



**Omgevingsprogramma Van Tuylpark en de  
Noordelijke bedrijventerreinen te Zoetermeer  
Beoordeling planMER-plicht**



## **Omgevingsprogramma Van Tuylpark en de Noordelijke bedrijventerreinen te Zoetermeer Beoordeling planMER-plicht**

Opdrachtgever: Gemeente Zoetermeer  
Rapportnummer: O 17232-1-RA-002  
Datum: 18 september 2024  
Referentie: KvdN/KvdN/ /O 17232-1-RA-002  
Verantwoordelijke: ir. K.V. van der Nat  
Opsteller: ir. K.V. van der Nat  
+31 85 8228726  
k.vandernat@peutz.nl

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>5</b>
2.1	Plangebied	5
2.2	Stedelijke opgave	5
<b>3</b>	<b>Het Besluit Milieu-effectrapportage</b>	<b>7</b>
3.1	Algemeen	7
3.2	Relevante projecten en besluiten	7
<b>4</b>	<b>Beoordeling</b>	<b>9</b>
4.1	Algemeen	9
4.2	Beoordeling Omgevingsprogramma	9
<b>5</b>	<b>Conclusie</b>	<b>11</b>

## 1 Inleiding

Door gemeente Zoetermeer is een ontwerp Omgevingsprogramma opgesteld voor het gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke bedrijventerreinen in Zoetermeer. In het Omgevingsprogramma Van Tuyllpark en de Noordelijke Bedrijventerreinen wordt een samenhangend en integraal toekomstbeeld van het gebied gegeven, waar de ruimtelijke samenhang, optimalisatie van het ruimtegebruik, economische groei en duurzame ontwikkeling van de stad hand in hand gaan en positief bijdragen aan de ambities van Zoetermeer 2040 en langere termijn.

Het integrale Omgevingsprogramma voor het Van Tuyllpark en de Noordelijke bedrijventerreinen biedt een actueel kader voor het afwegen en/of integreren van nieuwe ontwikkelingen en (beleids)wensen.

In de beleidscyclus van de Omgevingswet vormt het Omgevingsprogramma een concrete uitwerking van de Omgevingsvisie, in dit geval de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040. Deze visie beschrijft het lange termijn beleid en de ambities op gebieden zoals duurzaamheid, natuur en leefomgevingskwaliteit. Het programma is bedoeld om deze visie concreter te maken en te vertalen naar de korte en middellange termijn. Het programma fungeert als een voorloper van bijvoorbeeld het Omgevingsplan en Omgevingsvergunningen. In deze besluiten wordt het beleid vertaald naar concrete beslissingen die zowel bewoners als bedrijven beïnvloeden.

Bij een Omgevingsprogramma is het opstellen van een plan-milieueffectrapport (planMER) verplicht als het programma kaders stelt voor besluiten waarvoor een mer(-beoordeling) nodig is. Dit is bijvoorbeeld het geval als het programma locaties voor woningbouw concretiseert en concrete kaders schets als het gaat om het te realiseren programma. Daarnaast kunnen er negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn. In beide gevallen is het opstellen van een plan-MER verplicht.

In voorliggende rapportage wordt beoordeeld of het ontwerp Omgevingsprogramma kaderstellend is voor besluiten waarvoor een mer(-beoordeling) nodig is en waarbij de kaders dusdanig concreet zijn dat er voor het Omgevingsprogramma een planMER moet worden opgesteld.

## 2 Uitgangspunten

### 2.1 Plangebied

In figuur f 2.1 is de ligging van het Van Tuyllpark en de Noordelijke bedrijventerreinen weergegeven.



f 2.1 Van Tuyllpark en Noordelijke bedrijventerreinen

### 2.2 Stedelijke opgave

Het Van Tuyllpark vervult een belangrijke maatschappelijke functie. De verschillende functies in het park moeten in samenhang worden bekeken voor een passende ruimtelijke invulling. Hierbij moet de relatie met de omgeving, zoals: het Kwadrant, de Noordelijke bedrijventerreinen, Dutch Innovation Park en het station Lansingerland-Zoetermeer en mogelijke woningbouw op Bleizo-West worden meegenomen.

