

Nota van beantwoording vooroverleg- en
participatiereacties
voorontwerpbestemmingsplan Zilverstraat

Gemeente Zoetermeer

8 februari 2023

1. Inleiding

Voorafgaand aan het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan, is op 28 januari 2020 een bewoners bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden. Op deze avond is de omgeving geïnformeerd over de plannen van Van der Valk om een tijdelijk casino en een hotel met faciliteiten te situeren op de kavel aan de Zilverstraat, er is informatie gegeven over de vervolgstappen en er zijn reacties van de omgeving opgehaald. Na deze bijeenkomst konden mensen tot en met 12 februari 2020 per mail vragen en reacties opsturen. De vragen zijn in een verslag beantwoord en aan de indieners opgestuurd. De reacties en opmerkingen zijn meegenomen bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Op 13 juli 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan Zilverstraat. Met ingang van 3 september 2021 kon gedurende een periode van 6 weken een participatiereactie worden ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennisgegeven door een publicatie in het Gemeenteblad van 3 september 2021. Daarbij wordt nog opgemerkt dat 3 reacties zijn ingediend als bezwaarschrift tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit. Derden kunnen echter niet direct bezwaar en beroep aantekenen tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit. Zij moeten wachten tot het moederbesluit is genomen, in dit geval het bestemmingsplan. Omdat de reacties inhoudelijk het plan raken worden deze in deze nota meegenomen als participatiereactie.

Op 23 september 2021 heeft een bewonersavond plaatsgevonden met het doel om de omgeving te informeren over het voorlopig ontwerp van het gebouw en het voorlopige ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte. Verder werden de processtappen toegelicht over het bestemmingsplan, de bouwvergunning en de algemene planning.

Op 3 september 2021 en 5 oktober 2021 is het voorontwerpbestemmingsplan Zilverstraat 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 van instanties, de participatie reacties en de beantwoording daarvan zijn terug te vinden in de Nota van Beantwoording vooroverleg- en participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan Zilverstraat.

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
- Rijkswaterstaat
- Veiligheidsregio Haaglanden
- Dunea
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Indieners vooroverlegreactie:

De volgende partijen hebben gereageerd op het verzoek om een vooroverlegreactie in te dienen:

1. Provincie Zuid-Holland, d.d. 15 september 2021 (e-mail);
2. Gasunie transport services, d.d. 6 oktober 2021 (e-mail);
3. Rijkswaterstaat, d.d. 12 oktober 2021 (brief);
4. Veiligheidsregio Haaglanden, d.d. 14 juli 2021 (brief) en d.d. 15 oktober 2021 (e-mail).
5. Dunea, d.d. 15 oktober 2021
6. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, d.d. 22 november 2021 (e-mail).

	Inhoud vooroverlegreactie	Beantwoording
Reactie 1 Provincie Zuid-Holland		
1.1.	<p>Compensatie: de provincie zoekt extra zekerheid voor als de twee scenario's (compensatie d.m.v. baggerdepot en beter benutten bedrijventerreinen) niet haalbaar blijken.</p> <p>T.a.v. het plan zou de provincie t.a.v. "compensatie bedrijventerreinen" graag nog terugzien in de toelichting wat de gemeente doet als bij het terugval scenario ook 'Beter Benutten' niet tot de mogelijkheden blijkt te behoren. Daarnaast ziet zijn graag terug dat ten aanzien van het scenario "Beter Benutten" in ieder geval nauw overleg zal plaatsvinden met de provincie over de invulling daarvan</p>	<p>Op het voorontwerp zijn door de Provincie Zuid-Holland aandachtspunten meegegeven. Verzocht is om te verduidelijken dat de dialoog voort wordt gezet mochten stap één en twee niet haalbaar blijken. Tevens is verzocht betrokken te worden bij de tweede stap.</p> <p>Wat nu besloten is, ter bewerkstelling van compensatie van de Zilverstraat, is als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het bestemmingsplan van het voormalig baggerdepot in Lansinghage te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein" met maximaal milieucategorie 4.1; 2. Onderzoek naar intensivering van bestaande bedrijventerreinen ("beter benutten bestaande bedrijventerreinen") door het uitvoeren van een HMC-scan over de noordelijke bedrijventerreinen binnen Zoetermeer in overleg met de provincie;

