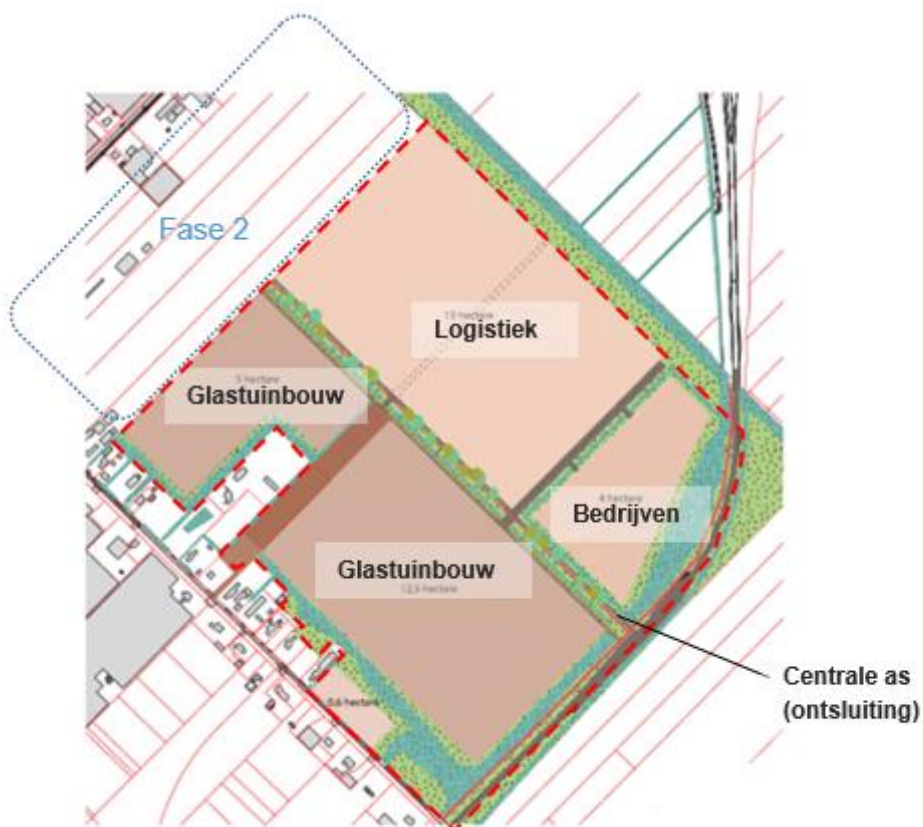


Nota van uitgangspunten

Bestemmingsplan Knibbelweg-Oost, gemeente Zuidplas,
Planbeschrijving, Duurzaamheid, Plan van aanpak Fase 1
(15 ha logistiek, 19 ha glastuinbouw, 4 ha overige bedrijven)

Bijlage bij Allonge samenwerkingsovereenkomst 2021



Initiatiefnemer

Ondernemen A12 A20 BV

Contactpersoon

mevrouw mr. Y. Bostelaar-Rekkers

Kenmerk

R065442aa.19HTGA5.pvw

Versie

05_001

Datum

18 juni 2021

(geconsolideerd met **amendement** CU-SGP van 8 juni 2021)

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Planbeschrijving.....	5
2.1	Achtergrond en uitgangspunten.....	5
2.2	Geldend planologisch regime en het eerdere ontwerp bestemmingsplan 2015	7
2.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	8
2.4	Plangebied	10
2.5	Logistiek	12
2.6	Glastuinbouw	12
2.7	Overige bedrijven.....	12
2.8	Grens met het lint Knibbelweg	12
2.9	Openbaar gebied; verkeer, groen en oppervlaktewater	13
3	Uitgangspunten voor duurzaamheid.....	15
3.1	Visie en ambitie.....	15
3.2	Uitwerken duurzaamheid voor het bestemmingsplan.....	16
3.3	Omstandigheden en niveau van duurzaamheid	18
3.4	Samenvatting voorgestelde maatregelen	19
3.5	Watersysteem	20
3.6	Duurzame energie, capaciteit en flexibiliteit energievoorziening	22
3.7	Bouwkwaliteit en landschappelijke inpassing	24
3.8	Meervoudig ruimtegebruik	25
4	Ruimtelijke aspecten.....	26
4.1	Stedenbouwkundige opzet, landschappelijk inpassing en beeldkwaliteit	26
4.2	Wet natuurbescherming en stikstofproblematiek	26
4.3	Water.....	28
5	Procedure, vooroverleg, communicatie en planning	30
5.1	Overzicht	30
5.2	Aandachtspunten	30
5.3	Vooroverleg, participatie en communicatie	31
5.4	Overige randvoorwaarden en procedures	32

Bijlagen

Bijlage I	Stikstofdepositie met saldering akkerbouw (Aerius-berekening)
Bijlage II	Stedenbouwkundig plan
Bijlage III	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage IV	Communicatieplan

1 Inleiding

Op 9 oktober 2013 zijn Ondernemen A12-A20 BV (hierna OA12-A20) en de Gemeente Zuidplas de “Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Knibbelweg-Oost, gemeente Zuidplas” (hierna: “de SOK 2013”) aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam glastuinbouw- en bedrijvenlandschap van circa 60 hectare op de locatie Knibbelweg-Oost te Zuidplas.

In het kader van de beoogde ontwikkeling zoals vastgelegd in de SOK 2013, werd in 2015 het ontwerp bestemmingsplan Knibbelweg-Oost in procedure gebracht, maar na een zienswijze door de provincie inzake de beperkte regionale behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen is het bestemmingsplan niet meer vastgesteld. De gemeente Zuidplas en OA12-A20 zijn daarna gezamenlijk opgetrokken om een oplossing te vinden voor de ontstane situatie. In deze nieuwe procedure zal waar opportuun gebruik gemaakt worden van het ontwerp- en onderzoekswerk uit 2015.

In augustus 2018 heeft Bureau Stedelijke Planning in het kader van duurzame verstedelijking een behoefte- en raamplan uitgevoerd naar de bedrijventerreinen in de A12 corridor. Uit het onderzoek van BSP (23 augustus 2018) blijkt dat de vraag in de periode na 2015 sterk is toegenomen en het aanbod sterk is afgenomen waardoor er een adequate onderbouwing mogelijk is om in het gebied Knibbelweg-Oost een duurzaam logistiek bedrijventerrein (in combinatie van glastuinbouw) te bestemmen. Dit rapport is gedeeld met de Provincie en de regio gemeenten.