De Noordelijke Bedrijventerreinen zijn van groot economisch belang voor de stad. Zowel Provinciaal, regionaal als lokaal wordt sterk ingezet op het behoud van voldoende ruimte voor werkgelegenheid. De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) zet in op het behoud van vooral kleinschalige bedrijvigheid, watergebonden bedrijvigheid en bedrijvigheid met een hoge milieucategorie. Transformaties van bedrijventerreinen vereisen vanuit provinciale regelgeving, regionale afstemming en bij een omvang van 1 hectare in combinatie met ruimte voor hoge milieucategorieën of watergebonden



bedrijvigheid ook compensatie. Deze ontwikkelingen vragen om een heroverweging van het gebruik van bedrijventerreinen in de stad.

## 3 Het Besluit Milieu-effectrapportage

### 3.1 Algemeen

Zoals in de inleiding reeds is beschreven kan het zijn dat een Omgevingsprogramma kaderstellend is voor mer-(beoordelings)plichtige besluiten. In dat geval is het opstellen van een planMER verplicht.

Het doel van een planMER is in een vroeg stadium systematisch onderzoeken en beoordelen van milieueffecten van de ontwikkelingen waarvoor het Omgevingsprogramma kaderstellend is. Dit helpt het maken van weloverwogen (beleids)keuzes door inzicht te bieden in de mogelijke gevolgen aanzienlijke milieugevolgen, zoals effecten op natuur, water, luchtkwaliteit en gezondheid.

Het planMER zorgt ervoor dat milieubelangen expliciet worden meegenomen in de besluitvorming, zodat eventuele negatieve effecten kunnen worden voorkomen, beperkt of gecompenseerd. Ook biedt het planMER ruimte voor alternatieven en maatregelen die de milieukwaliteit kunnen verbeteren. Hierdoor draagt het bij aan duurzamere en meer verantwoorde besluitvorming binnen de ruimtelijke ordening en andere beleidsdomeinen.

*Een plan of programma is kaderstellend als het criteria of modaliteiten bevat voor de goedkeuring of uitvoering van projecten door het bevoegd gezag, dat uiteindelijk toestemming moet geven voor een project. Bijvoorbeeld criteria voor de locatie, de omvang of de wijze van uitvoering.*

*Een 'kader' moet concreet genoeg zijn en is in zekere mate bindend voor een later besluit. Dit later te nemen besluit moet mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn.*

Zoals in de inleiding reeds is opgenomen moet er ook een planMER doorlopen als ervoor het Omgevingsprogramma een passende beoordeling voor natuur moet worden gemaakt conform artikel 16.36 lid 2 van de Omgevingswet.

### 3.2 Relevante projecten en besluiten

In bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen voor welke projecten en de daarvoor benodigde besluiten een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt. Rekening houdend met het gebied Van Tuyllpark en de Noordelijke bedrijventerreinen en eventuele relevante ontwikkelingen die volgen uit de Omgevingsvisie en het programma zijn alleen de volgende projecten relevant:

t 3.1 Relevante projecten (bijlage V van het Omgevingsbesluit) waarbij er verplichtingen zijn tot het opstellen van een MER

<b>Nr.</b>	<b>Projecten</b>	<b>Gevallen waarin de mer-plicht geldt</b>	<b>Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt</b>	<b>Betreffende besluiten</b>
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	met Niet van toepassing van	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan



## 4 Beoordeling

### 4.1 Algemeen

Het Omgevingsprogramma is beoordeeld in het licht van de in hoofdstuk 3 beschreven systematiek. In het Omgevingsprogramma wordt op enkele plaatsen aangegeven dat het document de kaders biedt voor verdere ontwikkelingen, waarbij deze ontwikkelingen kunnen worden beschouwd als wijziging van een *“Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen”*. Op basis van deze formulering zou geconcludeerd kunnen worden dat het Omgevingsprogramma kaderstellend is voor activiteiten die mer-(beoordelings)plichtig zijn.

