recent neemt de gemeente volgens inspreker evenwel een ander standpunt in. De gemeente staat afwijzend tegenover de plannen ondanks dat voor de plannen voldoende draagvlak bestaat, zowel feitelijk als juridisch.*
- b. *Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudeland", onherroepelijk sinds 24 september 2003, kent aan het perceel de bestemming "Uit te werken bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen" toe. Vervolgens is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudeland 1^e fase" vastgesteld. Dit plan is goedgekeurd op 20 december 2005 door Gedeputeerde Staten. Beide bestemmingsplan gelden nu. In beide plannen wordt de boerderij aangeduid als monumentwaardig of cultuurhistorisch waardevol. Het voorontwerp bestemmingsplan vervangt bovengenoemde plannen. Het perceel krijgt de bestemming "Bedrijf-Waarde cultuurhistorie". Volgens de bestemmingsomschrijving zijn deze gronden onder andere bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Het plan verstaat hieronder onder meer "functies ten behoeve medische en sociale doeleinden, gezondheids- en andere zorgvoorzieningen alsmede andere openbare en/of bijzondere voorzieningen". De gewenste woon- zorg functie past binnen deze omschrijving. Bovendien past de woonfunctie zoals inspreker die wenst in het overgangsrecht op grond waarvan een strijdig gebruik mag worden voortgezet. Het plan van inspreker voorziet niet in een*

- uitbreiding van de boerderij maar slechts in renovatie en verbouwing. Ook dit is in overeenstemming met het overgangsrecht.*
- c. *In het kader van de verkoop van een aantal percelen in 2006 heeft inspreker bedongen in de aan de verkoop ten grondslag liggende overeenkomst dat hij in de boerderij mag blijven wonen en deze mag blijven gebruiken overeenkomstig het toen geldende bestemmingsplan. Daarnaast mag inspreker de boerderij verkopen aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad, alvorens de gemeente gebruik kan maken van het recht van koop. Ten tijde van het aangaan van de overeenkomst is niet gesproken over het vergroten van het woongebruik van de boerderij. Het voorontwerp bestemmingsplan perkt de rechten van inspreker in. Dit is in strijd met de verwachtingen van inspreker en de redelijkheid en billijkheid. Het concept voorontwerp bestemmingsplan zou daarom in ieder geval moeten voorzien in de plannen die inspreker met de boerderij heeft.*
 - d. *De plannen van inspreker doen recht aan de cultuurhistorische waarde van de hoeve en komen volledig aan dit belang tegemoet.*
 - e. *De plannen voorzien in restauratie en aankoop van de boerderij. De plannen worden gedragen door de initiatiefnemers. Aan de plannen zijn geen kosten verbonden voor der gemeente terwijl het pand wel geheel wordt gerestaureerd.*
 - f. *De gemeente mag de bestemming van de boerderij pas aanpassen nadat het wonen daadwerkelijk is beëindigd. Beëindiging van dit gebruik is mede afhankelijk van de privaatrechtelijk afspraken. De plannen van inspreker (behouden woonfunctie en vestiging zes wooneenheden) lijken tegenstrijdig. Maar hierbij geldt wel dat zonder de verkoop van de percelen door inspreker aan de gemeente, de gemeente niet of vrijwel geheel niet een bedrijvenpark had kunnen aanleggen. Een milieuzonering die ertoe leidt dat de woonbestemming onmogelijk wordt, is dan ook in strijd met de (civielrechtelijk) afspraken*

Reactie

- a. Duidelijk is dat van gemeentezijde altijd is gestreefd naar verwerving van de boerderij en beëindiging van het gebruik als woning. Sinds jaar en dag is bekend dat het de bedoeling was de monumentale boerderij met een bedrijvenbestemming in te passen in het bedrijvenpark Oudeland. Dat blijkt uit het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oudeland, onherroepelijk sinds 24 september 2003. Dat blijkt uit het gevestigde voorkeursrecht voor de gemeente. En dat blijkt ook uit de verkoopovereenkomst tussen gemeente en inspreker en de leveringsakte d.d. 30 november 2006. Op 15 september 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in de voorbereiding van het bestemmingsplan het perceel een bedrijfsbestemming te geven (BW0900614). Als het initiatief op een bepaald moment positief zou zijn ontvangen, leidt dat nog niet tot verplichtingen. Evenmin kan de gemeente gebonden worden aan het feit dat zij een dergelijk initiatief serieus onderzoekt en de mogelijkheden ertoe overweegt. Een onderzoek naar mogelijkheden ontslaat de gemeente niet van haar overige publiekrechtelijke verantwoordelijkheden in het kader van bijvoorbeeld beleid van hogere overheden of milieuwetgeving.
- b. Uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oudeland' uit 2002 blijkt dat het de bedoeling was dat het gebied zou worden uitgewerkt met aan de rand een woonlint en steeds verder naar binnen zwaardere bedrijvigheid. Met bewoning in het centrum van het gebied is geen rekening gehouden. Deze visie is in het voorontwerp bestemmingsplan voortgezet. Maatschappelijke functies, waaronder dagvoorzieningen ten behoeve van bejaarden, gezondheids- en andere zorgvoorzieningen, zijn toegestaan. Via de aan de bestemming gekoppelde Staat van Bedrijfsactiviteiten worden slechts de zorgfuncties artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven en kinderopvang toegestaan. De voorgestelde medebestemming maatschappelijke doeleinden voorziet niet in 24-uurszorg. In tegenstelling tot wat inspreker naar voren brengt, past een woon/zorgfunctie niet binnen die bepalingen van het voorontwerp. Er is immers voorzien in dagvoorzieningen en niet in woonvoorzieningen. In het ontwerp bestemmingsplan is de vestiging van 24-uurszorg wel toegelaten indien hiervoor ontheffing wordt verleend. Ontheffing is gekoppeld aan een milieuplanologische afweging. De nu geldende bestemming voor de boerderij is de uit te werken bestemming "Uit te werken bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen". De situatie waarin sprake is van bewoning door één persoon valt hierdoor onder het overgangsrecht. Op grond van het overgangsrecht in het nu geldende bestemmingsplan mag de bebouwing in stand gehouden worden en het gebruik worden voortgezet, voor zover het niet reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. De bebouwing mag echter niet grotendeels of volledig worden