Op 4 maart 2019 is de Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor (hierna: “BOK 2019”) gesloten tussen de 6 kernpartijen VNO-NCW West, de Provincie Zuid-Holland, de gemeente Lansingerland, de gemeente Waddinxveen, de gemeente Zoetermeer en de gemeente Zuidplas. Tevens heeft een aantal andere belanghebbenden zich bij deze BOK 2019 aangesloten, zo ook Ondernemen A12-A20 middels haar primaire vennootschap Van Uden Logistic Site Investments BV. In deze BOK 2019 zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het versterken van de logistieke hotspot A12 door samenwerking van de bij de BOK A12 corridor betrokken partijen, waarbij onder andere tevens nadrukkelijk is vastgelegd dat gestart kan worden met de ontwikkeling van een deel van Knibbelweg-Oost ten behoeve van circa 15 ha logistiek/bedrijfsruimte in combinatie met glastuinbouw en circa 4 ha voor kleinschalige bedrijven.

Met de bovengenoemde BOK 2019 zijn er geen bestuurlijke belemmeringen meer om een ontwerp bestemmingsplan voor de gefaseerde (en daarmee de gewenste vraaggerichte) ontwikkeling van het plangebied Knibbelweg-oost op te stellen en in procedure te brengen. Dit gebeurt in lijn met de laatste inzichten en wensen en het met dit ruimtelijk plan dienen van meervoudige doelen op het gebied van economie, meervoudig ruimte gebruik en duurzame ontwikkeling.

Het voor te bereiden bestemmingsplan komt op hoofdlijnen nog overeen met het eerdere ontwerp uit 2015, waarin reeds een gefaseerde (marktgerichte) ontwikkeling voor ogen stond. Het geactualiseerde bestemmingsplan gaat uit van een plangebied dat grotendeels overeenkomt met Fase 1 van het eerdere ontwerp uit 2015. Het overige deel van het oorspronkelijke plangebied van 60 ha, oftewel het plangebied dat nagenoeg overeen komt met de nog nader uit te werken Fase 2 van het eerdere ontwerp uit 2015, kan op een later moment als zelfstandig project door Initiatiefnemer OA12-A20 ontwikkeld worden, dit is echter nog onzeker. Hiertoe zal dan opnieuw

een bestemmingsplan in procedure gebracht dienen te worden voor Fase 2. Ondernemen A12-A20 dient hiervoor tevens een separate anterieure overeenkomst te sluiten met de Gemeente Zuidplas.

In deze Nota van Uitgangspunten worden het plangebied, de te bestemmen functies en de voorwaarden/uitgangspunten voor de ontwikkeling op een rij gezet. De nota is een bijlage bij de benodigde Allonge 5 op de SOK 2013, waarin de geactualiseerde uitgangspunten en afspraken worden vastgelegd.

Hoofdstuk 2 geeft een planbeschrijving, waarbij ook de eerdere stedenbouwkundige opzet uit 2015 wordt besproken en geactualiseerd. In hoofdstuk 3 zijn de (overige) uitgangspunten op een rij gezet voor de verschillende functies. Verder worden de maatregelen voor duurzaamheid, meervoudig ruimtegebruik, watergebruik, energie en biodiversiteit en landelijke inpassing geschetst (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 zijn de te zetten stappen beschreven om het beoogde bestemmingsplan vast te stellen (plan van aanpak).



2 Planbeschrijving

2.1 Achtergrond en uitgangspunten

De provincie Zuid-Holland wenst de ruimtelijke ordening te steunen op een visie met meervoudige doelen, waarmee een integrale economische en ruimtelijke afweging kan worden gemaakt. Deze doelen betreffen onder andere clustering, inpassing en omgevingskwaliteit, meervoudig ruimtegebruik en andere onderdelen van duurzame ontwikkeling (zoals energie/CO₂, water, ecologie).

Duurzame logistiek

De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost als vestigingslocatie voor logistieke bedrijvigheid wordt noodzakelijk geacht voor een gezonde economische ontwikkeling in Zuid-Holland. Binnen deze gezonde economische ontwikkeling is logistieke ruimte nodig om de grote concentratie van consumenten en bedrijven in de provincie op een efficiënte manier van pakketten en goederen te voorzien. Ook draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van de concurrentiepositie van de zee- en luchthavens en Nederland als transportland in het algemeen.

De logistieke markt maakt daarbij een schaalvergroting door, die door de gevraagde efficiency en duurzame ontwikkeling wordt ingegeven. De mogelijke en noodzakelijke efficiencyverbetering door schaalvergroting gaat namelijk hand in hand met schoner vervoer en de verlaging van CO₂- en NOx-emissie.

Nederland kent al de meest betrouwbare en efficiënte logistiek in de EU. Deze lage distributiekosten leiden bijvoorbeeld tot de laagste supermarktprijzen van de EU. Het kenmerkt ook de concurrentiepositie van Nederland als transportland. Vanuit de zeehavens en Schiphol vervoeren de grootste en meest professionele binnenvaartvloot ter wereld en andere hoogwaardige logistieke partners de goederenstroom naar het nationale en Noord-Europese achterland. De verbetering van de efficiency en ook de verduurzaming van de transportketen gaat onverminderd door. Door de schaalvergroting kunnen de goederen van meer klanten in hetzelfde distributiecentrum worden ondergebracht. Dit leidt evident tot een hogere bezetting van (minder) vrachtwagens.

De grote producenten/klanten in de markt koppelen daarbij steeds vaker naast betrouwbaarheid ook duurzaamheidsdoelen aan langdurige contracten met logistieke dienstverleners. Duurzaam gebouwde distributiecentra, schonere vervoersmiddelen, elektrificatie (NOx) en duurzame opwekking (zoals zonnepanelen) worden gerealiseerd om de milieudruk van de producten en distributie verder te verlagen. Zo heeft bijvoorbeeld Nedcargo, de logistieke dochter van moederbedrijf Van Uden Group, waar ook Ondernemen A12-A20 BV onder valt, elektrische containerschepen en vrachtwagens ontwikkeld en worden zogenaamde LZV's (Lange Zware Vrachtwagens) ingezet om meer lading ineens te vervoeren. De bundeling van de goederen van meer voedselproducenten geschiedt in rolcontainers. Daarbij wordt rekening gehouden met de volgorde van de route door de supermarkt van de betreffende supermarktketens. Zo wordt de logistieke keten steeds efficiënter en duurzamer. Ook de ecologie en landschappelijke inpassing horen bij een duurzame situatie.