		<p>3. Mochten bovenstaande oplossingsrichtingen niet haalbaar blijken gaan de Provincie Zuid-Holland en gemeente Zoetermeer het gesprek verder aan.</p> <p>Naast het collegebesluit van 13 juni 2021 waarin stap één en twee besloten zijn, is de gemeente Zoetermeer volop bezig met beide stappen en wordt de haalbaarheid van stap één onderzocht.</p> <p>Het college van B&W gaat ervanuit dat er middels dit voortraject tegemoet is gekomen aan een gedegen procedurele aanpak. Wij zullen in de plantoelichting de gemaakte afspraken verduidelijken.</p>
Reactie 2 Gasunie		
2.1	<p>Het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen aardgastransportleiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.</p>	<p>De reactie van de Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
Reactie 3 Rijkswaterstaat		
3.1	<p>Er ontbreekt van een analyse van de verkeerseffecten van het Hoofdwegennet. De ontwikkeling van een hotel met casino, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ligt nabij de A12 - aansluiting Zoetermeer Oost. Om goed inzicht te krijgen in de verkeerseffecten op de (aansluitingen van) rijksweg is het huidige verkeersplan te beperkt uitgewerkt en geeft alleen aan wat de verkeersgeneratie is van het plan (circa 1.500 mvt/etmaal). Wel wordt aangegeven dat de ontsluiting goed is, maar dit wordt niet aangetoond met kruispuntberekeningen.</p> <p>Verzocht wordt daarom om een verder uitgewerkte mobiliteitsparagraaf op te nemen in het bestemmingsplan, waarin de veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van het plan in beeld worden gebracht voor zowel het hoofdwegennet als het</p>	<p>Een aanvullende analyse met een verkeersmodel achten wij niet doelmatig omdat het effect op de verkeersafwikkeling op de hoofdwegen en de A12 verwaarloosbaar is. Een verkeersgeneratie van 1.500 mvt/etmaal heeft een gering effect op het hoofdwegennet en zal zich verdelen. De bijdrage voor de A12 zou op basis van een expert judgement uitkomen op een bijdrage van circa 750 mvt/etmaal (helft van verkeersgeneratie) en dat betekent circa 325 mvt/etmaal per richting op de A12. De intensiteit op de A12 bedraagt momenteel tegen de 100.000 mvt/etmaal en in de prognoses over 10 jaar in het verkeersmodel bedraagt dit 120.000 mvt/etmaal. De verkeersintensiteit op de op- en afritten nabij de Oostweg gaan in het verkeersmodel in 10 jaar van 12.000-14.000 naar 15.000-17.000 mvt/etmaal. Duidelijk is dat het hier dus gaat om een zeer beperkte bijdrage. Daarnaast is deze in de modellen meegenomen aangezien deze locatie reeds als bedrijfsontwikkelingskavel was</p>