- vernieuwd/veranderd en het gebruik mag niet worden uitgebreid. De gewenste situatie kan derhalve niet onder het overgangsrecht worden gebracht
- c. De leveringsakte met betrekking tot de door inspreker verkochte gronden dateert van 30 november 2006. Op dat moment hadden de gronden nog geen uitgewerkte bestemming, maar op basis van het globale bestemmingsplan stonden de uitwerkingsregels wel vast. Daaruit vloeit voort dat de gronden uitgewerkt moesten worden als bedrijvenbestemming. In de leveringsakte is de volgende bepaling opgenomen: “m) koper garandeert gedurende de periode van gebruik/bewoning van de buiten de aankoop blijvende percelen de bereikbaarheid van de woning Laan van Koot vanaf de Zuidersingel ... conform het geldende uitwerkingsplan”. Hieruit wordt afgeleid het recht om in de woning Laan van Koot nr. 5 te mogen blijven wonen en het gebruik voort te zetten. Ten aanzien van de voortzetting van dit gebruik bepaalt de leveringsakte het volgende “p) Verkoper alsmede zijn rechtverkrijgende onder algemene titel geven koper een eerste recht van koop tegen marktconforme prijs op de buiten deze koop blijvende percelen. Het op deze percelen gevestigde voorkeursrecht blijft gehandhaafd tot de door de gemeente Berkel en Roderijs beoogde bestemming genoemd in het bestemmingsplan Oudeland is gerealiseerd. Dit recht van koop geldt niet bij vervreemding door verkoper ingevolge een overeenkomst tussen verkoper en diens bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot de tweede graad”. Hieruit wordt afgeleid dat het recht van bewoning en gebruik tot in de zijlijn tot de tweede graad (broers en zussen) kan worden voortgezet. Ten tijde van het sluiten van de overeenkomst was geen uitbreiding van de bebouwing of vergroting van het woongebied mogelijk. De gronden waren immers onder het overgangsrecht gebracht. In een privaatrechtelijke overeenkomst kan dat overgangsrecht niet worden aangetast. Het had ten tijde van de verkoop bekend moeten zijn dat het gebruik van de boerderij als woning niet kan worden uitgebreid. Het voorliggende (voor)ontwerp bestemmingsplan brengt daarin geen extra beperking aan.
 - d. De cultuurhistorische waarde van de Odlebarnevelthoeve wordt onderschreven. Het pand is als zodanig opgenomen in het (voor)ontwerp bestemmingsplan. Het behoud van de boerderij wordt geborgd in het bestemmingsplan via de doeleindenomschrijving. Bovendien worden gemeentelijke monumenten beschermd via de monumentenverordening.
 - e. De plannen houden in dat de gemeente af moet zien van verwerving op termijn van de boerderij. De voorgestelde functie zal naar alle waarschijnlijkheid de uitgifte van omliggend bedrijfsterrein blijvend beperken. Dit kan indirect wel financiële gevolgen hebben.
 - f. Handhaving van de woonfunctie en toevoeging van de voorgestelde zorgfunctie zullen gevolgen hebben voor de uitgifte van het bedrijfsterrein in die zin dat slechts lichte milieucategorieën kunnen worden toegestaan rondom die 24-uurszorg-woningen. Vanuit deze overweging voorziet de overeenkomst en het vigerende bestemmingsplan op termijn dan ook in een beëindiging van het gebruik als woning. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt deze beëindiging bevestigd. Door de bedrijfsbestemming rond de boerderij te zoneren op basis van de richtlijn van VNG voor gemengde referentiegebieden, wordt rekening gehouden met de voortzetting van het recht van gebruik en bewoning. In de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat de milieuzonering wordt aangepast als de woonfunctie vervalt. Hiermee worden de civielrechtelijke afspraken tot behoud van het woongenot nageleefd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Wel is de mogelijkheid in het plan opgenomen om ontheffing te verlenen voor 24-uurszorg. Ontheffing is gekoppeld aan een milieuplanologische afweging.

6. Provincie Zuid-Holland Directie Ruimte en Mobiliteit, Afdeling Ruimte en Wonen

Samenvatting

- a. *In het voorontwerp is sprake van watercompensatie buiten het plangebied. Compensatie en financiering dienen een onlosmakelijk onderdeel van de besluitvorming te vormen. Deze ontbreken in het plan. Geadviseerd wordt om deze in het plan op te nemen. De beschermingseisen ten aanzien van waterveiligheid met betrekking tot aanleghoogte, vloerpeil en bouwwijze zijn niet in het plan opgenomen. Hiermee wijkt de gemeente af van de nota Regels voor Ruimte. Deze afwijking moet gemotiveerd worden en tevens dient u aan te geven op welke manier rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico.*
- b. *In de afbeelding in artikel 17.2.1 is de 1 op 30 regel van toepassing verklaard. Dat is onjuist, het moet de 1 op 100 regel zijn, hetgeen ook in het plan is beschreven in artikel 6.6.3.*

- c. *De vestiging van het bedrijf Informatique is niet voorgelegd aan de werkgroep detailhandel van de Stadsregio Rotterdam. De locatie Oudeland is niet aangewezen als PDV-locatie in een regionale of provinciale structuurvisie detailhandel. Daarom mogen daar alleen, via vrijstelling, reeds elders in de gemeente gevestigde PDV-bedrijven worden ondergebracht. De gemeente wordt verzocht het plan voor te leggen aan de werkgroep via de secretaris a.i., Peter van der Valk van de Stadsregio Rotterdam.
Indien de tekst in het plan over Informatique in overeenstemming is met de richtlijnen perifere detailhandel, zal dat bij de werkgroep en de provincie geen problemen opleveren.*
- d. *Enige kleinschalige kantoor- en voorzieningenontwikkeling in het centrum van dit 120 ha grote bedrijventerrein Oudeland, rond de deellocatie Boerderij is begrijpelijk en gewenst. De formulering in 10.3.3 Kantoren (op blz. 56) ten aanzien van deze locatie en volume biedt ruimte voor meerdere interpretaties. Kleine kantoren langs de N471-west lijken vanuit het 800 m perspectief nog het meest logisch. Nadere aanscherping en eventuele volume-afspraken in regionaal verband zijn gewenst.*
- e. *De provincie heeft grote moeite met het faciliteren en uitbreiden van een woonfunctie op een bedrijventerrein. Het is in strijd met het provinciaal beleid en de provincie ziet geen zwaarwegende argumenten voor afwijking. De provincie vraagt dringend deze ontwikkeling niet mogelijk te maken.*

