

Nota van Beantwoording inspraak Gebiedsvisie Lage Zijde, 4 augustus 2016.

Inspraakreactie Provincie Zuid Holland, op de gebieden Ruimtelijke Kwaliteit, Bodem, EZ (o.a. bedrijventerreinen) Groen en Water en Cultuur. EZ en Groen en Water zien geen aanleiding om vanuit hun beleidsvelden opmerkingen te maken ten aanzien van de concept gebiedsvisie. De bureaus Cultuur, bodem en Ruimtelijke Kwaliteit maken de volgende opmerkingen.

Cultuur

Lage Zijde ligt volgens onze begrenzingskaart van de Romeinse Limes (vrijwel) geheel binnen die zone, zoals aangegeven op kaart 12 Archeologie, behorend bij artikel 2.4.4 van de Verordening Ruimte. Dat betekent dat voor de ontwikkelingen, ook voor de aanpassingen richting natuur, dit verordeningsartikel geldt. Graag aandacht hiervoor in het op stellen bestemmingsplan.

Reactie: Wordt meegenomen in de Gebiedsvisie en het nog op te stellen bestemmingsplan.

Bodem

In de *Concept Gebiedsvisie bedrijventerrein Lage Zijde* wordt aangegeven dat de gemeente drie redenen heeft om voor Lage Zijde een gebiedsvisie op te stellen. Het betreft ten eerste een groene inrichting van 2,3 hectare (= oppervlak vertrekkend afvalverwerkingsbedrijf Vliko), ten tweede een kwaliteitsimpuls voor het resterende bedrijventerrein en ten derde het benutten van kansen op het gebied van duurzaamheid. In relatie tot voorgenoemde drie redenen voor betreffende gebiedsvisie denken wij dat het goed is om in de *Concept Gebiedsvisie bedrijventerrein Lage Zijde* aandacht te besteden aan een zestal aspecten vanuit het perspectief duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond (3D-ordering):

1) Identiteit 'Bedrijventerrein Lage Zijde'

De archeologische, aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van polder Achthoven en langs de Oude Rijn worden zorgvuldig en helder toegelicht in Hoofdstuk 3 en 4 van de concept gebiedsvisie. Kaartmateriaal kan desgewenst worden verbeterd door gebruik te maken van http://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur_historische_atlas. Opvallend is dat de ruimtelijke kwaliteit 'rust en stilte' aan de noordzijde van de Oude Rijn (= grenzend aan het bedrijventerrein Lage Zijde) niet wordt toegelicht. Conform het '*Gebiedsprofiel Hollandse plassen*' adviseren wij om aan te geven wat verkleining van het bedrijventerrein kan betekenen voor de belevingskwaliteit van het naburige stiltegebied.

Reactie: Wordt meegenomen in de Gebiedsvisie

2) De draagkracht en de stabiliteit van de bodem

In paragraaf 3.8 'Bodemgesteldheid' wordt slechts ingegaan op de mogelijke bodemverontreinigingen te plaatse van Vliko. Geadviseerd wordt om ook een alinea toe te voegen over de 'stroomgordels en geulafzettingen met veen' kenmerkend voor het plangebied. Daarin kan worden geattendeerd op de (geringe) bodemdalingsgevoeligheid langs de Oude Rijn en de (relatief) goede draagkracht voor (ondergronds) bouwen. Dat is van belang bij motivering van behoud van het resterende bedrijventerrein op de huidige locatie, zoals wordt toegelicht in het ontwerpvoorstel (= Hoofdstuk 6).

Reactie: Wordt meegenomen in de Gebiedsvisie

3) Zuinig energieverbruik en duurzame energievoorziening

In de toelichting op de twee scenario's voor Lage Zijde (= Hoofdstuk 5) wordt verwoord waarom het plangebied interessant is voor innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid. De beoogde 'duurzaamheidsinspanningen' worden vervolgens alleen verbeeld met een foto van zonnepanelen. Er wordt niet ingegaan op de (on)mogelijkheden van warmtepompen, vrije koeling, seizoensopslag, opslag van restwarmte en/of hoge temperatuuropslag in bodem en ondergrond. Geadviseerd wordt om nader onderzoek te doen naar (on)mogelijkheden van Warmte Koude Opslag (WKO) en geothermische energie, om invulling te geven aan beoogde innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.

Reactie: Gebiedsvisie geeft slechts de mogelijkheid weer, in het inrichtingsplan wordt hier nader op ingegaan.

4) **Ondergrondse infrastructuur**

In relatie tot draagkracht (zie punt 2) geeft de concept gebiedsvisie niet aan dat Scenario 2 een ruimtelijk voordeel heeft boven Scenario 1. Alleen bij nieuwbouw kan invulling worden gegeven aan (half) verdiept bouwen op de locatie langs de Oude Rijn met gering(st)e bodemdalingsgevoeligheid. Voor visievorming Lage Zijde is het bovendien van belang expliciet te attenderen op de naburige gasleidingen, gelegen op 200 meter ter zuiden en 450 meter ten oosten van het plangebied.