Echter, zoals in paragraaf 3.1 is omschreven, dienen deze kaders wel voldoende concreet te zijn. In de hierna volgende paragraaf wordt dit beoordeeld.

### 4.2 Beoordeling Omgevingsprogramma

In het Omgevingsprogramma worden de diverse ontwikkelingen waar de Omgevingsvisie op inzet beschreven. Per beschreven onderdeel wordt in bijlage 1 bij deze rapportage beoordeeld of sprake is van een (wijziging van een) *“Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen”*. Op het moment dat dit het geval is wordt vervolgens beoordeeld of in het Omgevingsprogramma kaders zijn opgenomen. Indien dit ook het geval is wordt beoordeeld of deze kaders voldoende concreet zijn. Uit deze beoordeling komt naar voren dat veel van de ontwikkelingen als (een wijziging van) een stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden beschouwd. Hierbij speelt ook een rol dat er in de Omgevingsbesluit geen drempelwaarden zijn aangegeven voor dergelijke ontwikkeling.

Voor de volgende (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject wordt in het Omgevingsprogramma een kader gesteld:

- a) Door ruimte te bieden aan een groot groen evenemententerrein wordt de regionale aantrekkingskracht van Zoetermeer als regiostad versterkt; Evenemententerreinen vragen ruimte van 10.000 a 15.000 m<sup>2</sup>.
- b) Zo kan Hoornershage geleidelijk transformeren naar een milieu waarin duurzaam werken gecombineerd wordt met wonen. Het toekomstbeeld is hier werkgebouwen met meer banen per m<sup>2</sup> gecombineerd met ca. 250 tot 500 woningen in een gemengd stedelijk milieu.

Voor beide ontwikkelingen geldt echter dat de gestelde kaders onvoldoende concreet zijn. Ad a. Bij deze ontwikkeling wordt slechts inzicht gegeven in de benodigde ruimte. Er worden geen concrete kaders gesteld waaraan een toekomstige ontwikkeling moet voldoen.

Ad b. Ook voor deze ontwikkeling worden geen concrete kaders gesteld. Er wordt slechts een indicatief aantal woningen benoemd.

Binnen of naast het plangebied van het Omgevingsprogramma is geen sprake van Natura 2000-gebieden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft De Wilck. Dit gebied is gelegen op meer dan 6 km. Van directe negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied zal geen sprake zijn. Met het Omgevingsprogramma worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot significante negatieve indirecte effecten, zoals bijvoorbeeld stikstofdepositie. Het opstellen van een passende beoordeling is om deze reden niet noodzakelijk.

## 5 Conclusie

In voorliggende rapportage is beoordeeld of het ontwerp Omgevingsprogramma kaderstellend is voor besluiten waarvoor een mer(-beoordeling) nodig is en waarbij de kaders dusdanig concreet zijn dat er voor het Omgevingsprogramma een planMER moet worden opgesteld. Geconcludeerd wordt dat het Omgevingsprogramma slechts in beperkte mate kaderstellend is. Daar waar kaders worden gesteld zijn deze onvoldoende concreet. Aanvullend wordt geconcludeerd dat er geen passende beoordeling nodig is, waardoor ook om die reden er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een planMER.

Geconcludeerd wordt dat het dus niet noodzakelijk is om voor het Omgevingsprogramma een planMER op te stellen. Hierbij wordt opgemerkt dat er sprake kan zijn van toekomstige ontwikkelingen binnen de begrenzing van het plangebied van dit Omgevingsprogramma die wel mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor dergelijke ontwikkelingen dient ten tijde van het opstellen van een Omgevingsplan of het aanvragen van een Omgevingsvergunning voor een ruimtelijke activiteit alsnog een mer-beoordeling uitgevoerd te worden.

Dit rapport bevat 11 pagina's en 1 bijlage.