Reactie

- a. Binnen het plangebied is sprake van twee waterpeilen (Oudeland = laag en Bolwerk = hoog). Bolwerk vormt een waterstaatkundige eenheid met het gebied Bolwerk ten noordoosten van de Oudelandselaan dat deel uitmaakt van het woongebied Westpolder/Bolwerk. Al het benodigde oppervlaktewater wordt binnen het gebied gerealiseerd. Ten aanzien van de waterberging is overeenstemming bereikt met het Hoogheemraadschap van Delfland.
De aanleghoogte, vloerpeil en bouwwijze zijn opgenomen in de verkoopinformatie en het civieltechnisch document.
De kosten van de te realiseren waterberging zijn opgenomen in het exploitatieplan behorend bij het bestemmingsplan; het ontwerp exploitatieplan zal samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd en uiteindelijk door de raad worden vastgesteld.
Ten aanzien van de beschermingseisen is de toelichting aangevuld; deze gegevens waren ten onrechte niet opgenomen.
- b. De opmerking is juist; alsnog is de afbeelding behorend bij de 1:100 regel opgenomen
- c. Naar aanleiding van de overlegreactie van Gedeputeerde Staten is de Stadsregio de vestigings- en bouwplannen van Informatique voorgelegd. Inmiddels heeft de Stadsregio positief geadviseerd ten aanzien van deze herhuisvesting van het Lansingerlandse bedrijf.
- d. Ten aanzien van niet-bedrijfsgebonden kantoren is een specifieke regeling opgenomen. Van de opmerking dat de locatie in het centrale deel van het plangebied (rond het perceel van boerderij) begrijpelijk en gewenst is, is kennis genomen. Ook de suggestie dat de zone langs de N471 vanuit het afstandscriterium ten opzichte van halte Rodenrijs van Randstadrail een goede locatie vormt, is kennis genomen. In het plan is alsnog een regeling opgenomen die de bouw van niet-bedrijfsgebonden kantoren mogelijk maakt conform de verordening Ruimte van de provincie. In aanvulling daarop is ontheffing aangevraagd voor beperkte kantoorontwikkeling in het centrale deel van het plangebied. Het vorenstaande is afgestemd met de Stadsregio.
- e. In het ontwerp bestemmingsplan blijft de bestemming van de boerderij 'Bedrijf – waarde cultuurhistorisch' waarbinnen in principe geen woonfunctie is toegestaan. Binnen deze bestemming zijn wel maatschappelijke functies toegestaan. De bestemming maatschappelijke doeleinden is zodanig gedefinieerd dat 24-uurszorg niet is toegestaan. Het is de bedoeling dat te vestigen maatschappelijke functies gelieerd zijn aan het bedrijfsleven bijvoorbeeld een bedrijfsgezondheidsdienst. Er is geen sprake van een strijdigheid met het provinciaal beleid. Wel is de mogelijkheid in het plan opgenomen de mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor 24 uurszorg. Ontheffing is gekoppeld aan een milieuplanologische afweging.

Conclusie

De opmerkingen hebben geleid tot een aantal bijstellingen van het voorontwerp bestemmingsplan.

7. VROM-Inspectie **Directie Uitvoering, Regioafdeling Zuid-West**

Samenvatting

- a. *Het voorontwerp bestemmingsplan geeft, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB, aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. (Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB).
Nationaal belang 01: Ontwikkeling stedelijke netwerken en centra
Het bestemmingsplan betreft de actualisering van de planologische regeling voor het bestemmingsplan dat voor dit gebied in 2002 is vastgesteld. Met deze actualisering worden de mogelijkheden voor het vestigen van bedrijven en detailhandelsvestigingen gewijzigd en vergroot. In de toelichting wordt de aard en omvang van deze wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan niet toegelicht. Ik verzoek u dat alsnog te doen.
Behalve dat deze wijzigingen niet expliciet worden beschreven, blijkt uit de toelichting dat deze wijzigingen nog niet regionaal zijn afgestemd. Ik verzoek u het resultaat aan te geven van de regionale afstemming van deze wijziging in mogelijkheden voor vestiging van bedrijven en voorzieningen op het bedrijventerrein Oudeland en de planvoorschriften waar nodig daarop af te stemmen.*
- b. *Bij de overweging een 24-uurszorg-voorziening mogelijk te maken in de monumentale boerderij, is het van belang goed te onderzoeken en af te wegen of er sprake zal zijn van een gezond en veilig leefmilieu. Met betrekking tot geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid dient aangetoond te zijn dat aan de wettelijke randvoorwaarden wordt voldaan.*

Reactie

- a. Met de regeling betreffende grootschalige perifere detailhandelsvestigingen is aangesloten op de regelingen in het vigerende bestemmingsplan. Er is geen sprake van wezenlijke wijzigingen. In verband met het gemeentelijk beleid voor de inrichting van de zone ter weerszijden van de Oudelandselaan als een "plintfunctie" langs de entree van het gebied, heeft een bijstelling plaatsgevonden. Daarbij is een beperkte verruiming van de detailhandelsmogelijkheden opgenomen. De bepalingen ten aanzien van detailhandel zijn geconformeerd aan de actuele verordening van de provincie. De stadsregio heeft het voorontwerp bestemmingsplan twee maal ontvangen. De regeling gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De zelfstandige initiatieven tot het vestigen van een tuincentrum en bouwmarkt, gebaseerd op het voorontwerp bestemmingsplan, hebben – onderbouwd met een distributieplanologisch onderzoek – de instemming van de stadsregio gekregen. De herhuisvesting van een Lansingerlands computerassemblagebedrijf evenzo.
- b. In het ontwerp bestemmingsplan blijft de bestemming van de boerderij 'Bedrijf – waarde cultuurhistorisch' waarbinnen in principe geen woonfunctie is toegestaan. Binnen deze bestemming zijn wel maatschappelijke functies toegestaan. De bestemming maatschappelijke doeleinden is zodanig gedefinieerd dat 24-uurszorg niet is toegestaan. Het is de bedoeling dat te vestigen maatschappelijke functies gelieerd zijn aan het bedrijfsleven bijvoorbeeld een bedrijfsgezondheidsdienst. Er is geen sprake van een strijdigheid met het provinciaal beleid. Wel is de mogelijkheid in het plan opgenomen de mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor 24 uurszorg. Ontheffing is gekoppeld aan een milieuplanologische afweging.

Conclusie

In de toelichting van het bestemmingsplan zal duidelijker worden verwezen naar de aansluiting op het vigerende beleid ten aanzien van detailhandel.

8. Ministerie van Defensie **Dienst Vastgoed Defensie** Ruimtelijke Ordening en Milieu

De Dienst heeft te kennen gegeven dat bij het plan geen belangen van defensie betrokken zijn

9. Stedin B.V.

Samenvatting

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland" wordt medegedeeld dat, voorzover dat betrekking heeft op de openbare gas- en elektriciteitsvoorziening, in principe geen bezwaar bestaan tegen het plan.

Mogelijk zou er voor de energiebehoefte binnen dit bestemmingsplan rekening gehouden moeten worden met het stichten van een transformatorstation c.q. gasstation t.b.v. distributie van elektriciteit en/of gas.

Indien voor elektriciteit- en/of gasdistributienet bouwkundige voorzieningen, kabels en/of leidingen moeten worden gelegd, zullen er voorwaarden gelden.

Reactie

Van de opmerking dat tegen het voorontwerp bestemmingsplan geen bezwaren bestaan, is kennis genomen.

In de regels is rekening gehouden met de bouw van nutsvoorzieningen (zie algemene ontheffingsregels en wijzigingsregels).