	<p>onderliggend wegennet. Bij negatieve effecten (nieuwe of grotere knelpunten in verkeersafwikkeling) dient in deze analyse ook te worden aangegeven welke maatregelen daartegen worden getroffen, wat de financiële haalbaarheid is van die maatregelen en hoe de realisering hiervan is geborgd. Deze analyse dient te worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>	<p>bestemd en als zodanig qua verkeersgeneratie is meegenomen in de verkeersmodellen. Het hoofdwegennet is voorbereid op de ontwikkeling.</p> <p>De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>Reactie 4 Veiligheidsregio Haaglanden</p>		
<p>4.1</p>	<p>Risicobronnen en effecten Het plangebied ligt in de nabijheid van de volgende risicobronnen: Transport van gevaarlijke stoffen over de A12, N470 en de Zuidweg</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Brandbare gassen; b. Brandbare vloeistoffen; c. Giftige vloeistoffen. <p>De ergst denkbare scenario's voor deze risicobronnen zijn een plasbrand van een tankwagen met brandbare vloeistoffen, een BLEVE van een tankwagen met brandbaar gas of het volledig vrijkomen van de inhoud van een (tank)wagen met een giftige vloeistof. Door de aanwezigheid van deze risicobronnen kunnen binnen het plangebied hitte-, druk- en/of giftige effecten optreden. De kans dat deze scenario's plaatsvinden is zeer klein.</p>	<p>De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij verwerken de reactie in de paragraaf Externe veiligheid onder verantwoordelijkheid groepsrisico. Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met het advies van de Veiligheidsregio.</p>
<p>4.2</p>	<p>Risico voor de omgeving Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een ontwikkeling mogelijk, namelijk een hotel en bijbehorende faciliteiten met een oppervlakte van circa 800 m². Door deze ontwikkeling nemen de risico's toe. Het groepsrisico van de rijksweg A12 blijft echter in de toekomstige situatie, net als in de huidige situatie, 0,09 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de N470 en de Zuidweg stijgt van 0,01 naar 0,09 maal de oriëntatiewaarde.</p>	<p>De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij verwerken de reactie in de paragraaf Externe veiligheid onder verantwoordelijkheid groepsrisico. Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met het advies van de Veiligheidsregio.</p>

4.3	<p>Geadviseerde maatregelen Om effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, worden de volgende maatregelen geadviseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. Afschakelbare ventilatie (effectbeperking) B. Vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid) C. Voorbereiding interne organisatie (verhogen zelfredzaamheid) D. Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid) E. Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen (maatregelen t.b.v. de hulpverlening) <p>De bovenstaande maatregelen kunnen een positieve bijdrage leveren aan het groepsrisico en de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Naast het aspect externe veiligheid is voor de objecten ook het aspect brandveiligheid van belang.</p>	<p>De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij verwerken de reactie in de paragraaf Externe veiligheid onder verantwoording groepsrisico. Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met het advies van de Veiligheidsregio.</p>
Reactie 5 Dunea		
5.1	<p>Er liggen geen transportleidingen van Dunea. Daarom heeft Dunea geen op- of aanmerkingen op het plan.</p>	<p>De reactie van Dunea wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
Reactie 6 Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard		
	<p>Er is een aantal punten dat niet terugkomt vanuit de watertoets in het voorontwerp. Daarnaast zijn er een aantal tegenstrijdigheden tussen de gemeentelijke ambities, het beleid en het bestemmingsplan. Als laatste is op een aantal plekken aangegeven dat het Hoogheemraadschap graag in gesprek</p>	