**Bijlage 1 Toetsing  
activiteiten  
Omgevingsprogramma**



Relevante zaken in Omgevingsprogramma	Mogelijk (mer)-beoordelingsplichtige activiteit?	Kaderstellend	Voldoende concreet	Toelichting
Een tweedeling in het Van Tuylpark: reuring (sport, leisure, evenementen en cultuur) en rust (natuur en park: groen, blauw, recreatie en ontspanning);	ja	nee		
Een centrale langzaamverkeers-as door het Van Tuylpark, wat de 'verdeling' gaat vormen tussen rust en reuring. Deze as wordt de nieuwe 'groene hartlijn' die op de grote schaal de Rotte verbindt met de binnenstad;	ja	nee		
Wijzigen verkeersstructuur voor de auto (en bevoorrading) door de aansluiting vanaf de Australieweg aan te leggen en het situeren van het parkeren (concentreren) aan de rand van het park;	ja	nee		
Verbetering van de sociale controle en veiligheid door heldere en open indeling in het park, verlichting en gewenste functies;	nee			
Minder verharding en meer gebruikskwaliteit centraal in het park (als gevolg van het reorganiseren van parkeren aan de rand). Meer ruimte voor groen en verblijfsruimte en langzaam verkeer;	nee			
Door ruimte te bieden aan een groot groen evenemententerrein wordt de regionale aantrekkingskracht van Zoetermeer als regiostad versterkt; Evenemententerreinen vragen ruimte van 10.000 a 15.000 m2.	ja	ja	nee	Er wordt slechts inzicht gegeven in de benodigde ruimte. Er worden geen concrete kaders gesteld.
Naast het evenemententerrein is ruimte beschikbaar voor (een combinatie van) sport en/of leisure (op voormalige braakliggende voetbalvelden DSO);	ja	nee		
Intensiveren, clusteren en uitbreiden van sportfuncties in het Van Tuylpark en een verbetering van de openbare ruimte en een mogelijke komst van een sporthal;	ja	nee		
Verhogen van de kwaliteit (gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde) van de buitenruimte, groen en natuur in het Van Tuylpark tot een divers en bruikbaar autovrij en herkenbaar stadspark, met ruimte voor evenementen in een groene ruimte en ontspanning;	ja	nee		
Ruimte geven aan de natuur en natuurbeleving, het behouden van de biodiversiteit en waar mogelijk het versterken ervan in het hele visiegebied;	nee			
Het buitenterrein van voormalig DWD toe te voegen aan het openbare en toegankelijke deel van het park;	nee			
Geen nieuwe mogelijkheden voor nachthoreca in het Van Tuylpark;	nee			
De Plas van Poot en directe omgeving (oeverzone) is natuurkerngebied, waarbij de prioriteit ligt op het behoud van de aanwezige Flora en Fauna, maar ook een toegevoegde waarde kent op het gebied van beleving en toegankelijkheid (zichtbaarheid en routing), eventueel in combinatie met educatiemogelijkheden;	nee			
Het park wordt onderdeel van een logisch wandelronde voor de werknemers uit de omgeving;	nee			
Versterken van de atzijdige bereikbaarheid door de betere verbinding met RandstadRailhalte Van Tuylpark en station Lansingerland-Zoetermeer en de (snel)fietsroutes richting Rotte en Rotterdam;	ja	nee		
Vergroten aantrekkelijkheid in dit oostelijke deel van Zoetermeer door een veilige en verbeterde openbare ruimte met fiets- en wandelverbindingen, meer groene kwaliteit en het behoud en versterken van duurzame werklocaties in de stad;	ja	nee		
Realiseren van aantrekkelijke oost-west verbindingen door de Noordelijke bedrijventerreinen en het Van Tuylpark en een groene hartlijn als fysieke en sociale verbinding tussen park, Noordelijke bedrijventerreinen en Binnenstad;	ja			
Bouwen aan en versterken van een ecologisch groenblauw raamwerk en verbindingen in het gehele visiegebied;	nee			
Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de oude linten (Zegwaartseweg);	nee			
