

Nota overleg en ambtshalve wijzigingen

Voorontwerpbestemmingsplan (BP0219) Urban Logistics Campus A12 (ULC A12)

Indentificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0219

Team Omgevingsrecht

Versienummer: 1.0

Datum: mei 2023

Corsanummer: T23.03402

Inhoudsopgave

1	Overlegreacties.....	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	4
2	Ambtshalve wijzigingen.....	11
2.1	Inleiding.....	11
2.2	Ambtshalve wijzigingen.....	11

1 Overlegreacties

1.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vanaf 30 maart tot 1 mei 2023 gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Urban Logistics Campus A12 (ULC A12). De volgende instanties zijn verzocht om een reactie.

- Provincie Zuid-Holland
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- DCMR
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Stedin B.V. (Eneco Netbeheer)
- N.V. Nederlandse Gasunie
- VWS Pipeline Control
- Luchtverkeersleiding NL/CNS-radioapparatuur
- Rotterdam The Hague airport.
- Tennet
- Gemeente Zoetermeer
- Natuur- en Vogelwacht Rotta
- Stichting-Zuid-Hollands Landschap
- LTO Noord Glaskracht
- Milieufederatie Zuid-Holland
- KPN
- Stichting Molenviergang Tweemanspolder
- Kamer van Koophandel Den Haag
- Ondernemend 3B
- Klankbordgroep ULC A12
- Eigenaren en andere rechthebbenden in het plangebied

Van deze instanties hebben we een inhoudelijke reactie ontvangen:

- Provincie Zuid-Holland (I23.08448)
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (I23.08447)
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (I23.08445)
- KPN (I23.08446)
- Gasunie (I23.06535)
- Natuur- en Vogelwacht Rotta (I23.07712)
- Klankbordgroep ULC A12 (I23.08444)
- DCMR (volgt nog)
- Eigenaren en andere rechthebbenden in het plangebied

In paragraaf 1.2 vindt u een weergave van de ontvangen overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan. Op 16 mei is het voorontwerpbestemmingsplan besproken met de twee andere eigenaren van gronden en gebouwen in het plangebied. Bij mail van 5 juni is door deze eigenaren

aangegeven in gesprek te willen gaan met initiatiefnemer Next Level, alvorens inhoudelijk op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren.

1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

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

1	Reactie provincie (I23.008448)	Beantwoording
	De provincie is akkoord met het voorontwerpbestemmingsplan.	Hiervan wordt kennis genomen.
2	Reactie Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (I23.028477)	Beantwoording
	Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante fysieke veiligheidsaspecten geconstateerd.	Hiervan wordt kennis genomen.
	VRR adviseert rondom het te realiseren plangebied zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.	De Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR wordt gebruikt voor de inrichting van het terrein met bluswatervoorzieningen. Een zinsnede met die strekking is toegevoegd aan paragraaf 4.10 van de toelichting. De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten.
	Met betrekking tot het zonnepark wil VRR graag in overleg met de gemeente en initiatiefnemer ten einde afspraken te maken inzake onder meer afschakeling en bereikbaarheid voor hulpdiensten.	De wens is doorgegeven aan initiatiefnemer.
	Bouwkundig geeft VRR aan: Binnen de 100 % letaliteitscontour van buisleiding W-518-03 (70 mtr) en W-539-01 (50 mtr) moeten zeer kwetsbare objecten niet mogelijk worden gemaakt. Bij de realisatie van beperkt kwetsbare binnen afstand van 15 mtr van de leidingen dienen ontvluchtingsmogelijkheden van de eventuele brandhaard af te zijn gericht. Voor het overdekt parkeren wijst VRR op de risico's van elektrische voertuigen. Gebouwen moeten kunnen worden afgesloten en ventilatie moet kunnen worden afgeschakeld in geval van een toxische wolk.	Het bestemmingsplan voorziet niet in de oprichting van zeer kwetsbare objecten binnen de letaliteitscontouren. Beperkt kwetsbare objecten zijn binnen een afstand van 15 meter uit de leidingen niet toegestaan. De initiatiefnemer is hierop geattendeerd. Specifiek bouwkundige maatregelen horen niet in het bestemmingsplan thuis. De reactie is wel doorgegeven aan de initiatiefnemer.