Met de efficiencyverbetering van meer grootschalige logistiek kan de duurzame ontwikkeling van de branche worden gefinancierd. Grootschalige logistiek is daarmee een belangrijke drager van de duurzaamheidsambitie voor het plangebied aan de Knibbelweg.

Duurzame glastuinbouw

Voor de Nederlandse glastuinbouw is in 2017 een visie Klimaatneutrale Glastuinbouw opgesteld. Tot 2040 is de ambitie om de warmtevoorziening door middel van aardgas terug te dringen door in te zetten op duurzame energiebronnen. Doel is dat alle kassen in 2040 klimaatneutraal zijn en geen gas meer gebruiken voor verwarming en belichting.

Diverse duurzame energietechnieken vragen veel stroom, bijvoorbeeld warmtepompen, warmteterugwinningssystemen of bronpompen bij aardwarmte. Ook zullen telers hun lichtcapaciteit vergroten bij overgang naar energiezuinige ledverlichting. Het elektriciteitsgebruik in de glastuinbouw gaat dus toenemen in de toekomst. Naar verwachting verloopt de transitie naar duurzame glastuinbouw langzaam, omdat het met de huidige energieprijzen lastig concurreren is voor duurzame energietechnieken met het stoken van fossiel gas.

De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost als vestigingslocatie voor glastuinbouw kan een belangrijke bijdrage leveren aan genoemde verduurzamingsslag. Tot aan 2040 is een belangrijke rol weggelegd voor de gasgestookte WKK in de glastuinbouw. Het maakt deel uit van het verdienmodel van de glastuinbouw en kan ingezet worden op het beter matchen van vraag en aanbod van elektra, maar ook van warmte. Een WKK is zeer effectief in vergelijking met energiecentrales en heeft een ondersteunend belang om zon- en windenergie mogelijk te maken. Zo draagt de WKK bij aan een soepele en realistische transitie naar duurzame energiebronnen voor de glastuinbouw.

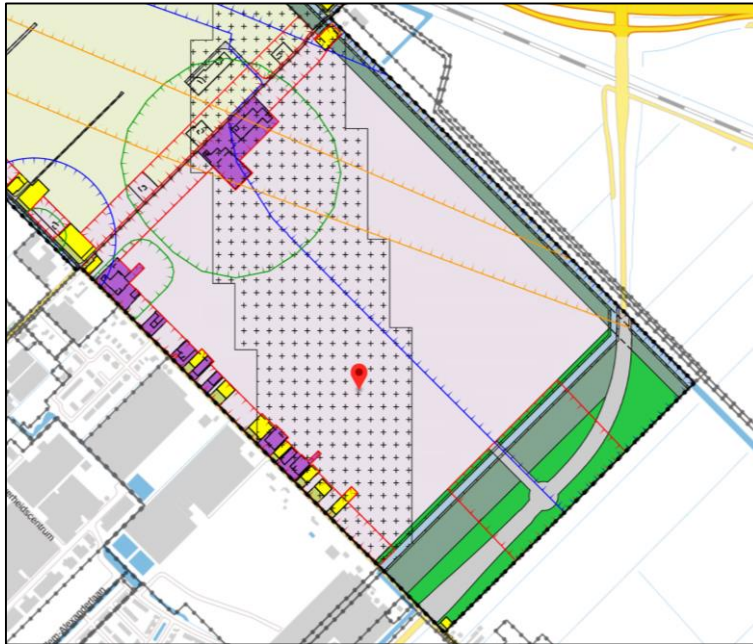
Er zijn ontwikkelingen in Zuid-Holland om reststromen van stoffen en energie nuttig toe te passen. Hiervoor wordt infrastructuur aangelegd, waar het plangebied mogelijk op kan worden aangesloten, zoals een OCAP-leiding (levering van CO₂) en een externe restwarmteleidingnet. Op termijn, als de mogelijkheden voor duurzame opties groter worden, kan de WKK dan afgebouwd worden. Bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost wordt ruimte gereserveerd voor deze toekomstige duurzaamheidsopties.

De clustering van utiliteitsgebouwen en glastuinbouw kent vele voordelen. Om tegemoet te komen aan de verhoogde energievraag voor de glastuinbouw, kunnen zonnepanelen op het distributiecentrum worden ingezet. Een deel van deze hernieuwbare energie kan gebruikt worden door de glastuinbouw. Door de clustering van logistiek en glastuinbouw is het daarnaast mogelijk om een duurzame voorziening voor gietwater te realiseren. Het water dat op de logistieke gebouwen wordt opgevangen en vervolgens getransporteerd naar de glastuinbouw om daar als gietwater te gebruiken. Hiermee wordt het gebruik van grondwater (en benodigde zuivering daarvan) en het gebruik van kraanwater sterk teruggedrongen. Ook draagt dit systeem bij aan het voorkomen van wateroverlast.

Tot slot blijft door clustering van logistiek, bedrijvigheid en glastuinbouw, inclusief gezamenlijke verkeersontsluiting, de impact op het landschap en het ruimtegebruik beperkt. In deze ontwikkeling worden logistiek en glastuinbouw geclusterd, inclusief gezamenlijke verkeersontsluiting, wat de impact op het landschap en het ruimtegebruik beperkt houdt.

2.2 Geldend planologisch regime en het eerdere ontwerp bestemmingsplan 2015

Het gebied dat nu in beeld is voor de ontwikkeling van een glastuinbouw-bedrijvenlandschap ligt in het uit te werken plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidplas-Noord' (hierna: moederplan, vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenhuizen op 16 juni 2009). Zie figuur 3.1.