Met betrekking tot de overige opmerkingen wordt geconstateerd dat deze betrekking hebben op de uitvoering van het plan. Bij de inrichting van het plangebied zal met deze aspecten rekening worden gehouden en zal, voor zover nodig, nader overleg worden gevoerd met Co-infra.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

10. Inspreker 10

Samenvatting

- a. *Tot op heden zijn wij insprekers 10, als direct belanghebbende/omwonende, waarbij op ca. 5m van het perceel ingrijpende veranderingen plaats vinden, niet aangeschreven inzake uw voornemens / plannen. Wellicht kunt de gemeente hiermee procedureel "uit de weg" doch het stoort enorm dat de burger kennelijk zelf maar achter de zaken aan moet gaan om er achter te komen wat er in de directe omgeving gaat gebeuren. Insprekers maken bezwaar tegen deze opstelling.*
- b. *In het plan wordt de mogelijkheid geboden 26 woning langs de Molenweg te bouwen met ontsluiting naar de Molenweg. Uit de toelichting blijkt niet dat de gevolgen hiervan, voor de verkeersintensiteit en het parkeren op de Molenweg, zijn onderzocht. Op dit moment is de mening van insprekers dat de huidige Molenweg niet is ingericht om deze toename te verwerken en dat dit tot overlast zal leiden.*
- c. *Met de huidige projectie van woningen en bedrijven wordt het uitzicht ontnomen op ca . 20 meter van de voorzijde van de woning volledig. Dit kan gedeeltelijk worden voorkomen door woningen en gebouwen anders in het plan te projecteren.*
- d. *Het toevoegen van woningen langs de Molenweg conflicteert met de structuurvisie van de gemeente. De structuurvisie laat hier alleen ruimte voor versterking van groen en bedrijven en geen versterking van de lintstructuur zoals aan de Zuidersingel.*
- e. *Tevens hebben wij onze twijfels over de onderzoeken die u heeft gedaan / behoort te doen inzake de flora - en faunawet. Het is ons opgevallen dat het verblijf van vogels in het betreffende gebied de laatste 10 jaar aanzienlijk is verstoord door zeer frequent te jagen in de weilanden. Ons inziens heeft dit de uitkomst van uw onderzoek onacceptabel beïnvloed.*

Reactie

- a. Ten aanzien van de communicatie is gemeend voldoende te handelen met twee (niet wettelijke verplichte) informatieavonden, waarvoor inspreker is uitgenodigd. Ook voor de toekomst geldt dat rond de procedure, de communicatie – naast de wettelijke verplichtingen – zo transparant mogelijk wordt gevoerd.
- b. Het verkeer op de smalle wegen in het gebied is door de openstelling van de N471 afgenomen. Op de Oude Bovendijk en de Molenweg is de afname circa 35% ten opzichte van 2003. Op de Rodenrijseweg is er ondanks de knip in de Zuidersingel ter hoogte van de N471 een afname van circa 9%. De afnamen betreffen vooral het doorgaande verkeer op deze wegen. Op de Molenweg rijden nu circa 1000 motorvoertuigen per dag. Toevoeging van 49 woningen aan de Molenweg, betekent een toename aan verkeersbewegingen van motorvoertuigen van 130 per

dag. Na realisatie van de woningen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen tot 1130. Voor de openstelling van de N471 maakten ruim 1300 motorvoertuigen per dag gebruik van deze route. De verwachte toename van 130 kan dus goed verwerkt worden. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de verkeersveiligheid door de aansluiting van de nieuwe woningen niet in het gedrang komt. Ten aanzien van het aspect parkeren gaat de planvorming uit van parkeren op eigen terrein. De bestaande situatie wordt hierdoor niet beïnvloed.

- c. Inspreker stelt voor de nieuwbouwwoningen dusdanig te verplaatsen dat het wordt gerealiseerd op de hoek van de Zuidersingel/Molenweg in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Hiertegen bestaan landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren. De geprojecteerde woningen vormen een geleidelijke overgang van het relatief open landschap ten westen van de Molenweg naar het bedrijvenpark. Het projecteren van de woningen in de hoek met de Zuidersingel leidt bovendien tot milieuplanologische bezwaren vanwege de milieuhinder van nabijgelegen bedrijven ten westen van de Molenweg. Door de open hoek wordt het zicht behouden op de oorspronkelijk landschappelijke structuur en het lint. Tot slot is het verkeerstechnisch, gezien de ligging nabij een kruising, ongewenst woningen met inritten te realiseren.
Daarnaast is er voor de geprojecteerde woningen gekozen voor een “open bebouwingstructuur” die qua karakteristiek aansluit op de bestaande lintbebouwing. Door de geprojecteerde woningen wordt het achterliggende bedrijventerrein (deels) aan het zicht vanuit de woning van inspreker onttrokken.
- d. In de structuurvisie is als opgave opgenomen dat de lintbebouwing duidelijk herkenbaar moeten blijven. De linten geven de gemeente cultuurhistorisch waardevol karakter en dienen te worden behouden. In de afbeelding van de structuurvisie is de Molenweg aangewezen als landelijk lint. Dat betekent dat – bescheiden - woningbouw en bedrijfsmatige ontwikkelingen plaats kunnen vinden.
- e. Er is meermalen onderzoek uitgevoerd naar bestaande (beschermde) dieren en planten. Populatieverminderingen door jacht maken geen onderdeel uit van de onderzoeken in het kader van een nieuw bestemmingsplan. De onderzoeken worden gedaan naar de aanwezigheid van op dat moment aanwezige dieren- en plantensoorten. Door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is een ontheffing verleend voor het uitvoeren van het project Oudeland. Die ontheffing is onlangs verlengd. Een uitbreiding van de ontheffing is aangevraagd voor de steenuil.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

11. KPN W&O N&S

Samenvatting

KPN heeft te kennen gegeven dat zij graag overlegt over de uitwerking (realisatie) van het plan. Onderwerp van gesprek is onder meer faciliteren en vrijhouden van tracés, handhaving bestaande tracés en kabelverdeelkasten.

Reactie

Overeenkomstig het proces voor Oudeland fase 1 worden nauwe contacten onderhouden en overleg gevoerd met Co-infra. Er wordt rekening gehouden met de leidingtracés.

Conclusie

Voor de bestemmingsplanprocedure heeft deze inspraakreactie geen consequenties.

12. Inspectie van Verkeer en Waterstaat / Luchtvaart

Samenvatting

De inspectie wijst op het vogelbeperkingsgebied tot 6 kilometer rondom de start/landingsbaan van Rotterdam Airport. Daarbinnen is bijvoorbeeld oppervlaktewater van meer dan 3 ha niet toegestaan. Indien niet aan de maatstaven wordt voldaan, dan moet er een fauna-effectstudie worden gedaan.

Voor het overige zijn er geen conflicten geconstateerd met obstakelvlakken.