	Organisatorisch geeft VRR aan: Ingeval van uitvoering van werkzaamheden bij de gasleidingen in plangebied: 1. Stel een KliC-melding verplicht 2. Maak afspraken met de leidingbeheerder 3. Informeer BHV organisaties inzake de leidingen en mogelijk incidenten 4. Draag zorg voor een goede voorlichting o.a. door te verwijzen naar de website www.rijnmondveilig.nl	De hier genoemde aspecten van de uitvoering van grondwerkzaamheden horen niet thuis in een bestemmingsplan. Deze zaken zijn wel doorgegeven aan de initiatiefnemer.
3	Reactie Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (I23.08445)	Beantwoording
	Een aantal punten vanuit de NvU van de gemeente komen niet terug in het bestemmingsplan. Zoals het gebruik van diverse documenten zoals de RAS, DIOR, Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling en het Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid Holland.	De Nota van Uitgangspunten is nooit formeel vastgesteld en is vervangen door het wel door de raad vastgestelde Masterplan. Voor wetgeving en toepassing voor het voldoen aan de waternormen wordt verwezen naar de Watertoets die in het kader van het bestemmingsplan is opgesteld. Deze is mede afgestemd met het Hoogheemraadschap en gaat zowel in op de waterkwantiteit als de waterkwaliteit en (aanvullende) maatregelen die getroffen worden. Daarbij gaat het onder meer om de plaatsing van een olie benzine afscheider (obas) in de laadkuilen die voorkomen dat olieverontreinigingen van vrachtwagens in het oppervlaktewater en/of riool terecht komen.
	De overige watergang, ten oosten van de hoofdwatgang en op de oostgrens van het plangebied is verbreed als compensatie voor de bouw nieuwe logistieke loods in het oostelijke deelgebied. Deze breedte graag op de verbeelding overnemen.	De verbeelding is hierop aangepast.
	Gevraagd wordt om aan artikel 3.2 (bouwregels) de volgende regels toe te voegen: • dat het toepassen van uitlogende materialen, zoals niet gecoat zink, niet is toegestaan. Dit is wel in de toelichting opgenomen. • Het toepassen van het principe verantwoord afkoppelen. Hemelwater gaat niet het riool in, ook niet rechtstreeks naar oppervlaktewater maar stroomt af over maaiveld waardoor infiltratie van het hemelwater in de bodem wordt gestimuleerd.	Het voorkomen van verontreiniging van grondwater en oppervlaktewater is geregeld in specifieke publiekrechtelijke wetgeving. De gemeente ziet geen redenen waarom hierover uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in het plan aanvullende regels moeten worden opgenomen, voor zover dat al mogelijk is.

	• Stimuleren hergebruik regenwater. Bijvoorbeeld voor toilet spoeling of voor beregening aanliggende glastuinbouw.	Afkoppelen en stimuleren hergebruik regenwater kunnen niet in een bestemmingsplan geregeld worden.
	In de NvU vanuit de gemeente was opgenomen dat tenminste 85% van de oeverlengte moet bestaan uit natuurvriendelijke oevers. Dit komt niet terug in de regels (artikel 4, 'Groen'), maar ook niet in de toelichting. Gevraagd wordt om dit alsnog te doen.	Zie onze eerdere opmerking ten aanzien van de Nota van Uitgangspunten. Deze eis is eveneens opgenomen in het DIOR. De eis zal in het bestemmingsplan worden opgenomen in de bestemming 'Groen'.
	Gevraagd wordt om aan de bestemmingen 'Water (artikel 6) en 'Waterstaat - Waterkering (artikel 10) aan te vullen met de regel dat gronden die als waterkering staan aangemerkt vrij dienen te blijven van obstakels. Deze gronden hebben immers een dubbelfunctie als onderhoudspad van 5 meter.	Binnen de bestemming 'Water' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en geen bruggen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan. Via een binnenplanse afwijking is de bouw van bruggen en duikers toegestaan waarbij advies moet worden ingewonnen bij de waterbeheerder. In de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd met een maximale hoogte van 1 meter. Via een binnenplanse afwijking kunnen bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen worden toegestaan, waarbij advies moet worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. De onderliggende bestemming is 'Groen'. In artikel 13.1.2 (Algemene gebruiksregels) is opgenomen dat het storten en opslaan van stoffen en goederen niet is toegestaan. Daarmee wordt reeds voldaan aan de vraag van het Hoogheemraadschap. Er is dus geen reden om het plan hierop aan te passen.
	In artikel 8.1 staat 'Leiding - Gas' in plaats van 'Leiding - Water'. Dit graag herstellen.	Dit is aangepast.
	In de toelichting paragraaf 1.1 staat aan het eind van de eerste alinea een tikfout: 'medfwerking'.	Dit is aangepast.
	In paragraaf 2.2 van de toelichting bij groenvoorziening het uitgangspunt uit het NvU vermelden dat tenminste 85% van de oeverlengte moet bestaan uit natuurvriendelijke oevers.	Zie ook onze reactie hierboven. Dit zal worden toegevoegd aan de toelichting.