	wil over de uitwerking van bijvoorbeeld het afkoppelen van het hemelwater.	
6.1	<p>Toelichting</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In toelichting en bij voorkeur in regels opnemen dat op grond van de Keur onderhoudsstroken langs de hoofdwatergangen moeten worden vrijgehouden. Zie watertoets 3.3 2. In 2.3.1 wordt aangegeven dat het waterbeheerplan van 2010-2015 wordt gebruikt. Het voorontwerp bestemmingsplan ligt nu voor reactie en moet getoetst worden aan het huidige beleid en dat is het waterbeheerplan 2016-2021. 3. In 2.4.6 wordt de groenambitie van de gemeente beschreven wat vooral gaat over versterken van groen en biodiversiteit. Aan de Zilverstraat is nu veel grasland met opgaande beplanting aanwezig wat voor het overgrote deel zal verdwijnen bij de nieuwe ontwikkeling. Ondanks dat dit geen onderdeel is van de groenstructuur van de gemeente, vindt het Hoogheemraadschap deze tegenstrijdigheid opmerkelijk. 4. In 2.4.6 wordt aangegeven dat er een gescheiden stelsel wordt aangelegd. 5. In 2.4.7 wordt het Convenant aangehaald en de ambities daarin. Vergroten van de biodiversiteit en minder hittestress worden genoemd. Een groen en open terrein omzetten naar een grijs en verhard gebied maakt dat in eerste instantie deze ambities verslechteren. Tenzij dit nadrukkelijk in de wijze van klimaat adaptief bouwen meegegeven gaat worden aan de ontwikkelaar. 6. In 5.3 is de bodemsamenstelling vermeld, in 5.5 wordt hierop doorgegaan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan zullen wij weergeven dat de Keur leidend is. Het opnemen van onderhoudsstroken in de regels is in Zoetermeer niet gebruikelijk. De gemeente gaat er vanuit dat HHSK dit onderhoud ter plaatse. Onderhoud vanaf het terrein van Van der Valk vindt niet plaats. Alleen vanaf de weg. 2. De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. 3. De groen en waterstructuur langs de Zilverstraat maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het voorliggende plan wordt mogelijk gemaakt op een locatie waar het al mogelijk is om een bedrijf te realiseren. Een klein deel van het plangebied heeft in geldende bestemmingsplan de bestemming 'Groen'. Het plangebied ligt echter niet binnen de groenstructuur van Zoetermeer zoals opgenomen in de Groenkaart en de realisatie van het hotel en bijbehorende parkeerplaatsen en ontsluiting zorgen daardoor niet voor een aantasting van de huidige groenstructuur. 4. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. 5. Zoals in plantoelichting aangegeven wordt bij de ontwikkeling van het project waar mogelijk aandacht aan klimaatadaptatie besteed. Daarmee wordt gehandeld in lijn met het convenant. Initiatiefnemer wordt gevraagd om in het ontwerp rekening te houden met hittestress. Daarnaast wordt een ecooloog om advies gevraagd voor wat betreft de soort beplanting. Binnen kaders waaraan kan

	<p>dat infiltratie van hemelwater lastig is op locatie. Echter kan met een bodemverbetering of een speciale ondergrond onder de bestrating wel geïnfilteerd en afgekoppeld worden. De wijze waarop het hemelwater wordt verwerkt is, met een hemelwaterriool naar het oppervlaktewater, heel summier beschreven. In de watertoets (3.4) staat aangegeven dat in overleg met het hoogheemraadschap bekeken moet worden of en hoe het hemelwater afgevoerd kan worden op het oppervlaktewater. In de watertoets paragraaf 4.3 wordt hier al een eerste voorstel voor gedaan.</p> <p>7. In 5.5 is aangegeven dat het Hoogheemraadschap graag in gesprek gaat met de initiatiefnemer. Gevraagd wordt op welke manier hier gehoor aan is gegeven?</p>	<p>worden voldaan is het een gewenste invulling.</p> <p>6. Er komt een gescheiden hemelwaterafvoersysteem. Dat wordt afgevoerd naar het open water. Door toename aan verharding wordt extra oppervlaktewater (ongeveer 117 m²) gerealiseerd aan het einde van de bestaande watergang.</p> <p>7. Via het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening wordt hier invulling aan gegeven.</p>
<p>6.2</p>	<p>Regels</p> <p>1. 3.3.3 De watercompensatie dient gegraven te worden voorafgaand aan het verder ontwikkelen van het plot. Dus eerst compensatie aanleggen voordat er verder wordt verhard. Zie watertoets 3.3.</p> <p>2. In toelichting en bij voorkeur in regels opnemen dat op grond van de Keur onderhoudsstroken langs de hoofdwatergangen moeten worden vrijgehouden. Zie watertoets 3.3</p>	<p>1. Wij passen deze planregel dienovereenkomstig aan en verwijzen hierbij tevens naar de bestemming 'Water' dat aan het plan wordt toegevoegd.</p> <p>2. Zie de reactie onder 6.1. punt 1.</p>
<p>6.3</p>	<p>Verbeelding De verbeelding geeft twee type bestemmingen aan; verkeer en horeca. Het te compenseren oppervlaktewater (de huidige hoofdwatergang in het zuiden van het plangebied wordt verlengd) is met bestemming 'water' een noodzakelijke toevoeging. Nu is dit vlak namelijk bestemd voor horeca waarin water wel mogelijk is maar ongeschikt is aan horeca. Watercompensatie in een hoofdwatergang is een losse</p>	<p>De planverbeelding en planregels wordt aangepast met de bestemming 'Water'.</p>