Reactie: Niet aan de orde geen nieuwbouw beoogd. In het bestemmingplan zal hiertoe nader op worden ingegaan.

5) **Natuurlijk watersysteem**

In relatie tot draagkracht (zie punt 2 en 4) valt op dat in de korte paragraaf 3.7 'Water' geen toelichting geeft op het waterbergend vermogen van het plangebied. Extra mogelijkheden om regenwater te (kunnen) bergen op én onder maaiveld is juist een van de voordelen van verkleining bedrijventerrein Lage Zijde. Het is wenselijk om op het waterbergend vermogen te attenderen in Hoofdstuk 3, zodat het kan worden meegewogen in afweging van de twee scenario's (= Hoofdstuk 5). Scenario 1 heeft daarbij een ruimtelijk voordeel boven Scenario 2, omdat bij Scenario 1 een waterplas wordt voorgesteld (= meer berging oppervlaktewater dan Scenario 2). Scenario 2 heeft daarbij een ruimtelijk voordeel boven Scenario 1, omdat bij Scenario 2 beter invulling kan geven aan een natuurlijker peilregime in het polderlandschap (= meer berging grondwater dan Scenario 1). Juist aan de noordzijde, rond de vluchtschacht van de HSL, is het tegengaan van bodemdaling relevant.

Reactie: Dit wordt meegenomen in de Gebiedsvisie.

Vanuit beide scenario's wordt vervolgens aangegeven dat het wenselijk is om de Bedrijvenweg een groener karakter te geven, aangeduid met een bomenrij in het ontwerpvoorstel. Daarbij het advies ook invulling te geven aan het voorkomen of tegengaan van bodemafdekking en toepassing van halfverhardingen. In dat verband wordt op de laatste blz. van de *Concept Gebiedsvisie bedrijventerrein Lage Zijde* gerefereerd aan 'vernieuwing rioolstelsel. In het kader van beoogde 'innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid' is het wenselijk om (on)mogelijkheden van afkoppeling regenwater en toepassing van groene daken daarin te nemen.

Reactie: Dit wordt meegenomen in het inrichtingsplan.

6) **Natuurlijk bodemsysteem**

In relatie tot voorgaande (zie punt 2, 4 en 5) valt op dat in paragraaf 3.8 'Bodemgesteldheid' slechts attendeert op de mogelijke bodemverontreinigingen te plaatse van Vliko. Het is wenselijk om ook aan te geven (in) hoe(verre) kansen kunnen worden benut voor verbetering van de lokale bodemkwaliteit door verkleining van het bedrijventerrein. Het verdient dan ook aanbeveling om te verkennen welke instrumenten en/of middelen behulpzaam kunnen zijn om knelpunten in bodemsanering weg te nemen en/of marktpartijen te verleiden om te investeren in verbetering van de bodemkwaliteit. In het kader van voorliggende gebiedsvisie vraagt herstel van het polderlandschap met smalle kavels, rechtlijnige sloten en natuurlijke bodemkwaliteit dan ook om een grondstromenplan. Daarmee kan in Hoofdstuk 5 en 6 antwoord worden gegeven op vragen als: Worden er in Scenario 1 meer, minder of evenveel saneringswerkzaamheden verwacht vergeleken met Scenario 2 en (in) hoe(verre) kan beoogde transformatie worden uitgevoerd met gesloten grondbalans om kosten te besparen?

Reactie: Dit wordt meegenomen in het inrichtingsplan en bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap Rijnland

Helaas is de info uit het nieuwe peilbesluit voor de polder Achthoven niet geland in de gebiedsvisie.

Reactie: Het nieuwe peilbesluit is meegenomen in de Gebiedsvisie.

Gemeente Zoeterwoude

Mede gezien de instemming van de Oude Rijnzone met uw voorkeursscenario voor Lage Zijde gaat de gemeente Zoeterwoude ervan uit dat de gebiedsvisie recht doet aan de afspraak voor de herstructurering van het bedrijventerrein en kunnen zij ons hier eveneens in vinden.

Reactie: Met instemming.

Oude Rijnzone

In de werkgroep en stuurgroep oude Rijnzone is aangegeven dat de Gebiedsvisie voldoet aan de uitgangspunten van het Kwaliteitskader Oude Rijnzone.