	In paragraaf 2.2 (Modulaire units) aan het einde van deze paragraaf wordt wel de afwijkende hoogte van 25 meter genoemd, maar niet die van 10 meter. Deze graag toevoegen.	Dit is toegevoegd.
	In paragraaf 4.5 (Water) van de toelichting is de informatie onder Oostelijk deel 2 en 4 niet correct. Er is inderdaad een vergunning afgegeven maar die bleek niet uitvoerbaar te zijn. In overleg met de ontwikkelaar is gekeken wat er wel mogelijk was. Er is verharding toegevoegd (52.900m ² extra), de bestaande hoofdwatgang is een meter verlegd en als compensatiemaatregel voor de toename verharding is de bestaande overige watgang, parallel aan de hoofdwatgang, verbreedt. Er is geen watgang gedempt, er is geen duiker verplaatst en het waterpeil is niet gewijzigd. Dit geldt ook voor paragraaf 2.2 in bijlage 10.	De watertoets (bijlage 10) en toelichting zijn hierop aangepast.
	Voorts staat in de tweede alinea van paragraaf 4.5 (Water) van de toelichting onder het kopje Vuil- en hemelwater dat nieuwe aansluitingen op de riolering besproken moeten worden met het hoogheemraadschap. Dit klopt niet, dit moet besproken worden met de rioleur van de gemeente Lansingerland. De gemeente moet als partij akkoord gaan met de wijze waarop het afvalwater wordt verwerkt. Dit geldt ook voor paragraaf 5.5 in bijlage 10.	De watertoets (bijlage 10) en toelichting zijn hierop aangepast.
	In paragraaf 4.1 van bijlage 10 wijken de getallen van toename verharding en daarmee ook het te compenseren aantal vierkante meters voor het westelijke deel af van die in bijlage 11. Graag in overeenstemming brengen.	Bijlage 11 is komen te vervallen en bijlage 10 is aangepast.
	De hiervoor genoemde opmerkingen ten aanzien van bijlage 10 moeten ook worden doorgevoerd in het conclusie hoofdstuk (hoofdstuk 6).	De watertoets (bijlage 10) en toelichting zijn hierop aangepast.
	Ten aanzien van hoofdstuk 6 van bijlage 10 wordt ten slotte nog opgemerkt dat de oostelijke overige watgang is verbreed als compensatiemaatregel voor de toename verharding van het oostelijke deel. Deze kan niet ook ingezet worden als compensatiemaatregel voor de toename verharding in het westelijke deel. Tenzij deze watgang met beide compensatie vierkante meters wordt verruimd, maar dat is in eerste instantie niet wat buiten is uitgevoerd.	De watertoets (bijlage 10) en toelichting zijn hierop aangepast.
4	Reactie KPN (I23.08446)	Beantwoording
	Attendeert erop dat het plangebied in zijn geheel (in 1x) bouwrijp moet worden gemaakt omdat diverse gebouwen onderling gekoppeld zijn met data kavels.	Hiervan wordt kennis genomen.
	Wenst tijdig te worden geïnformeerd om de voedende KPN kabels af te lassen in het plangebied.	De wens is doorgegeven aan initiatiefnemer.
5	Reactie Gasunie (I23.06535)	Beantwoording