Figuur 2.1 'Moederplan' Zuidplas-Noord (2009), uit te werken glastuinbouwbedrijvenlandschap (lichtpaars) en wijzigingsbevoegdheid voor de lint- en laanbebouwing langs de Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg

In 2015 is een ontwerp bestemmingsplan voorbereid en ter inzage gelegd voor de ontwikkeling van 13 ha logistiek, 4 ha bedrijventerrein en 13 ha glastuinbouw. Hiernaast zijn toen enkele (woon)rechten aan de Knibbelweg meegenomen (geel in figuur 2.2). Deze structuur blijft in het nieuwe bestemmingsplan op hoofdlijnen in tact.



Figuur 2.2

Ontwerp bestemmingsplan Knibbelweg-Oost (2015)

2.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

De nu beoogde ontwikkeling is niet wezenlijk veranderd ten opzichte van het gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan uit 2015. Net als in het bestemmingsplan uit 2015 wordt op een aantal punten afgeweken van het vigerende moederplan en de daarin opgenomen uitwerkingsregels. Het huidige geactualiseerde bestemmingsplan, zal daarom als een zelfstandig plan in procedure gaan (zoveel mogelijk in lijn met de bedoeling van het moederplan). Hieronder wordt dit toegelicht.

De afspraken over de functies en de te ontwikkelen oppervlakten zijn regionaal afgestemd en vastgelegd in de BOK 2019, welke bestuursovereenkomst het resultaat is van overleg en overeenstemming tussen de 6 kernpartijen (zijnde VNO-CNW, de Provincie Zuid-Holland en 4 regio gemeenten aan de zogenaamde A12 corridor). In de BOK 2019 is vastgelegd dat de locatie Knibbelweg-Oost met inachtneming van artikel 2.1.5 lid 5 van de VRM kan worden ontwikkeld voor 15 ha logistiek/bedrijfsruimte (uitgeefbaar terrein) met een hoog niveau van duurzaamheid en meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw. Daartoe zullen de daken van de te vestigen bedrijven geschikt gemaakt worden voor het plaatsen van zonnepanelen, die enerzijds gebruikt kunnen worden voor de duurzame stroomvoorziening van de bedrijven zelf en anderzijds voor de stroomvoorziening van te realiseren glastuinbouwbedrijven nabij de planlocatie. Tevens zal in het plangebied ruimte worden gereserveerd om regenwater dat valt op de daken van bedrijven af te voeren naar een te realiseren glastuinbouwgebied ('gietwatersloot'). De ontwikkeling van ca. 19 ha glastuinbouw past, voor zover dit ruimtelijk is te onderbouwen, binnen deze afspraken. Daarbij moet een deel beschikbaar zijn voor glastuinbouwbedrijven die nu nog buiten de Greenport Westland Oostland liggen en willen verhuizen. Ook is in de BOK 2019 afgesproken dat er ruimte is voor 4 ha kleinschalige bedrijven ten behoeve van de uitplaatsing van bedrijven uit de woonkernen van de gemeente Zuidplas.

In het vigerende moederplan uit 2009 zijn uitwerkingsregels opgenomen waarin de ambitie op het gebied van duurzaamheid concreet is vertaald naar voorwaarden, inrichtings- en milieukwaliteitsdoelstellingen. Op de meeste punten kan aan deze inspannings- en resultaatverplichtingen worden voldaan. Echter, op een aantal punten is er sprake van nieuwe inzichten en bijgestelde wensen. Om die reden zal van een deel van deze uitwerkingsverplichting geen gebruik worden gemaakt en omvat deze Nota van Uitgangspunten, in lijn met het bestemmingsplan dat in 2015 in procedure werd gebracht, dus enkele afwijkingen ten opzichte van het moederplan. Daarbij wordt echter niets afgedaan aan het hoge ambitieniveau van de Zuidplaspolder. Het nieuwe bestemmingsplan en de de gemaakte afspraken borgen de ruimtelijke, functionele en milieuhygiënische kwaliteit van de nieuwe ontwikkelingen, inclusief de bedrijfseconomisch verantwoorde uitwerking van de duurzaamheidsambities.

In de onderstaande tabel wordt een opsomming gegeven van de desbetreffende afwijking en wordt daarbij de reden voor de afwijking vermeld (tabel 2.1) op basis van de huidige inzichten.

Tabel 2.1

Voorwaarden en doelstellingen uit het moederplan waarvan mogelijk wordt afgeweken

Nr. regel	Uitwerkingsregel	Reden van afwijking
<i>Algemeen</i>		
21.5.2, b	het gebied wordt in zijn totaliteit binnen één cluster tot ontwikkeling gebracht en in zijn totale omvang in procedure gebracht door middel van één uitwerkingsplan	De regionale afspraken en de wettelijke regels voor duurzame verstedelijking staan de volledige ontwikkeling niet toe. Voor Fasen 1 en 2 worden afzonderlijke bestemmingsplannen gemaakt.
21.5.2, f	de volgende ruimtelijke opgave voor het uitwerkingsgebied (verhouding glas – bedrijven): - ten minste 65% glastuinbouwbedrijven, waarvan tenminste 20% gecombineerde functies met bedrijfsactiviteiten ten dienste van de glastuinbouw, bijv. logistiek; - maximaal 35% bedrijfsactiviteiten volgens de lijst in bijlage 4 bij het moederplan	De verhouding glastuinbouw / niet gerelateerde bedrijfsactiviteiten wordt ca. 50%/50%. Het aandeel gecombineerd ruimtegebruik is afhankelijk van de bedrijfseconomische haalbaarheid in deze fase en wordt nader bepaald. Dit is in lijn met het Bestemmingsplan uit 2015 en de afspraken in de SOK 2013.
21.5.2, g	Ten minste 20% van het gebied als intensief en meervoudig ruimtegebruik wordt ingericht, in de vorm van verticale stapeling van functies onder elkaar (bijv. gietwater, opslagruimte of andere functie onder een kas, of gemeenschappelijke functies).	Ook dit percentage wordt losgelaten. De mogelijkheden worden onderzocht en toegepast, afhankelijk van de bedrijfseconomische haalbaarheid in deze fase.
<i>Energie</i>		
21.5.2, o, p, q	Een EnergiePrestatie op Locatie (EPL) van minimaal 8. 20% van het energieverbruik is afkomstig van duurzame bronnen. Collectieve Koude/Warmteopslag (WKO).	De prestatie en het aandeel duurzame energie is in deze fase mogelijk lager. De beperkte mogelijkheden van het elektriciteitsnet zijn bepalend. Dit wordt nader onderzocht en onderbouwd in de vervolgfase.
<i>(Grond)watersysteem</i>		
21.5.2, u, w	De bergingscapaciteit van de gietwaterbassins is minimaal 500 m ³ . Het oppervlak open water bedraagt ten minste 7% van het totale oppervlak van het uitwerkingsgebied.	7% is de compensatie voor Fase 1 en Fase 2 gezamenlijk. Voor Fase 1 is 5% nodig, voor Fase 2 10%. In dit bestemmingsplan wordt 5% geregeld, conform de eisen van het Hoogheemraadschap

De duurzaamheidsvisie voor de ontwikkeling Knibbelweg-Oost blijft zoveel mogelijk overeind. Sinds 2015 heeft de wereld niet stilgestaan en is het inzicht voortgeschreden.