Reactie

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de inspectie is ecologisch onderzoeksbureau Van der Goes en Groot de opdracht gegeven een fauna-effectstudie te doen. Daaruit is gebleken dat het 'randwater' (water tussen Oudeland en de woonlinten langs de Zuidersingel en de Molenweg) niet geschikt wordt geacht voor vestiging van broedende watervogels. Daarvan wordt dan ook geen nadelig effect op het vliegverkeer verwacht. Onder verwijzing naar het rapport kan worden geconcludeerd dat geen extra risico's voor het vliegverkeer worden voorzien als regulering van het aantal broedende ganzen plaatsvindt, wilgen(struweel) rond de centrale plas wordt gerealiseerd en recreatie op de centrale plas plaatsvindt. De inrichting van de centrale plas wordt afgestemd op de wering van vogelsoorten en de instandhouding van de biotoop voor de steenuil.

Conclusie

Uit de fauna-effectstudie blijkt dat het oppervlaktewater – bij naleven van bepaalde voorwaarden – geen nadelige effecten voor het vliegverkeer oplevert.

13. DCMR

Samenvatting

Voor het vast te stellen bestemmingsplan moet worden voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico en moet het groepsrisico worden verantwoord. Voor het verantwoorden van het groepsrisico is het noodzakelijk het groepsrisico te berekenen en het advies van de VRR met betrekking tot rampenbestrijding en zelfredzaamheid van burgers te betrekken. Beiden zijn nu niet uitgevoerd. Voor de risicobronnen aardgasleiding en N471 moet het groepsrisico worden verantwoord. Voor de verantwoording van de risico's van Rotterdam Airport kan worden volstaan met een verantwoording overeenkomstig het "Tijdelijk toetsingskader voor externe veiligheid voor Rotterdam Airport" van de provincie.

Daarnaast kan ten aanzien van de hogedruk aardgasleiding worden volstaan met een belemmeringenstrook van 5 meter. Bij de Gasunie moet een GR-berekening worden aangevraagd.

Het advies van de VRR moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens kan aandacht worden besteed aan:

- *De ligging van de gasleiding met belemmeringenstrook van 5 meter;*
- *Basisgegevens van de leiding;*
- *De PR 10 -6 contour van 0 meter;*
- *Verbod tot oprichten van bouwwerken behoudens ontheffing;*
- *Aanlegvergunningstelsel;*
- *Te verwachten dichtheid van personen en*
- *Mogelijkheden ten aanzien van rampenbestrijding en zelfredzaamheid van burgers.*

Reactie

De DCMR heeft het plaatsgebonden risico en het groeprisico als gevolg van de N471, de gasleiding en Rotterdam Airport onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groeprisico niet worden overschreden. Het advies van de DCMR d.d. 25 mei 2010 wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

De genoemde punten zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

14. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Samenvatting

- a. *In navolging van de DCMR stelt de VRR dat op basis van het Tijdelijk toetsingskader externe veiligheid luchthaven Rotterdam Airport met kengetallen en aannames een verantwoording moet worden gegeven van het groepsrisico van Rotterdam Airport*
- b. *Afhankelijk van de personendichtheid moet wellicht de VRR om advies worden gevraagd omtrent de externe veiligheid voor transport van gevaarlijke goederen over de N471 en moet het groepsrisico worden berekend. Volgens DCMR is die berekening vereist.*
- c. *VRR neemt het advies van DCMR over: bij de Gasunie een GR-berekening opvragen voor de hogedruk aardgastransportleiding.*
- d. *Zelfredzaamheid: de risico's bij BLEVE-scenario, toxisch scenario, fakkelbrand- en plasbrandscenario's zijn beheersbaar, mits er tijdige alarmering plaatsvindt, er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van de aanwezigen en de infrastructuur in de omgeving op de juiste manier is ingericht.*
- e. *Hulpverlening: er is geen westelijke ingang tot het gebied voor hulpdiensten. Een ontsluiting aan de westzijde is wenselijk. Misschien voldoet de situatie nu wel, omdat er drie wegen het westelijk plangebied in leiden. De afstand ertussen is wellicht groot genoeg.*
- f. *Er moeten primaire en secundaire bluswatervoorzieningen worden aangebracht. De bestemmingen water moeten geschikt zijn als secundaire en tertiaire bluswatervoorziening.*
- g. *VRR adviseert voor de bestemmingen Bedrijf en Bedrijf – Waarde cultuurhistorisch een nadere bepaling op te nemen, dat de vestiging van maatschappelijke voorzieningen afhankelijk wordt gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing.*
- h. *De VRR adviseert bedrijven die onder de BEVI vallen, niet toe te laten. Momenteel is een bedrijf in opslag van gevaarlijke goederen nog wel mogelijk.*
- i. *Definitie van kwetsbare objecten aansluiten op de BEVI en de cRNVGS.*
- j. *In overleg met de leidingbeheerder vaststellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten aanzien van de hogedruk aardgastransportleiding.*
- k. *Voorziene ontwikkelingen binnen 15 meter van de leiding dienen te beschikken over voldoende gedimensioneerde ontvluchtingroutes, waarvan minimaal één van de leiding áf. Alle (nood)uitgangen behoren in voldoende mate aan de sluiten op de infrastructuur van de omgeving.*
- l. *Geadviseerd wordt het 'safe haven-principe' toe te passen. Daarbij zijn gebouwen geschikt om enkele uren in te schuilen. Hiervoor dienen deuren en ramen afsluitbaar te zijn. In nieuwe gebouwen behoort het luchtverversingssysteem uitgeschakeld te kunnen worden.*
- m. *VRR adviseert gebouwen minimaal 35 meter vanaf de N471 te vestigen. Deze afstand kan worden verminderd als er risicoreducerende maatregelen langs de weg worden genomen. Voorbeelden daarvan zijn warmtewerende en dichte gevels, een grindstrook, een talud of een watergang.*
- n. *De VRR adviseert voor het bedrijveneiland in de plas een tweezijdige in plaats van eenzijdige toegang te realiseren. Alternatieven kunnen besproken worden met de regionale brandweer. Het definitieve inrichtingsplan van het bedrijvenpark dient te worden voorgelegd aan de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Noord. Hetzelfde geldt met betrekking tot de nadere eisen ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening.*
- o. *De VRR adviseert geen zeer kwetsbare objecten, zoals een huisvesting voor gehandicapten, toe te laten op het bedrijventerrein. Vanwege de zeer beperkte zelfredzaamheid van de bewoners wordt het risico met externe veiligheid vergroot. Bovendien is er op basis van algemene opvattingen geen sprake van een voor de deze doelgroep gewenst leefklimaat in de omgeving.*

Reactie

- a. *Een verantwoording van het groepsrisico door de nabijheid van Rotterdam Airport is gegeven in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Het is gebaseerd op een rapport van DCMR d.d. 25 mei 2010.*
- b. *Het groepsrisico ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen over de N471 is op basis van het bovengenoemde rapport van DCMR eveneens verantwoord.*
- c. *De verantwoording van het groepsrisico t.a.v. de gasleiding maakt onderdeel uit van het plan. De Gasunie heeft berekeningen aangeleverd en deze zijn verwerkt in het rapport van DCMR d.d. 25 mei 2010.*