	<p>bestemming die beschermd moet worden in het bestemmingsplan. Dit gaat dan zowel om de watergang zelf als om de onderhoudsstrook die nodig is. Zie watertoets 3.3.</p>	
--	--	--

3. Samenvatting en beantwoording participatiereacties

Indieners participatiereactie:

Er zijn vier participatiereacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan Zilverstraat. Reactie 1 t/m 3 zijn gelijkluidend en worden van 1 beantwoording voorzien.

1. Participatiereactie 1, d.d. 9 oktober 2021, geregistreerd op 12 oktober 2021;
2. Participatiereactie 2, d.d. 10 oktober 2021, geregistreerd op 12 oktober 2021;
3. Participatiereactie 3, d.d. 11 oktober 2021, geregistreerd op 12 oktober 2021;
4. Participatiereactie 4, d.d. 12 oktober 2021, geregistreerd op 13 oktober 2021.

	Inhoud participatiereactie	Beantwoording
Reactie 1,2 en 3		
1.	<p>In de Visie Binnenstad 2040, vastgesteld beleid door de gemeenteraad, wordt op blz. 84 en 85 voor hoogbouw buiten de binnenstad een kijkhoek van 30 graden vanaf 1 meter hoogte boven maaiveld gevraagd. Dit beleid is opgesteld ter bescherming van de bestaande bebouwing. De toegestane zone van 90 meter in het bestemmingsplan staat momenteel op 122 meter vanaf de achtergevel van Aloëbruin 2 t/m 10 ingetekend. De toegestane hoogte op deze afstand bedraagt dan $(30) \times 122 + 1 = 71,4$ meter. De toegestane hoogte van 90 meter overschrijdt daarmee het vastgestelde beleid met 27%. Indiener stelt voor: Verlaag in het bestemmingsplan de toegestane bouwhoogte tot maximaal 71,4 meter, inclusief de opbouw voor technische ruimtes. Of verschuif deze zone met 90 meter bouwhoogte tot 154 meter afstand van de bebouwing.</p>	<p>Hoewel de Visie Binnenstad 2040 zich uitspreekt over belemmeringshoeken, zijn de regels van het (ontwerp) bestemmingsplan Zilverstraat leidend bij de beoordeling van plannen. De 30-graden richtlijn komt niet in de regels voor. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Zilverstraat wordt wel gesproken over de 30-graden richtlijn. Dit is echter een richtlijn en geen wettelijke eis.</p> <p>Inmiddels zijn de bouwplannen van het nieuwe hotel vanwege verschillende omstandigheden aangepast. De bouwhoogte van het complex bedraagt in het nieuwe ontwerp 73,7 m. Wij handhaven in het ontwerpbestemmingsplan echter de hoogteaanduiding van 77 meter, maar schrappen de directe bouwmogelijkheid voor een opbouw als accent van 90 meter. Hiervoor in de plaats nemen wij een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders op. Alleen onder specifieke voorwaarden kan een dergelijk accent worden toegestaan.</p> <p>Een studie naar de 30-graden richtlijn levert de volgende conclusie op: De belemmeringshoek vanuit de dichtstbijzijnde woning aan het Aloëbruin naar de dichtstbijzijnde hoek van het aanduidingsvlak waar -overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan- tot 77 m hoog gebouwd mag worden, bedraagt bijna 32 graden. De belemmeringshoek vanaf deze woning tot het dichtst bijgelegen dak van het bouwplan bedraagt bijna 30 graden.</p>