Comité Doesbrug

- 1 Het volledige areaal van Vliko dient als groen te worden ingericht;
Reactie: Dit geldt als uitgangspunt voor het inrichtingsplan.
- 2 Hoofdstuk inzake cultuurhistorie aanvullen;
Reactie: Thema cultuurhistorie is aangevuld.
- 3 Ontwikkelen strategie voor verplaatsing ondernemers met doel Lage Zijde terug te geven aan het Groene Hart;
Reactie: De eerstkomende 10 jaar, bestemmingsplanperiode zal er geen actief aankoopbeleid zijn. Het bedrijventerrein wordt gezien als robuust en levensvatbaar. De gemeente is bereid om met ondernemers naar verbeteringen en aanpassingen te kijken.
- 4 Het oude Jaagpad met uitzichten in het groene Hart als uitgangspunt nemen in de Gebiedsvisie, Stichting Comité Doesbrug onderschrijft hiermee de visie van de gemeente;
Reactie: Dank!
- 5 Herstel slotenstructuur wordt toegejuicht;
Reactie: Al naar gelang de mogelijkheden.
- 6 Verplaatsing achtergelegen ondernemers naar voren; Niet aan de orde daar gemeente die gronden niet aankoopt.
Reactie: Niet aan de orde, zie ook onder 3.
- 7 Nieuwe parkeergelegenheid creëren op het groen langs de bedrijvenweg niet acceptabel, duurzame inrichting met sloot en bomen;
Reactie: bestaande parkeergelegenheid wordt geacht voldoende te zijn, uitgangspunt bestemmingsplan, parkeren eigen erf.
- 8 Wie draagt de kosten voor een eventuele bodemsanering?
Reactie: Een eventuele bodemsanering komt voor rekening van de gemeente. Oriënterende bodemonderzoeken geven aan dat er vooralsnog geen vervuiling aanwezig is. De bodem zal daarnaast zo weinig mogelijk worden geroerd.
- 9 Samenwerking met Zoeterwoude gewenst inzake het bestemmingsplan met als doel een mooie noordoever;
Reactie: Samenwerkingsmogelijkheden met Zoeterwoude worden zo mogelijk op beleidsniveau opgepakt.
- 10 Archeologie, aanhaken bij Limes programma Provincie, kansen voor recreatie en toerisme.
Reactie: in de Gebiedsvisie en in het toekomstig Inrichtingsplan zal hiertoe aandacht worden verleend.
- 11 Visie sluit aan op provinciaal beleid inzake ruimte en plassen en Gebiedsvisie Ruimtelijke Kwaliteit Oude Rijnzone;
Reactie: Voor kennisgeving aangenomen.
- 12 Gebiedsvisie Achthovenerpolder: Lage Zijde uiteindelijk teruggeven aan Groene Hart, vereist actief beleid gemeente;
Reactie: zie ook onder 3.
- 13 Ruimtelijke structuurvisie 2015, duurzaam kleinere Lage Zijde past in de visie, duurzaamheid belangrijk, betrek ondernemers en andere stakeholders bij het programma, zie ook subsidiemogelijkheden Leader.
Reactie: In het kader van het inrichtingsplan worden ondernemers over duurzaamheid geïnformeerd.
- 14 Twee scenario's: helaas is het comité niet betrokken geweest bij de afweging, zij ondersteund de gemaakt keuzes wel. Verplaatsing Vliko mede dankzij inzet Comité.
Reactie: Er is gekozen voor het onderzoeken van draagvlak bij de ondernemers voor de betreffende scenario's. Hieruit is geleden dat het voorkeursscenario, Vliko inrichten als groen, als enig haalbaar scenario moet worden gezien.

Het bedrijf, gelegen in het bedrijfsverzamelgebouw aan Achthovenerweg 17 heeft behoefte aan meer parkeergelegenheid. Wellicht is het mogelijk een gedeelte van het Vikoterrein hiervoor aan te wenden.
Reactie: Uitgangspunt is de opdracht om het Vlikoterrein, 2,3 ha, terug te geven aan de natuur. Binnen deze randvoorwaarde is areaaluitbreiding voor de Firma Borst niet mogelijk.

Bewoner Achthovenerweg 18b

In de concept Gebiedsvisie is de kans opgenomen om het perceel van de heer Koen, Achthovenerweg 13 als groen in te richten en daarmee een bredere doorkijk te creëren richting de polder. Hiermee gaat eigenaar niet akkoord, wellicht in de toekomst.

Reactie: Zonder vooroverleg de kans op te nemen is jegens de eigenaar niet correct. Na kort overleg met eigenaar is deze kans uit de Gebiedsvisie gehaald.

Firma Van Hemert Bedrijvenweg 14

Algemene reactie positief over de ingestoken koers. Daarnaast enkele opmerkingen voor het inrichtingsplan Riolering is regelmatig verstopt, er ontbreken goede internetmogelijkheden, stroomcapaciteit is onvoldoende, geen veiligheidstoezicht, bedrijvenweg zou breder kunnen en wellicht een rotonde op het eind en daarnaast wie doet onderhoud.

Reactie: Dit wordt meegenomen in het inrichtingsplan. Inzake internet en stroomcapaciteit zal tussen ondernemers en de leveranciers nader moeten worden overlegd.

Leiderdorp, 4 augustus 2016.