- d. Ten aanzien van de worst-case BLEVE-scenario is relevant dat naar verwachting geen LPG transporten plaatsvinden via de N471. Dit wordt bevestigd door het DCMR onderzoek d.d. 25 mei 2010. Voor de overige worst-case-scenario's wordt benadrukt dat zich geen bijzondere beperking voordoen in de zelfredzaamheid van de aanwezigen in het gebied. Mochten de zorgwoningen met ontheffing in de boerderij worden toegelaten, dan is de beperkte zelfraadzaamheid van deze doelgroep marginaal van invloed op de berekening van het groepsrisico. De infrastructuur is helder en overzichtelijk. Tijdige alarmering wordt gewaarborgd via landelijke alarmsystemen. Voorzieningen in gebouwen zoals het afsluiten van ventilatie worden niet in een bestemmingsplan geregeld, maar in het bouwbesluit en in arbo-wetgeving.
- e. Toegang tot het westelijk plangebied wordt verschaft door de Zuidersingel (langs in plaats van door de tunnelbak heen), de Marconisingel en de Nobelsingel. Deze wegen hebben een onderlinge afstand van 200 respectievelijk 600 meter uit elkaar. De wegen komen in het zuiden, het midden en het noorden het westelijk plangebied binnen. In overleg met de lokale brandweer worden deze toegangswegen geacht voldoende verspreid te liggen om de hulpdiensten een keuze voor een verantwoorde aanrijroute te bieden.
- f. De hoofdtransportleiding voor water in het plangebied geeft onafgebroken een vermogen van 60 m³ per uur. Na ontvangst van de inrichtingstekening van de waterleidingbeheerder, zullen de brandkranen geprojecteerd worden en wel dusdanig dat tussen twee brandkranen maximaal 80 meter afstand is waarmee elke hoofdingang van een gebouw binnen de 40 meter van een kraan is gevestigd. De primaire blusvoorziening is derhalve voldoende. Het open water in het westelijke plangebied ligt nooit verder dan 220 meter van alle bebouwing, zodat voldoende is voorzien in een secundaire bluswatervoorziening. Aandacht is besteed aan de bereikbaarheid van de secundaire bluswatervoorzieningen. Op twee plekken is sprake van een te grote afstand tussen de openbare weg en een watergang van minimaal 60 cm diep. Dit doet zich bij de Bovenvaart en bij de noord-zuid-geï Orienteerde groenstroken tussen de bedrijvenbestemmingen in de zuidrand van fase 2. Ten aanzien van de berm langs de bovensvaart moet erin worden voorzien dat er opstelplaatsen voor de brandweer zijn daar waar geen sprake is van een natuurvriendelijke oever. Een natuurvriendelijke oever waarborgt immers niet de benodigde diepte van 60 cm. Ten aanzien van de groenstroken tussen de zuidwestelijke bedrijvenpercelen zal bij de inrichting materiaal toegepast worden toegepast geschikt voor een brandweerwagen zodat het water bereikt kan worden. Tertiair bluswater binnen een afstand van 3 kilometer is er voldoende.
- g. Om een integrale afweging te kunnen maken tussen alle belangen betrokken bij de vestiging van een maatschappelijke voorziening, bijvoorbeeld veiligheid versus soort voorziening, is vestiging van een maatschappelijke voorziening voor een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object niet zonder meer mogelijk. Daarom is het vestigen van een maatschappelijke voorziening gekoppeld aan een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid. In de bestemming 'bedrijventerrein' is vestiging van maatschappelijke voorzieningen niet toegestaan.
- h. In overeenstemming met het provinciale beleid om bedrijventerreinen optimaal te benutten, wordt ervoor gekozen de mogelijkheid in stand te houden om met ontheffing na zorgvuldige afweging van belangen als veiligheid en milieuhinder mee te werken een aan hogere milieucategorie dan bij recht is toegestaan. Ook BEVI-inrichtingen kunnen met ontheffing worden gefaciliteerd. De voorwaarde wordt aan de ontheffing toegevoegd dat de milieu- en veiligheidsinstanties het plan hebben getoetst. Wij vertrouwen erop dat hiermee de belangen die VRR voor ogen heeft, voldoende worden nageleefd.
- i. De definities van kwetsbare objecten zijn aangepast.
- j. De Gasunie heeft het voorontwerp bestemmingsplan gezien en hierop ingesproken. De Gasunie heeft groepsrisicoberekeningen gemaakt. De gasleiding wordt aangegeven op de plankaart.
- k. In het bestemmingsplan is opgenomen dat nadere eisen aan de inrichting van percelen kunnen worden gesteld ten behoeve van de veiligheid in verband met de N471 en de gasleiding.
- l. Het belang van het safe-haven principe wordt onderschreven. In de toelichting zal het advies worden overgenomen. Het toepassen van deze methode is evenwel niet afdwingbaar. Belangrijk is wel aspirant-bouwers op het principe te attenderen.
- m. Uit risicoberekeningen van de DCMR d.d. 25 mei 2010 met betrekking tot de N471 (DCMR, 25 mei 2010) blijkt dat de 10 -8 contour van het plaatsgebonden risico ligt op 15 meter uit de weg. De effectafstand letaal ligt op 18 meter. Zowel voor wat betreft het plaatsgebonden risico als het groepsrisico is sprake van geen of bijzonder weinig personen binnen de effectafstand. Het berekenen van het groepsrisico is bovendien niet mogelijk omdat de hoeveelheid transporten

gevaarlijke stoffen daarvoor te beperkt is. Gezien deze conclusies is het niet noodzakelijk om de bebouwingsafstand verder van de weg te leggen of bijzonder voorzieningen te treffen.

- n. In overleg met de lokale brandweer is geconstateerd dat een eenzijdige toegang tot het bedrijfseiland via een brug die gebouwd is op de sterkte voor een brandweerwagen voldoende is voor de bereikbaarheid. Voor de ontvluchting is vereist dat er nog een uitgang wordt aangelegd; dat kan een voetgangersbrug zijn. In de regels moet geborgd zijn dat de toegang van het gebouw binnen 40 meter vanaf de openbare weg ligt of als dat niet het geval is er ruimte op het terrein is voor het opstellen van één brandweerwagen. Elke reguliere bouwvergunning wordt ter toetsing aan de brandweer voorgelegd. Indien nodig kunnen in de bouwvergunning in dit verband nadere eisen worden gesteld aan de situering van de gebouwen.
- o. Zie zienswijzenbeantwoording 5.

Conclusie

De opmerkingen hebben geleid tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan op genoemde punten.

15. Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting

- a. *Het hoogheemraadschap verzoekt in het bestemmingsplan inzichtelijk te maken hoe het de 25% natuurlijke oevers van de Bovenvaart ruimtelijk mogelijk wordt gemaakt.*
- b. *Het hoogheemraadschap verzoekt in de toelichting op te nemen dat de waterkering langs de Bovenvaart een droogtegevoelige veenkade is en dus dat voor werkzaamheden binnen een zone van 24 respectievelijk 15 meter een vergunning op basis van de Waterwet vereist is.*

Reactie

- a. Bij de uitvoering van het plan zal worden voorzien in 25% natuurvriendelijke oevers langs de Bovenvaart. Omdat het gebied in eigendom en beheer aan de gemeente is, behoeft geen nadere planologische regeling te worden getroffen.
- b. De informatie zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Opmerking a leidt niet tot aanpassing van het plan. Opmerking b leidt tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan voor wat betreft de toelichting.

16. Gasunie

Samenvatting

Ter hoogte van de Laan van Koot ligt een aardgastransportleiding van de Gasunie. Deze is niet opgenomen in de verbeelding, noch in de regels.

Kennis is genomen van het feit dat de gemeente nog groepsrisicoberekeningen wil laten uitvoeren.

Reactie

De zone van de hoge druk aardgastransportleiding zal worden weergegeven op de kaart. De groepsrisicoberekeningen maken onderdeel uit van de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie zijn de verbeelding, de toelichting en de regels aangepast.

17. Luchtverkeersleiding Nederland

Samenvatting

LVNL verzoekt het toetsingsvlak van ILS 24 op te nemen in het bestemmingsplan en de verbeelding. Zij doet een voorstel tot het opnemen van een algemeen artikel dat LVNL geconsulteerd moet worden als er sprake is van een hogere bouwhoogte dan op de ISL 24 aangegeven.

Reactie

De zonering wordt op de plankaart aangegeven. De maximale bouwhoogte van de gebouwen die er binnen vallen is niet bijgesteld, omdat de bouwhoogten (ten opzichte van het peil) vallen binnen de bouwhoogten in het ILS24 (ten opzichte van het NAP).. Daaraan is een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid gekoppeld zodat in de ontheffingsprocedure de LVNL geconsulteerd wordt. In de toelichting is aandacht besteed aan de verhoudingen tussen de ILS en de bouwhoogten in het plan.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie zijn de verbeelding, de toelichting en de regels aangepast.

18. Inspreker 18

Samenvatting

- a. *bouwhoogte Zappelinstraat is lager gewenst.*
- b. *zijn er mogelijkheden voor vestiging van een Aldi of Lidl?*
- c. *betrokkene maakt zich zorgen om de bouwkundige staat van de niet-onderheide woningen zodra het heien op Oudeland begint.*
- d. *De toekomstige kavels langs de Molenweg worden vanwege het verkeer van Post en Koppert onverkoopbaar of op zijn minst minder waard. Kunnen onze twee kavels worden verplaatst?*

Reactie

- a. Er is gekozen voor een schakering in de bouwhoogten. Langs het woonlint is de minimale en maximale bouwhoogte beduidend lager dan meer naar het midden toe. De maximale bouwhoogte langs de woonlinten is lager dan de toegestane nokhoogte van nieuwe woningen.
- b. Detailhandel in de vorm van een supermarkt is op het bedrijventerrein niet toegestaan op basis van provinciale regelgeving.
- c. Toekomstige bouwgegadigden in het gebied moeten rekening houden met de omgeving dus ook met het al dan niet onderheid zijn van rondom de bouw gesitueerde panden. Voor eventuele schade veroorzaakt door bouwactiviteiten is in beginsel de bouwer aansprakelijk. Hij heeft hiervoor een specifieke verzekering.
- d. In verband met overwegingen van milieutechnische aard is een nieuwe indeling van de woonkavels langs de Molenweg ingepast.

Conclusie

Er is ambtshalve een wijziging in de situering van de nieuwe kavels langs de Molenweg doorgevoerd die aansluit op onderhavige inspraakreactie. Overigens leidt de reactie niet tot wijzigingen.

19. Inspreker 19

Samenvatting

Inspreker heeft de wens de bestaande groenstrook langs de Molenweg ter hoogte van Molenweg 2 te behouden ten behoeve van het laten grazen van schapen.

Reactie

Er is een groenbestemming langs de Molenweg opgenomen. Hier wordt een talud van ongeveer 2 meter breed gerealiseerd. De bestemming Groen staat niet in de weg aan het laten grazen van schapen, mits het aantal schapen niet dusdanig hoog is dat de situatie onder de Wet Milieubeheer valt. De mogelijkheden moeten echter in privaatrechtelijke sfeer ook geborgd worden.

Conclusie

Uitgaande van het hobbymatig houden van schapen is hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan niet vereist.

20. Inspreker 20

Samenvatting

- a. *Inspreker verzoekt de gemeente zo spoedig mogelijk over te gaan tot het graven van de watergang achter de woningen van de Zuidersingel. In tegenstelling tot wat eerder is gecommuniceerd, staat de watergang achter de Zuidersingel als laatste op de planning. Dit laat de bewoners langer in onzekerheid. Zij worden bovendien langer geconfronteerd met braakliggend terrein.*
- b. *Er was in het verleden gesproken over een watergang van 25 meter breed.*
- c. *De watergang tussen Zuidersingel 58b en 60 is breder ingetekend dan hij in werkelijkheid is (1,5 a 2 meter breed).*
- d. *De woonbestemming komt niet overeen met het feitelijke perceel.*
- e. *Voorheen was er sprake van water ten westen van het perceel van inspreker, maar nu is dat een woonerf geworden.*
- f. *Nu bekend is dat de aansluiting van de Oude Bovendijk op de N209 voor verkeer wordt afgesloten, zal al het verkeer over de Zuidersingel rijden. Dat vindt inspreker ongewenst.*
- g. *De toegestane milieucategorie van de bedrijven verschilt tussen fase 1 en fase 2.*