		Dit zijn in deze situatie stedenbouwkundig aanvaardbare belemmeringshoeken.
2.	<p>In par. 5.2.1. van de Hoogbouwvisie geeft de gemeente Zoetermeer geeft aan dat hoogbouw in de A12-zone aan de zijde van de woonwijk een 'groene parkachtige' invulling behoort te krijgen. In het huidige plan van Van der Valk is hier volgens indiener geen invulling aangegeven, tenzij wel een zone 'groen' van het huidige bestemmingsplan komt te vervallen. De gemeente kan op de aarden wal een bomenrij planten van de kruising Zilverstraat tot aan de kruising met de Oostweg, om een betere inpassing met de woningen te verkrijgen. Tevens ontstaat hiermee enige compensatie voor het verlies aan groen.</p>	<p>De hoogbouwvisie geeft antwoord op de vragen waar in de stad hoogbouw mogelijk, gewenst of ongewenst is. Het is echter een zoneringsplan en geen locatieonderzoek of inrichtingsplan. Dit betekent dat initiatieven voor hoogbouw - ook al zijn deze gesitueerd in de aangegeven zones en ook al wordt voldaan aan de opgegeven indicatieve maximale hoogten – altijd moeten passen in een voor die locatie op te stellen stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.</p> <p>Aan de zijde van de woonwijk geldt binnen het plangebied volgens het geldende bestemmingsplan 'Rokkeveen' de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarmee verdwijnt er dus geen groenbestemming, aangezien invulling met een stedelijke functie op deze plek al is voorzien. Aan de noordoostzijde van het plangebied wordt de groenbestemming inderdaad gewijzigd naar een bestemming Horeca. Het plangebied ligt echter niet binnen de groenstructuur van Zoetermeer zoals opgenomen in de Groenkaart en de realisatie van het hotel en bijbehorende parkeerplaatsen en ontsluiting zorgen daardoor niet voor een aantasting van de huidige groenstructuur. Het plan is ook niet van invloed op omliggende groenzones rondom de A12, de Zuidweg en de Oostweg.</p> <p>Om toch tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden zijn inmiddels jonge bomen geplaatst langs de Zuidweg. Op het terrein van Van der Valk zelf, wordt daarnaast middels een beplantingsplan gezorgd voor een groene inpassing met bomen en struiken.</p>
3.	<p>Het door het object zelf geproduceerde geluid is volgens indiener niet opgenomen in de m.e.r. beoordeling. Dit is onvolledig gezien de airco- en warmtepompinstallaties die geplaatst zullen worden. Gezien de zeer grote geluidsoverlast van de airco installatie van het (eveneens aan de Zilverstraat gelegen) Canon pand veroorzaakt is dit volgens indiener een niet te verwaarlozen effect.</p>	<p>Vooropgesteld wordt dat met dit bestemmingsplan juist minder belastende functies toe worden gestaan dan het geldende bestemmingplan. Het geldende plan maakt immers bedrijven uit milieucategorie 3.2 mogelijk, welke potentieel meer hinder kunnen geven. In het kader van het voorliggende plan is wel een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie van het voorliggende plan. Dit onderzoek wordt toegevoegd aan het</p>