Aan de randen en de infrastructurele hoofdassen bij de Noordelijke bedrijventerreinen worden accenten in na te streven beeldkwaliteit gezet;	nee			
De presentatie van de terreinen naar buiten toe moet versterkt worden;	nee			
De Noordelijke bedrijventerreinen en het park hebben elk een eigen hoofdfunctie en herkenbaar profiel;	nee			
Intensivering van het ruimtegebruik, werven en uitfasen van gebiedsvreemde functies en beter benutten van de bestaande ruimte op de Noordelijke bedrijventerreinen, zodat werkgelegenheid mee kan groeien met de bevolkingsgroei;	nee			
Inzetten Kwadrant A als bedrijfslocatie;	ja	nee		
Revitaliseren van de verouderde delen op de Noordelijk bedrijventerreinen met focus op verduurzamen en aantrekkelijkheid rekening houdend met een klimaatbestendige werkomgeving;	nee			
Behouden van een gemengd werkmilieu op alle drie de Noordelijke bedrijventerreinen voor alleen de bedrijven die zich door hun milieucontour niet elders laten mengen met andere functies. Met per terrein een eigen specialisatie/focus. Rokkehage: broedplaatsfunctie, Hoornhage: stads- en regiodistributie en Zoeterhage: ruimte voor circulaire economie;	nee			
Via het verduurzamen van de Noordelijke bedrijventerreinen in samenwerking met de zittende ondernemers en vastgoedeigenaren wordt bijgedragen aan de realisatie van energie neutrale terreinen en de klimaatopgaven van Zoetermeer;	nee			
Er wordt rekening gehouden met de balans tussen wonen en werken, onder andere door het consolideren en beter benutten van de ruimte voor werk. Op Hoornhage wordt de werkfunctie gemengd met wonen maar alleen met behoud van het oppervlak aan ruimte voor werk voor het bedrijventerrein of elders in de stad;	ja	nee		
Een gemengd woon-werk-milieu voor Hoornhage waardoor een aantrekkelijke verbinding tussen het Van Tuylpark en de binnenstad wordt ondersteund;	ja	nee		
Bouwen, verbouwen en inrichten gaat altijd natuurinclusief.	nee			
In 2040 zijn functies denkbaar, zoals: een regio-/stadslogistieke hub en energie-hub. In het zuidelijke deel van Rokkehage wordt de voormalige Penitentiaire Inrichting getransformeerd naar een werkgebied voor bijvoorbeeld: maakindustrie of stadslogistiek. Het terrein van de voormalige waterzuivering is onderdeel van het lint Rokkeveenseweg en wordt verder ontwikkeld tot creatieve broedplaats met ateliers en werkruimtes voor kleinschalige maakeconomie. Dit bedrijventerrein is gemengd en blijft geschikt voor de vestiging van een mix van MKB, die in hoofdzaak niet mengbaar zijn met andere functies. Het gebied heeft een 'adres' aan de Rokkeveenseweg. De locatie van de voormalige waterzuivering biedt ruimte voor een nieuw creatief werkmilieu.	mogelijk	nee		
Binnen de bedrijventerreinen Rokkehage en Zoeterhage liggen geen kansen voor woningbouw. Dit geldt niet voor de voormalige Miss Etamlocatie. Deze locatie, aan de andere zijde van de Oostweg, wordt inmiddels omringd door woningbouw, met de wijk Oosterheem en de realisatie van het woningbouwproject 'Happy Days' ten zuiden ervan. Hier worden kansen gezien om in de toekomst een ontwikkeling te faciliteren naar een werk-woonlocatie mogelijk in combinatie met een logistieke stadshub (verdeling van goederen van groot naar klein vervoer).	ja	nee		
Het gericht toevoegen van woningen op Hoornhage heeft tot doel de sociale en fysieke verbinding te versterken.	ja	nee		
Het huidige werkgebied heeft milieuzones 1 t/m 4. Momenteel is Hoornhage een goed functionerend werkgebied dat van waarde is voor de werkgelegenheid in de stad. Die functie kan niet zomaar worden opgegeven. Dit vraagt om een integrale gebiedsontwikkeling met betere benutting, geleidelijke intensivering, verplaatsing en transformatie zonder dat ruimte voor netto werkterrein verloren gaat op de schaal van Zoetermeer.	ja	nee		