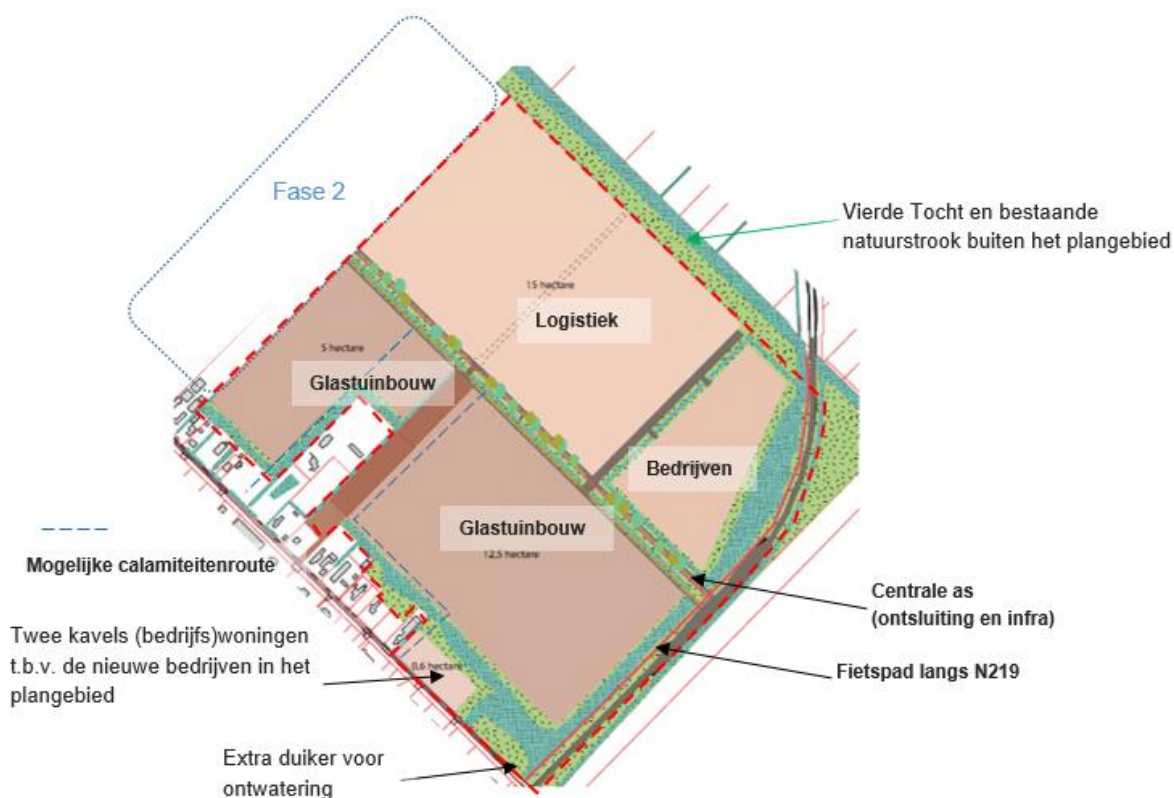
De onderzoeken in het kader van het ontwerp bestemmingsplan uit 2015 kunnen deels, voor zover nog actueel en relevant, worden gebruikt voor de nieuwe ruimtelijke onderbouwing. In het kader van het bestemmingsplan wordt daarnaast gebruik gemaakt van de nieuwe inzichten en gerealiseerde maatregelen in de praktijk van vergelijkbare plannen in de buurt.

De marktpartijen en de gemeente slaan de handen ineen voor een duurzame ontwikkeling van Knibbelweg-Oost. Vanzelfsprekend moet dit passen binnen de technische haalbare en bedrijfseconomische randvoorwaarden. Uiteindelijk zullen de (marktconforme) grondprijzen, plankosten en de kosten voor duurzaamheidsmaatregelen moeten kunnen worden opgebracht door de business van logistiek, glastuinbouw en overige bedrijven.

2.4 Plangebied

Het gehele gebied Knibbelweg-Oost omvat ca. 79 ha bruto (Fasen 1 en 2), waarvan ca. 65 ha aan glastuinbouw en bedrijventerrein, de rest ligt in de lintbebouwing en groen langs de wegen. Daarvan wordt nu, conform de afspraken zoals vastgelegd in de BOK 2019, in deze eerste fase ca. 38 ha ontwikkeld voor glastuinbouw en andere bedrijven. In onderstaande figuur is het plangebied weergegeven (rood kader) en zijn de diverse hoofdfuncties indicatief aangegeven: 15 ha logistiek, 4 ha bedrijfsactiviteiten en 19 ha glastuinbouw. De bestemmingen van 4 ha bedrijven en ca. 5 ha glastuinbouw zijn met name bedoeld voor uit te plaatsen bedrijven en verspreid glas buiten het glastuinbouwconcentratiegebied. In het lint langs de Knibbelweg is er plaats voor twee bedrijfswoningen ten behoeve van de nieuwe bedrijven. Dit geeft de mogelijkheid voor de nieuw aan te trekken bedrijfseigenaren dichtbij het bedrijf een woning te betrekken.