Reactie

- a. Het graven van de watergang heeft een direct verband met al dan niet vereiste voorbelasting van het bedrijvenpark. De grond die bij het graven vrijkomt zal direct worden gebruikt voor voorbelasting. De zuidelijke helft van fase 2 behoeft voorbelasting, terwijl de noordelijke helft al op goede hoogte ligt. De noordelijke helft zal daarom eerder worden ontwikkeld. Het graven van de watergang zonder de grond direct te kunnen gebruiken voor voorbelasting en het dus moeten afvoeren, leidt tot onacceptabele extra kosten.
- b. De watergang is gemiddeld breder dan 25 meter, maar bestaande eigendomsgrenzen worden gerespecteerd. Het perceel van inspreker steekt juist diep in de breedte van de watergang in en beperkt hierdoor ter plaatse de breedte.
- c. De ondergrond van de tekeningen is gecontroleerd en de watergang en oeverbestemming is hierop aangepast.
- d. Na nameting in de kadastrale gegevens is geconstateerd dat de eigendomsgrenzen niet afwijken van de woon- en tuinbestemming.
- e. Vanuit stedenbouwkundige en financiële overwegingen wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk versnippering ("inhammen") in de oeverlijn. De gemeente trekt de oevergrens van de twee percelen daarom gelijk. Gebleken is dat de eigenaar van de aangrenzende grond geïnteresseerd is in verwerving van de grond.
- f. Er is langs de Molenweg en de Zuidersingel nu slechts sprake van bestemmingsverkeer en dat zal zo blijven. De knip in de Zuidersingel vanwege de tunnelbak voor de N471 heeft ten opzichte van het verleden zelfs geleid tot afname van de verkeersintensiteit. De verkeersintensiteit is laag. Belangrijk is in dit verband dat het werkverkeer over de Zuidersingel voor de voormalige tuindersbedrijven vervalft.
- g. In het moederplan was al rekening gehouden met een lagere milieuzonering richting de woonlinten. In het uitwerkingsplan voor fase 1 is een milieucategorie van 3 toegestaan. Met toepassing van de VNG-richtlijn voor afstanden van bedrijfsactiviteiten tot rustige woonbebouwing, is de milieuzonering over het hele gebied herzien. Richting de woonbebouwing is lichte bedrijvigheid toegestaan en verder van de rustige woonwijk af steeds zwaardere categorieën.

Conclusie

Deze inspraakreactie heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan. Ambtshalve is de milieuzonering herzien.

21. Inspreker 21

Samenvatting

- a. De beplanting langs de watergang is minimaal. Meer bomen en/of groen langs de waterscheiding is gewenst.
- b. De wens is de zuidzijde van de bebouwing licht van kleur te houden, zodat het minder 'op je af komt'.

Reactie

- a. De inrichting van het openbaar gebied is iets dat niet geregeld kan worden in een bestemmingsplan. Het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan is al vastgesteld. Er zal bij de uitvoering gekeken worden of binnen die kaders nog aan de wens tegemoet kan worden gekomen.
- b. Kleurstelling is een zaak van beeldkwaliteitplan en welstand. Het kan niet worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan is vastgesteld door het college. Dit plan houdt rekening met de omgeving. Zo mogen in de randen geen primaire kleuren worden toegepast. Daarnaast beoordeelt de welstandscommissie de relatie van een bouwplan met de omgeving.

22. Inspreker 22

Samenvatting

- a. Het perceel is niet goed ingetekend. Tot 3 meter ten noorden van de garage moet woonbestemming zijn.
- b. Een damwand is vereist, want zodra de kassen gesloopt zijn, 'loopt de grond weg'.

Reactie

- a. De verbeelding is vergeleken met de tekening bij de koopovereenkomst en er wordt geen afwijking geconstateerd.
- b. Met de aanleg van de waterpartij zal rekening gehouden worden met het mogelijk "weglopen" van grond. De oever zal zodanig schuin worden afgegraven dat de zijwaartse belasting voldoende is om wegzakken van percelen te voorkomen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het plan.

23. Inspreker 23

Samenvatting

Inspreker stelt voor een verbinding van de Molenweg naar Oudeland aan te leggen voor het verkeer van en naar transportbedrijf Post. Daarmee wordt overlast van trilling, geluid (schade voor huizen) en veiligheid verminderd en de bereikbaarheid van Post verbeterd.

Reactie

In een eerder stadium is een verlenging van de Marconisingel tot de Molenweg onderwerp van studie geweest. Vanwege het gevaar voor sluipverkeer tussen de Kruithuisweg in Delft en de N471 is daarvan afgezien. Het aantal verkeersbewegingen van de bedrijven Post en Koppert is beperkt. Belangrijk is in dit verband dat het werkverkeer over de Zuidersingel voor de voormalige tuindersbedrijven vervalt.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

24. Inspreker 24

Samenvatting

- a. Het perceel lijkt niet overeen te komen met de eigendomssituatie (tuin wat kort);
- b. Het huis is niet onderheid, dus graag aandacht daarvoor bij het graven van de watergang. Graag bij voorbaat overleg.

Reactie

- a. Na nameting in de kadastrale gegevens constateren wij dat de eigendomsgrenzen niet afwijken van de woon- en tuinbestemming.
- b. Dit is een onderwerp waarvoor in een bestemmingsplan geen plek is. Desalniettemin wordt, alvorens wordt begonnen met het graven van de watergang, de omgeving naar verwachting technisch geïnventariseerd door de betreffende uitvoerder van het werk. Hierbij zullen ook de funderingsconstructies van aanwezige bouwwerken worden onderzocht.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

25. Inspreker 25

Samenvatting

- a. Het vrije uitzicht van de bestaande woningen wordt belemmerd. Kunnen de nieuwe kavels worden gerealiseerd waar nu is voorzien in een bredere watergang? Dan worden minder bestaande woningen in hun uitzicht belemmerd.
- b. De privacy van de bestaande woningen wordt aangetast.
- c. In de berm van de Molenweg wordt nu geparkeerd. Die parkeergelegenheid gaat verloren. De suggestie wordt gedaan in plaats van kavels een parkje in combinatie met parkeervoorzieningen aan te leggen.

Reactie

- a. Inspreker stelt voor nieuwbouwwoningen dusdanig te verplaatsen dat deze worden gerealiseerd op de hoek van de Zuidersingel/Molenweg in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Hiertegen bestaan landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren. De geprojecteerde woningen vormen een geleidelijke overgang van het relatief open landschap ten westen van de Molenweg naar het bedrijvenpark. Het projecteren van de woningen in de hoek met de Zuidersingel leidt bovendien tot milieuplanologische bezwaren. Daarnaast wordt door de open hoek het zicht behouden op de oorspronkelijk landschappelijke structuur en het lint. Tot slot is het verkeerstechnisch, zo dicht bij een kruising, onwenselijk woningen met benodigde inritten te realiseren.
- b. Er is voor de geprojecteerde woningen gekozen voor een "open bebouwingstructuur" die qua karakteristiek aansluit op de bestaande lintbebouwing. Bovendien wordt door de geprojecteerde woningen het daarachterliggende bedrijventerrein (deels) aan het zichtveld vanuit de woning van inspreker onttrokken. De kavels zijn ten opzichte van het voorontwerp verdiept en de voorgevelbouw grens verder naar achteren geplaatst. Zodoende wordt de afstand tussen de woningen vergroot.
- c. Zoals aangegeven heeft de voorgenomen woningbouw een duidelijk stedenbouwkundige functie. De woningen vormen een geleidelijk overgang naar het te realiseren bedrijvenpark. De aanleg van een park met parkeerplaatsen is niet in overeenstemming met dit uitgangspunt.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen op het voorontwerp bestemmingsplan.