	Verzoekt om het artikel 'Leiding - Gas' op een aantal punten aan te passen. Heeft daartoe een voorbeeldregeling meegezonden.	In de bouwregels is reeds aangegeven dat uitsluitend ten behoeve van deze bestemming mag worden gebouwd. Het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is enkel via binnenplanse afwijking mogelijk. De regeling is andere aangehaalde punten aangevuld/aangepast.
	Vraagt om een voorrangsregeling op te nemen waaruit blijkt dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' bij het samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.	Er is een voorrangsregeling toegevoegd waarbij de Leiding - Gas voorrang heeft op de overige bestemmingen.
6	Natuur- en Vogelwacht Rotta (I23.07712)	Beantwoording
	Landschappelijk gezien past een gebouw ter grootte van 2 ha en een hoogte van 25 meter door de massieve uitstraling landschappelijk niet op deze locatie. De hoogte zou beperkt moeten blijven tot 16,5 meter.	Deze opzet is in overeenstemming met het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan (22 september 2022). De hoogte tot 25 meter is niet bij recht mogelijk, dit kan enkel via een binnenplanse afwijking.
	Gevraagd wordt om de wijzigingsregels om af te wijken van de in het plan genoemde maten, sterk in te krimpen. Dit zou immers leiden tot minder groen en water en dat is niet aanvaardbaar.	De wijzigingsbevoegdheid om met 20% af te wijken van de in de planregels gegeven maten en afmetingen is geschrapt.
	Verzoekt om een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor het realiseren van zonnepanelen op de platte daken.	Aan artikel 3 (Bedrijventerrein) is een nieuw lid 3.5.6 toegevoegd, waarin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen om ten minste 80% van het dak van een nieuw te bouwen gebouw aan te wenden voor duurzame energieopwekking.
	Vraagt hoe wordt omgegaan met het voldoen aan de waternorm. De verharding in het gebied die vraagt om extra wateropvang moet binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Er wordt nu een uitweg gezocht door het overtollige regenwater af te voeren naar het recreatiegebied. Dat zou alleen kunnen als wordt gegarandeerd dat er geen vervuild water in de Bleiswijkse Fles terechtkomt. Hoeveel garanties zijn er dat er alleen schoon regenwater wordt afgevoerd en geen met bijvoorbeeld straatvuil verontreinigd water?	Op de bergende voorzieningen wordt nog nader gestudeerd op dit moment, met name in de verharding van de verkeersvoorzieningen. Wellicht kan op bepaalde plekken gewerkt worden infiltratiekratten of ander bergende voorzieningen die het riool en watersysteem ontlasten bij (piek)buien. In (vervolg)overleg met het Hoogheemraadschap kan gezamenlijk bekeken worden welke maatregelen en op welke plek (verkeersruimte, gebouwniveau, etc.) wenselijk en haalbaar zijn en of dit in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd of bij de omgevingsvergunning bouwen, zodat dit per bouwproject beoordeeld kan worden.