Eenzijds volgt deze verdeling de bestuurlijke afspraken (BOK 2019) en kan deze omvang goed ruimtelijk worden onderbouwd (o.a. duurzame verstedelijking). Anderzijds verdient de voorkeur dat er geen andere grondeigenaren worden meegenomen in het plan. Zo kan worden volstaan met een anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. Het plangebied omsluit nog kavels van particuliere eigenaren. Deze eigenaren bezitten gronden die conform het principe van minnelijk overleg zullen worden verworven. Voor de overige blijven de bestaande rechten in stand



Figuur 2.3
Indicatieve plangrens en verdeling functies

De stedenbouwkundige opzet van 2015 blijft zo veel mogelijk in tact. De overige functies in het gebied zijn verkeer (N219, openbare weg, parkeren, ontsluitingswegen), groen/water (oppervlaktewater, groen/natuur, openbare ruimte). Tussen de bedrijven en de glastuinbouw ligt de centrale as (ontsluitingsweg en infra, eerder 'Backbone' genoemd), die aansluit op de provinciale weg N219 die door het plangebied loopt. In het gebied loopt een grote watergang (Kaderrichtlijn Water, KRW). Deze wordt verlegd richting het zuidoosten tot langs de N219. Aan de randen van het plangebied en langs de centrale ontsluitingsweg komen watergangen te liggen die voor ontwatering van gebied zorgdragen en samen de benodigde en verplichte compensatie vormen voor het toe te voegen verharde/bebouwde oppervlak. Vanwege hydraulische effecten (natte voeten in het plangebied) moeten de watergangen worden beperkt in breedte en diepte. De watergangen met natuurvriendelijke oevers dragen bij aan landschappelijk inpassing en de biodiversiteit in het gebied. De watergangen sluiten aan op bestaande watergangen buiten het plangebied. In de zuidpunt van het plangebied komt een extra duiker die al in de plannen zat van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

De exacte ligging/inpassing van het plangebied binnen het moederplan zal in het ontwerp bestemmingsplan uitgewerkt worden en kan op details afwijken van figuur 2.3. Dit hangt af van de

verwerving en het benodigde ruimtebeslag voor watercompensatie, beschermingszones voor leidingtracés en verkeersfuncties (geen andere grondeigenaren).

De natuurstrook ten zuiden van de Vierde Tocht blijft buiten het plangebied. In 2015 is met de provincie gesproken over de mogelijke verplaatsing van de strook naar de overkant (noordelijk) van de Vierde Tocht. Hiervan wordt nu afgezien. Op dit moment heroverweegt de provincie Zuid-Holland deze en andere verbindingzones van het Natuur Netwerk Nederland (NNN); mogelijk komt de strook te vervallen. Uitsluitel hierover en de verwerking in de omgevingsverordening van de provincie laat echter te lang op zich wachten voor deze bestemmingsplanprocedure.

2.5 Logistiek

De bedoeling van OA12-A20 is om grootschalige logistiek te ontwikkelen. Hiervoor zijn al meerdere gegadigden. Het gaat om distributiecentra met een omvang van drie Deze grote gebouwen met omliggende terreinen worden zo goed mogelijk stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast, met een adequate beeldkwaliteit. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op het gebied van waterhuishouding en energie wordt de koppeling gezocht met de glastuinbouw.

2.6 Glastuinbouw

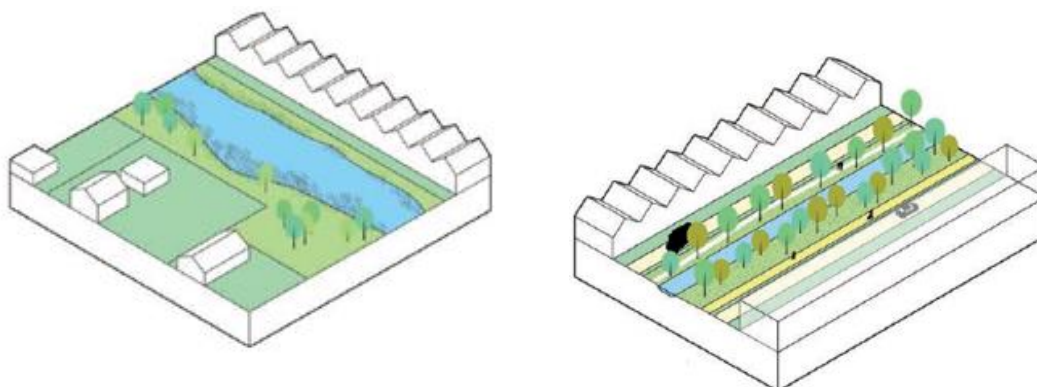
De glastuinbouwbestemming is deels bedoeld voor verspreid glas in de omgeving en bedrijven die op hun huidige locatie niet kunnen uitbreiden. Er worden momenteel gesprekken met gegadigden gevoerd, die ook betrokken worden bij het beoordelen van de duurzaamheidsmaatregelen en koppelkansen op het gebied van water, CO₂ en energie. Voor glastuinbouw is de energie-, water- en CO₂-voorziening cruciaal, zodat koppelkansen met grote logistiek interessant zijn. Deze aspecten maken deels ook onderdeel uit van het verdienmodel. Het ontwerp van watersystemen en de energievoorziening vindt in overleg plaats bij verdere uitwerking van de plannen.

2.7 Overige bedrijven

Het is de bedoeling om een deel van het plangebied in te richten voor overige bedrijfsactiviteiten. Voor een deel gaat dit over uit te plaatsen bedrijven van andere locaties in de gemeente Zuidplas. Dit is nog niet geconcretiseerd. In de loop van de bestemmingsplanprocedure wordt dit duidelijk en kan dit ook ruimtelijk worden vertaald.

2.8 Grens met het lint Knibbelweg

De bestaande lintbebouwing blijft buiten het plangebied. Met deze bewoners en bedrijven wordt nog overleg gevoerd, waarbij de eventuele eerdere zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Knibbelweg-Oost uit 2015 wordt betrokken. Net als in 2015 is tussen de glastuinbouw en de lintbebouwing een watergang voorzien met deels gebruiksvriendelijke (brede) oevers, die meebeweegt met de diepte van de kavels aan de Knibbelweg. De ruimte tussen de kavels en de rechte, courante lijn van het glastuinbouwgebied wordt gebruikt voor waterberging en natuur en geeft landschappelijk inpassing.



