

Notitie vooroverlegreacties bestemmingsplan 'Noord'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noord' is toegezonden aan de bestuurlijke overlegpartners voor een reactie conform het bepaalde van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met het verzoek om een reactie te geven op het plan. Er zijn vier reacties binnengekomen. Deze reacties zijn hieronder samengevat, de reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

1. Waterschap Hollandse Delta

In het hoofdstuk water (4.3) staat bij het beleidskader foutieve en gedateerde informatie vermeld, hetzelfde geldt voor het "Waterschap Hollandse Delta: Integraal waterbeheersplan Zuid-Holland-Zuid 2". Het waterschap heeft de volgende tekstvoorstellen gedaan inzake de op te nemen beleidsstukken:

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het ontwerp hiervan is inmiddels beschikbaar. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitszorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Beleid oppervlaktewatersysteem

Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem [WSHD 2014]

In deze nota zijn toetsingskaders en beleidsregels opgenomen die het uitgangspunt vormen voor plantoetsing en vergunningverlening. Relevant voor het bestemmingsplan zijn onder meer de regels over watercompensatie. Dempingen van oppervlaktewaterlichamen moeten volledig gecompenseerd worden door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening. Een toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door het aanleggen van water met een oppervlakte van 10 % van de verharding. Voor de compensatie voor demping of extra verharding is er sprake van een voorkeursvolgorde:

1. nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingstoename;
2. nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;

3. nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

Beleid waterkeringen

Met betrekking tot waterkeringen is het zogenaamde profiel van vrije ruimte relevant voor ruimtelijke ontwikkelingen. Als gevolg van klimatologische wijzigingen en bodemdaling, maar ook vanwege veranderingen in hydraulische uitgangspunten, wordt bij waterkeringen een profiel van vrije ruimte gehanteerd. Op deze manier wordt de benodigde ruimte voor eventuele versterkingen van de waterkering al gereserveerd. Met het gebruik van het profiel van vrije ruimte wordt de waterkering in de toekomst niet volledig volgebouwd, maar wordt rekening gehouden met uitbreidingen, zodat bouwwerken niet hoeven wijken voor versterkingen. Dit profiel van vrije ruimte staat gedefinieerd in de nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014, TK-05 Profiel van vrije ruimte (voor waterkeringen) [WSHD 2014].

Gemeentelijke reactie:

De vooroverlegreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De tekstvoorstellen van het Waterschap zullen worden overgenomen in het bestemmingsplan.

2. Rijkswaterstaat

In artikel 18 Verkeer- Rijksweg wordt onder 18.1 onder c. aangegeven dat de gronden ook bestemd zijn voor "bij deze voorzieningen behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water." Ik verzoek u de term "reclame-uitingen" te verwijderen aangezien dit geen voorziening is die bij deze bestemming hoort (hieraan een bijdrage levert). Rijkswaterstaat zou enkel informatieborden kunnen plaatsen ten behoeve van de bestemming 'Verkeer'.

In artikel 18.2.4 onder a. is opgenomen dat de maximale hoogte van bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 5 meter is. De huidige verkeerssignalering is hoger. Ik verzoek u daarom de maximale bouwhoogte te wijzigen in 8 meter.

In artikel 18.2.4 onder b. is opgenomen dat de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 8 meter. Momenteel staan er veel hogere lichtmasten langs de rijkswegen. Ook in de toekomst dient Rijkswaterstaat voorzieningen ten behoeve van het verkeer altijd te kunnen plaatsen. Deze voorzieningen zijn maximaal 20 meter hoog. Daarom verzoek ik u in artikel 18.2.4 onder b. de bouwhoogte aan te passen naar maximaal 20 meter.

Gemeentelijke reactie:

De vooroverlegreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De term reclame-uitingen zal uit de regels worden verwijderd. Reeds aanwezige reclamemasten zullen apart worden aangeduid.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer zal worden gewijzigd in 8 meter.

De maximale bouwhoogte voor lichtmasten zal worden gewijzigd in 20 meter.