Het toekomstige beeld is een gebied met werkruimtes en handelsruimtes op straatniveau en daarboven meertaags wonen en atelierwoningen voor diverse doelgroepen en in diverse typologieën.	ja	nee		
Langs de Van der Hagenstraat kan aansluiting gevonden worden bij de ontwikkeling van Edisonpark aan de overzijde, met bijvoorbeeld stadswoningen of atelierwoningen (4 laags) met grote ruimtes voor werken aan huis.				
Langs de Zegwaartseweg is juist de kleinschalige 'korrel' met een herstel van het oorspronkelijke lint het uitgangspunt.				
Zo kan Hoornhage geleidelijk transformeren naar een milieu waarin duurzaam werken gecombineerd wordt met wonen. Het toekomstbeeld is hier werkgebouwen met meer banen per m2 gecombineerd met ca. 250 tot 500 woningen in een gemengd stedelijk milieu.	ja	ja	nee	Er worden geen concrete kaders gesteld. Slechts een indicatief aantal woningen wordt benoemd.
Op een paar plekken langs de oude linten Zegwaartseweg (bij Hoornhage, Zoeterhage), Rokkeveenseweg (AWZI) liggen kansen om al dan niet met aanvullende maatregelen een beperkt aantal woningen te ontwikkelen in aanvulling op de bestaande situatie en passend bij het karakter van het lint.	ja	nee		
De hoofdverkeersstructuur bestaat uit de grote autowegen Australieweg en Oostweg, Bleiswijkseweg, Van der Hagenstraat, en de oude linten van Zegwaartseweg en Rokkeveenseweg. De ruimtelijke kwaliteit van deze wegenstructuur wordt waar mogelijk verbeterd door een wegprofiel passend bij de functie, beplanting, oversteekbaarheid, vrij liggend fiets- en wandelpad. Nader onderzoek hiernaar is noodzakelijk.				
De twee grote verkeersstructuren (Australieweg, Oostweg) verbinden het gebied in het stads-brede mobiliteitsstelsel. Nader onderzoek is nodig of en hoe deze infrastructuur (in de toekomst) zich manifesteert in de stad, met het oog op een gezonder woon- en leefmilieu in de stad. De doorgaande wegen zijn vooralsnog niet oversteekbaar, kennen veel verkeer en vormen zodoende grote barrières. Een betere verbondenheid tussen park, de Noordelijke bedrijventerreinen en omliggende wijken is het streven. Een vraagstuk dat zich voor de gehele stad afspeelt en in het kader van de omgevingsvisie Zoetermeer 2040 (Ruimtelijke Strategie) beschouwd moet worden.	ja		nee	
ruimte voor gemotoriseerd verkeer en parkeren bij bezoek aan het Van Tuylpark wordt gevonden aan de rand van het park, waardoor een langzaam verkeersroute (lopen en fietsen) centraal in het park veilig alle ruimte kan krijgen.	nee			
Ten behoeve van de samenhang van het gebied wordt ingezet op een fijnmazig netwerk met fiets-, en wandelverbindingen tussen park, omliggende wijken en de Noordelijke bedrijventerreinen. De routes en oversteekbaarheid voor wandelen en fietsen worden verbeterd. Ontbrekende schakels in dit langzaam-verkeer-netwerk worden gerealiseerd	ja	nee		
De eerste stap om het park meer groen en minder versnipperd te ontwikkelen is het aanleggen van een compact nieuw parkeerterrein aan de rand van het park, evenwijdig aan de Australieweg, bereikbaar via het Parkoduct en de Van der Hagenstraat. Het parkeren wordt herschikt naar de rand van het park en zo groen mogelijk ingericht (bomen, groenstroken, grasstenen en halfverhardingen). Hierbij wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte van alle aanwezige sportverenigingen /functies, waarbij zoveel mogelijk ingezet wordt op dubbelgebruik.	ja	nee		
Op de bedrijventerreinen is een verbetering van voetpaden en fietsroutes en het gebruik hiervan nodig. Dit met het oog op kwaliteit en blijven gebruik van de bedrijventerreinen.	nee			