Figuur 2.4

Impressie waterberging en groene inpassing nabij lintbebouwing (links) en Centrale As (rechts)

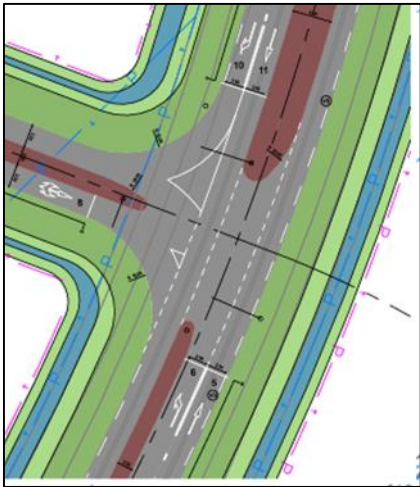
2.9 Openbaar gebied; verkeer, groen en oppervlaktewater

Het bedrijventerrein zal via een centrale ontsluitingsweg (Centrale As/Backbone) tussen de bedrijven en de glastuinbouw gaan ontsluiten op de provinciale weg N219, die een regionale functie heeft. Hier wordt ook ruimte gereserveerd voor water, groen en kabels en leidingen (zie figuur 2.4, rechts). De volgende netwerken/systemen kunnen daarin een plek vinden:

- gietwatersysteem (betonnen duiker);
- gescheiden rioleringsystemen voor hemelwater en vuilwater;
- CO₂- en warmteleidingen (aansluiten op externe systemen);
- Elektriciteit (niet zijnde het tracé naar een nieuwe middenstation);
- Overige (waterleiding, glasvezel e.d.).

De gemeente en provincie laten momenteel onderzoek doen naar de verkeersontwikkeling in het gebied, waarbij naast de ontwikkeling van de Knibbelweg-Oost ook andere ontwikkelingen in het Middengebied worden betrokken (o.a. grote woningbouwontwikkeling). De verwachting is dat de nieuwe functies in het plangebied Knibbelweg-Oost, gelet op de bestaande verkeersintensiteit en de omvang van de andere ontwikkelingen relatief weinig invloed heeft.

In het moederplan is een verkeersbestemming opgenomen, waarbij het plangebied Knibbelweg-Oost wordt ontsloten naar de N219 via een rotonde. Uit de lopende verkeersstudie blijkt vooralsnog dat een rotonde gelet op de verwachte verkeersintensiteit niet een goede oplossing is. Een T-splitsing met een verkeersregelininstallatie leidt in dit geval tot een betere doorstroming. De concrete oplossing voor dit bestemmingsplan zal nader worden uitgewerkt, maar zal een slanke variant zijn van een T-splitsing, die later eventueel gefaseerd kan worden uitgebreid. Onderstaande figuur geeft een eerste beeld.



Figuur 2.5

Schetsontwerp kruispunt aansluiting plangebied Knibbelweg-oost

Om de toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken zijn, moet de kruising in fasen zo nodig kunnen worden uitgebreid (bijvoorbeeld meer/langere in-/uitvoegstroken. Ook is aan de westzijde van de N219 een fietspad voorzien. In het ontwerp bestemmingsplan wordt daarom een brede verkeersbestemming opgenomen, zodat afhankelijk van de ontwikkelingen in de omgeving gekozen kan worden voor uitbreiding van de kruising. De aanliggende groenbestemming biedt de mogelijkheid van verkeersfuncties en kabels en leidingen.

Vanwege bebouwing en verhard oppervlak moet er in het peilgebied voor deze fase compenserende waterberging worden gecreëerd (fase 2 wordt dan gecompenseerd, wanneer daarvoor een bestemmingsplan wordt voorbereid). Zoals al aangegeven wordt ook het watersysteem aangepast (watergangen dempen en nieuwe graven). Groene bestemmingen kunnen verder bijdragen aan de inpassing in het landschap.

3 Uitgangspunten voor duurzaamheid

3.1 Visie en ambitie

Partijen A12-corridor (bestuursovereenkomst, BOK)

In de BOK 2019 zijn de volgende afspraken gemaakt:

- *“Evenzo kan de locatie Knibbelweg-Oost met inachtneming van artikel 2.1.5 lid 5 van de VRM worden ontwikkeld voor 15 ha logistiek/bedrijfsruimte met een hoog niveau van duurzaamheid en meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw;*
- *daartoe zullen de daken van de te vestigen bedrijven geschikt gemaakt worden voor het plaatsen van zonnepanelen die enerzijds gebruikt kunnen worden voor de duurzame stroomvoorziening van de bedrijven zelf en anderzijds voor de stroomvoorziening van te realiseren glastuinbouwbedrijven nabij de planlocatie. Tevens zal in het plangebied ruimte worden gereserveerd om regenwater dat valt op de daken van bedrijven af te voeren naar een te realiseren glastuinbouwgebied nabij de locatie (‘gietwatersloot’).”*

Op het gebied van meervoudig ruimtegebruik, water en energie zijn er afspraken gemaakt in de eerdere SOK 2013, de BOK 2019 en in het kader van de Omgevingsvisie van de provincie. Er is voor het ontwerp bestemmingsplan 2015 een uitgebreide stedenbouwkundige studie gedaan naar de structuur in het gebied, de landschappelijk inpassing en de beeldkwaliteit. Delen uit deze studie vormen het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan. Ook is er in 2015 een aantal gedetailleerde technische en financiële onderzoeken verricht naar de mogelijke inrichting en duurzaamheidsmaatregelen. Deze onderzoeken zijn deels nog bruikbaar en moeten waar nodig geactualiseerd worden voor de huidige situatie.

Gemeente Zuidplas

In de duurzaamheidsvisie en het Programma Duurzaamheid & Klimaatadaptatie van de gemeente Zuidplas (mede afgeleid van duurzaamzuidplas.nl) wordt gesteld dat Zuidplas in 2050 een duurzame, toekomstbestendige en energie neutrale gemeente is. De volgende doelen/maatregelen worden daarbij neergezet op het gebied van klimaat, energie, water, materialen en biodiversiteit. De onderliggende ambities zijn in lijn met het Moederplan in 2009.