	Verzoekt om een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor natuurinclusief bouwen.	Aan de regels is een voorwaardelijke verplichting voor natuurinclusief bouwen toegevoegd (artikel 3.5.7).
7	Klankbordgroep ULC A12 (I23.08444)	Beantwoording
	In het bestemmingsplan is voor B&W bevoegdheid opgenomen om via wijzigingsplan 20% af te wijken van de maatvoeringsregels waardoor er theoretisch 30 meter en 20 meter hoog gebouwd zou kunnen worden. Voorgesteld wordt de bouwhoogte afwijking te beperken tot 5% of zo iets. Het nieuwe gebouw is 14,5 meter hoog, het is niet wenselijk direct daarna 20 meter hoge gebouwen te krijgen.	Deze wijzigingsbevoegdheid is geschrapt.
	Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied komt een weg met twee verkeersrichtingen. Er komt dus geen rondweg volgens de Toelichting. Aangezien de verbeelding en de regels een rondweg niet uitsluiten moeten de verbeelding en/of regels hierop worden aangepast, zodat er ook in de toekomst geen rondweg kan komen.	De planregels zijn aangevuld met een regeling waardoor een rondweg niet meer mogelijk is (artikel 3.1, sub n).
	In de Toelichting staan mooie passages over het belang van een mooie groene overgang naar de Rotte. Op de verbeelding en de regels staat daar niets over. Gevraagd wordt om de huidige afscherming via geluidsschermen en een aarden wal met beplanting op te nemen in de regels, zodat deze situatie ook in de toekomst verzekerd blijft.	De planregels zijn aangevuld met een regeling dat gronden binnen een afstand van 4 meter uit de Rotte voor ten minste 85% als natuurvriendelijke oever moeten worden uitgevoerd.
	In de bespreking van het Masterplan heeft de Gemeenteraad op 22 september een motie aangenomen: "toevoegen tekst 'Licht- en geluidshinder voor mens en natuur zoveel mogelijk beperkt blijven, in het bijzonder in de richting van het Rottemerengebied'." (lees: Bleiswijkse Fles). Dit komt niet terug in de regels, behalve een algemene regel dat B&W bepaalde vormen van visuele hinder kan beperken. Verzocht wordt om een aanvullende regeling in de regels op te nemen.	In het bestemmingsplan wordt het aspect geluidhinder vanwege de bedrijven geregeld door het opnemen van maximale milieucategorieën. Met betrekking tot lichthinder zijn nu aanvullende regels toegevoegd.
	Spreken zorg uit voor wat betreft infra en verkeer op de Chrysantenweg. De verkeersintensiteit langs de huizen tot aan de Beren bedraagt al ruim 800 bewegingen per dag met een snelheidsovertreding van 86%. Dit volgens tellingen van de gemeente.	Het voorliggende plan heeft nog geen gevolgen voor de Chrysantenweg. Wel is aangegeven dat de wens bestaat om in de toekomst ook de Chrysantenweg te ontwikkelen. Bij deze ontwikkeling is de wens om een extra noord-zuid verbinding tussen de Chrysantenweg en het plangebied ULC-A12 te realiseren. Hiervoor zal echter een separaat traject worden doorlopen waarbij nadrukkelijk rekening zal worden gehouden met de impact van het verkeer. Het optreden tegen snelheidsovertredingen, is geen aspect dat in het bestemmingsplan kan worden geregeld, maar een handhavingsaspect.
8	DCMR (I23.PM)	Beantwoording

	DCMR zal nog reageren op het bestemmingsplan. Deze reactie zal alsdan worden meegenomen.	
9	Eigenaren en andere rechthebbenden in het plangebied (I23.PM)	Beantwoording
	Mileway: Wil graag overleg met de gemeente over het voorontwerp bestemmingsplan.	Hier wordt door de gemeente gevolg aan gegeven. Op 16 mei is het voorontwerpbestemmingsplan besproken met de twee andere eigenaren van gronden en gebouwen in het plangebied. Bij mail van 5 juni is door deze eigenaren aangegeven in gesprek te willen gaan met initiatiefnemer Next Level, alvorens inhoudelijk op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren.

2 Ambtshalve wijzigingen

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerp zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die aangepast of geactualiseerd moeten worden. Het betreft diverse redactionele aanpassingen in de plantoelichting en regels die niet uitputtend worden opgesomd. Daarnaast zijn er een aantal specifieke zaken die hieronder worden opgesomd.

2.2 Ambtshalve wijzigingen

Regels:

- Aan artikel 1 zijn 3 begrippen toegevoegd: natuurinclusief bouwen, natuurvriendelijke oever en natuurvriendelijke verlichting.
- Aan de artikelen 8 (Leiding - Water) en 9 (Waarde - Archeologie 6) is een voorrangsregeling toegevoegd waarin is aangegeven welke dubbelbestemming prevaleert. In artikel 10 (Waterstaat - Waterkering) is de voorrangsregeling uitgebreid.
- Aan artikel 15.1 sub d is toegevoegd dat deze bepaling niet geldt voor gebouwen die zijn of worden gerealiseerd op basis van artikel 3.4.1.
- In artikel 16.2.1 (Algemene wijzigingsbevoegdheden) is de naam van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gewijzigd in 'Waarde - Archeologie 6' en is de zinsnede 'of de aanduiding 'archeologische waarden'' geschrapt.