	<p>Indiener stelt voor de geluidsproductie van de installaties op het pand in de m.e.r. beoordeling te betrekken en te eisen dat deze aan de spoorzijde hun uitblaas openingen krijgen om overlast ter plaatse van de bestaande woningen te voorkomen.</p>	<p>ontwerpbestemmingsplan. Ten aanzien van installaties is daarin opgenomen dat op de 19e verdieping twee luchtbehandelingskasten worden opgesteld, een ten behoeve van de kamers en een ten behoeve van de brasserie/restaurant. Doordat deze in pandig gerealiseerd worden, zijn deze akoestisch niet relevant beschouwd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat ten aanzien van het maximale geluidniveau geldt dat de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit in zowel de dag-, avond- en nachtperiode niet worden overschreden. Wij vullen dit aan in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>
4.	<p>In de m.e.r. beoordeling is lichthinder niet opgenomen. Afhankelijk van de positie en grootte van de lichtgevende reclame op de top van het Van der Valk hotel kan hier hinder door ontstaan. Indiener stelt voor aanvullende eisen op te nemen om lichthinder te voorkomen, bijvoorbeeld door de reclame uiting op de technische ruimte (de toekan) in de kijkrichting van de A12 te plaatsen. Dit versterkt de zichtbaarheid van de hoogbouw vanaf de hoofdas A12 (de reden dat volgens de gemeente hoogbouw acceptabel is) en vermindert bovendien de lichthinder voor de direct naastliggende woningen. Hiernaast zien wij graag eisen opgenomen worden ten aanzien van de maximale afmeting en lichtproductie.</p>	<p>De omgevingsvergunning die tegelijkertijd met dit bestemmingsplan wordt verleend, gaat uit van een positie van lichtgevende reclame op de 2 gevels van het gebouw die in de kijkrichting van de A12 liggen. Hiermee zal het lichthindereffect op eventuele woningen laag zijn. Indien in de toekomst een andere reclamevoorziening zou worden gerealiseerd, is het welstandsbeleid van belang. Voor reclamevoorzieningen is hierin als voorwaarde opgenomen dat voor lichtreclame altijd getoetst wordt worden aan de regeling lichthinder. Hierdoor vindt dus altijd een belangenafweging plaats en is geborgd dat voldoende rekening wordt gehouden eventuele lichthinder.</p>
5.	<p>In de m.e.r. beoordeling is de toename van de geluidsbelasting bepaald door te kijken naar het toegenomen aantal motorvoertuigen. Deze toename valt binnen de gestelde grenswaarden. Niet opgenomen is een onderzoek naar het effect van het weerkaatsen van verkeersgeluid via de extra hoge gevel, over de bestaande verouderde geluidswal, de wijk in. Indiener stelt voor de weerkaatsing van het geluid mee te nemen in de beoordeling zodat eventueel extra geluidswerende maatregelen zoals aanpassing van de geluidswal of het asfalt meegenomen kunnen worden.</p>	<p>In de basis is het geen verplichting om vanuit wet-/regelgeving bij de realisatie van een nieuw bouwplan het effect van reflectie ter plaatse van bestaande geluidgevoelige objecten door het nieuwe gebouw te onderzoeken. Op basis van een expert judgement concluderen wij daarnaast dat het effect van de reflectie door wegverkeerslawaai als gevolg van het nieuwe gebouw zeer beperkt / verwaarloosbaar klein is voor de maatgevende woningen in de wijk Rokkeveen.</p>
<p>Reactie 4</p>		

1.	<p>Het besluit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.</p> <p>Windpark Zoetermeer is gelegen op ongeveer 600 meter van het beoogde project. In het besluit c.q. de ruimtelijke onderbouwing is Windpark Zoetermeer in het geheel niet genoemd. Haar belangen zijn kennelijk niet meegewogen bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Een belangenafweging ter zake is in ieder geval niet gemotiveerd. De onderhavige ontwikkeling is onmiskenbaar van invloed op het rendement van de windturbines van Windpark Zoetermeer door windafvang. Bovendien kan turbulentie veroorzaakt door de ontwikkeling tot schade lijden wegens versnelde slijtage van de turbines.</p>	<p>Naar aanleiding van deze reactie een energieopbrengstenstudie uitgevoerd naar de mate van negatieve effecten van de te bouwen constructie op Windpark Zoetermeer. Uit het onderzoek blijkt dat is dat het effect van het te bouwen Van der Valk-hotel gering op Windpark Zoetermeer gering is. De ontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare hinder. De resultaten van het onderzoek worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Daarnaast motiveren wij dat het plan derhalve acceptabel is, gelet op de belangen van Windpark Zoetermeer.</p>
2.	<p>Windpark Zoetermeer (althans aan haar gelieerde vennootschappen) heeft ruime ervaring met (te realiseren/gerealiseerde) obstakels nabij andere windparken. Een globale inschatting op basis haar ervaring is een schade in de orde grootte van 2-4 % negatief effect op de turbines. Met behulp van modellen kan Windpark Zoetermeer een meer nauwkeurige inschatting maken van de te verwachten schade.</p>	<p>Zie de beantwoording onder 1.</p>