3. KPN

Hoogte zend-/ontvangstinstallatie

Op het perceel van KPN staat een zend-/ontvangstinstallatie. De installatie is bestemd met de functie-aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'. In de bouwregels behorende bij het bestemmingsplan is geen aparte bouwhoogte voor de zend-/ontvangstinstallatie opgenomen. Als maximale bouwhoogte is op het gehele KPN-perceel een hoogte van 10 meter opgenomen. De bestaande zend-/ontvangstinstallatie is echter ca. 35 meter/ Voorgesteld wordt om een maximale hoogte van 35 meter voor de zend-/ontvangstinstallatie op te nemen in het bestemmingsplan

Gewijzigd gebruik

In het ontwerpbestemmingsplan wordt het perceel waarop het pand van KPN is gelegen aangeduid met de bestemming 'Gemengd'. Dit is niet overeenkomstig het huidige gebruik. In de KPN-centrale worden verbindingen voor telecommunicatie tot stand gebracht en vinden aanverwante activiteiten plaats. Deze activiteiten staan bekend als nutsvoorziening,

Daarnaast zijn er in het KPN-pand diverse installaties aanwezig, waaronder een noodstroomaggregaat en een bovengrondse dieseltank met een inhoud van 1.000 liter diesel. Op basis van lijst 2 van Bijlage 1 van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" vallen de activiteiten binnen de KPN-centrale daarom in milieucategorie 2.

Voorgesteld wordt om de locatie op de tekening behorende bij het bestemmingsplan aan te duiden met de bestemming 'Bedrijf-nutsvoorziening' met als functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

Dichterbij gelegen geluidgevoelige bestemming

Met het voorgenomen bestemmingplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om op korte afstand woningen te realiseren. Het terrein tegenover de KPN-centrale is nu nog braakliggend en voorheen bestemd als 'Maatschappelijk', maar op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan is deze grond nu bestemd voor woningen. KPN dient zich

uiteraard aan de geldende wet- en regelgeving te houden, in dit geval specifiek aan paragraaf 2.8 van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Maar KPN vreest in haar bedrijfsvoering te worden beperkt.

Voorgesteld wordt dat de gemeente onderzoekt of KPN wordt gehinderd door dit bestemmingsplan, nu en in de toekomst. Dat voldaan wordt aan de afstandscriteria uit de VNG-brochures zonering biedt immers niet zonder meer de garantie dat er geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering, zoals blijkt uit de jurisprudentie.

Gemeentelijke reactie:

De vooroverlegreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zend-/ontvangstmast zal in plaats van middels een aanduiding conform het verzoek van KPN worden bestemd als 'Bedrijf-nutsvoorziening' met de juiste hoogtemaat.

Het nieuwe bestemmingsplan 'Noord' is hoofdzakelijk conserverend van aard. Dit houdt in dat de bestaande planologische (bebouwings)mogelijkheden zijn opgenomen en dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Het verzoek van KPN om de bestemming van het pand aan de Koninginneweg 5 te wijzigen wordt daarom niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Mocht KPN de bestemming van het pand willen wijzigen dan kan zij daarvoor altijd in overleg treden met de gemeente om de eventuele mogelijkheden te bespreken. Voor een bestemmingswijziging zal een separate procedure doorlopen moeten worden.

Voor de locatie Koningshof, waar voorheen een maatschappelijke bestemming gold, is een Wabo-procedure gevolgd om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De verleende omgevingsvergunning voor het project Koningshof is nu opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Noord'. Bij de procedure is voor wat betreft de locatie Koninginneweg 5 rekening gehouden met hetgeen planologisch maximaal mogelijk is. Van een beperking in de bedrijfsvoering zoals deze conform het huidige bestemmingsplan is toegestaan is dan ook geen sprake.

4. Trivire

Bestemmingsplan Noord is grotendeels consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande (legale) situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, is vastgelegd. In beginsel heeft Trivire hier geen bezwaar tegen.

Graag vragen wij uw aandacht voor het gebied nabij de Saturnusstraat, Uranusstraat en Jupiterstraat. Trivire onderzoekt de herontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied. Wij constateren dat de bebouwingsmogelijkheden zoals thans opgenomen strak aansluiten op de bestaande situatie hetgeen beperkend werkt ten aanzien van eventuele herontwikkeling. Daarnaast is op pagina 30 van het bestemmingsplan een passage opgenomen over

veiligheid in relatie tot de ligging van objecten t.o.v. bijvoorbeeld de spoorlijn. Graag zouden wij in overleg met u treden om de impact van het huidige ontwerp bestemmingsplan op onze ontwikkelmogelijkheden in dit gebied te bespreken.

Gemeentelijke reactie:

Het is inderdaad juist dat bestemmingsplan 'Noord' grotendeels consoliderend van aard. Voor het gebied nabij de Saturnusstraat, Uranusstraat en Jupiterstraat zijn dan ook de bestaande planologische (bebouwings)mogelijkheden opgenomen. Indien er een ontwikkeling gewenst is in dit gebied zal hiervoor, indien noodzakelijk, een separate procedure doorlopen moeten worden. Wanneer dit aan de orde is kan hierover uiteraard overleg plaatsvinden.