- Hernieuwbare energieopwekking wordt ingezet; zonne-energie is voor de gemeente de gemakkelijkste en meest voor de hand liggende optie.
- Verlaging aardgasgebruik, all-electric en ‘los van aardgas’; nieuwe woonwijken moeten zonder gasleiding worden aangelegd. Restwarmte, WKO, biogas, waterstof en geothermie zijn mogelijke alternatieven voor verwarming met aardgas.
- Rekening houden met klimaatrisico’s: Hemelwater tijdens piekbuien wordt zo veel mogelijk opvangen in het plangebied en er rekening gehouden met periodes van droogte (collectieve buffervoorziening/hemelwatervoorziening).
- Dakoppervlakken die hiervoor in aanmerking komen voorzien van groene daken, al dan niet met zonnepanelen, om bij te dragen aan de biodiversiteit en verminderen van de koelvraag van gebouwen.
- Extra aandacht voor de bouwmethode; voorkeur voor lichte constructies tegen bodemdaling.
- Circulariteit; rekening houden met herbruikbaarheid en zo goed mogelijk op waarde houden van materialen en het toepassen van bestaande en organische bouwmaterialen.

- Er moet voldoende ruimte zijn voor beheer- en onderhoud van de watergangen. De beheersgrenzen moeten nog worden bepaald.

Provincie Zuid-Holland

In de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is aangegeven dat wordt ingezet op meervoudig en efficiënt ruimtegebruik door combinatie of stapeling van functies, zoals bijvoorbeeld gietwaterberging onder de kas, al dan niet gecombineerd met het bergen van overtollig water (als noodvoorziening). Ook wordt een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk gevonden en eventuele negatieve effecten moeten gemitigeerd worden. De omgevingsverordening noemt verder warmte-koudeopslag (WKO) specifiek als duurzame optie in combinatie met glastuinbouw en biedt hier dus ook ruimte voor.

In het Convenant Klimaatadaptief bouwen is aangegeven dat Nieuwbouwlocaties, inclusief transformatie- en uitleggebieden, zo klimaatadaptief mogelijk moeten worden gebouwd. Dit houdt onder andere in dat ingezet wordt op minder wateroverlast, meer biodiversiteit, minder hittestress en minder nadelige effecten van langdurige droogte en minder bodemdaling.

In de omgevingsverordening wordt aangegeven dat bij nieuwe initiatieven een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk is en dat negatieve effecten gemitigeerd moeten worden. Verder is er in het plangebied sprake van een NNN-strook, die behouden moet blijven. Het is wenselijk om de inrichting en het gebruik van bedrijventerreinen zo goed mogelijk te laten passen in de omgeving en het landschap.

Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard

Vanuit het waterschap geldt een aantal eisen voor het watersysteem:

- Het is verplicht om oppervlaktewater aan te leggen ter compensatie van de toename in verhard oppervlak. De compensatie-eis is 5%. Gedempte watergangen moeten voor 100% gecompenseerd worden door het graven van nieuwe watergangen.
- Tenminste 50% van de nieuwe watergangen wordt aangelegd met natuurvriendelijke oevers.
- Gescheiden afvoer van hemel- en afvalwater wordt verplicht gesteld om de rioolwaterzuiveringsinstallatie te ontzien.
- Licht verontreinigd hemelwater vanaf daken, wegen en terreinen moet voorgezuiverd worden voor lozing in het oppervlaktewater (bijvoorbeeld via bermassage). De waterkwaliteit van het KRW-lichaam (Kader Richtlijn Water) mag niet verslechteren.
- Er moet voldoende ruimte zijn voor beheer- en onderhoud van de watergangen.

Verder heeft het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard een sterke voorkeur voor een volledig gesloten systeem voor gietwater, losgekoppeld van het oppervlaktewatersysteem.

3.2 Uitwerken duurzaamheid voor het bestemmingsplan

Er is een hoog ambitieniveau voor duurzaamheid in de beoogde ontwikkeling van Knibbelweg-Oost. De te realiseren maatregelen moeten voldoen aan de operationele eisen van de initiatiefnemer(s) en bewezen c.q. bedrijfseconomisch haalbaar zijn. Er wordt voldaan aan het gestelde in de provinciale verordening. Er moet rekening gehouden worden met de

duurzaamheidsvisie van de gemeente en met de eisen van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

In het kader van het ontwerp bestemmingsplan in 2015 is veel onderzoek verricht naar de haalbaarheid en de technische uitvoering van mogelijke systemen voor gietwater en warmte- en energievoorziening. De omstandigheden zijn inmiddels veranderd. Er zijn nieuwe inzichten in de technische uitvoering, de financiële haalbaarheid van voorzieningen en de subsidiemogelijkheden zijn van invloed. Het congestieprobleem bijvoorbeeld, waarvoor een nieuw onderstation benodigd is.

De onderzoekskosten waren destijds erg hoog en zijn deels voor niets geweest. In de nieuwe bestemmingsplanprocedure willen de initiatiefnemer en de gemeente de noodzakelijke onderzoeken doen/actualiseren wanneer dat opportuun is. Voor het bestemmingsplan is het noodzakelijk om de haalbaarheid van het totale plan, inclusief duurzame ontwikkeling, vast te stellen om keuzes te kunnen maken uit zekere voorzieningen.

De resultaten van onderzoeken uit 2015 zijn deels nog bruikbaar, bijvoorbeeld het waterhuishoudkundig plan met de dimensionering van de diverse rioleringssystemen. In elk geval kan mede op basis hiervan de haalbaarheid van het ontwerp bestemmingsplan worden onderbouwd. In het kader van het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is het niveau van duurzaamheid onderzocht op haalbaarheid, gelet op de ambities en rekening houdend met de nieuwe omstandigheden.

De (haalbaarheid voor) voorzieningen en maatregelen op het gebied van respectievelijk het watersysteem, energie en bouwen & landschappelijke inpassing zijn in drie werkgroepen nader in beeld gebracht. In de werkgroepen hebben de initiatiefnemer(s) en deskundigen deelgenomen en is samengewerkt/ afgestemd met de gemeente, de provincie, het waterschap en de netwerkbeheerders. Hierbij werd gebruik gemaakt van de eerder verrichte onderzoeken. Mogelijk zijn nog een of enkele werkgroepoverleggen nodig om de laatste details af te stemmen voor het bestemmingsplan. De haalbare maatregelen zijn zodanig beschreven dat de ruimtelijke gevolgen kunnen worden bepaald. Niet haalbare maatregelen zijn beknopt beoordeeld. Hieronder zijn de overige voorwaarden/criteria en beoogde resultaten van de overleggen opgenomen:

Watersysteem

- Schetsontwerp voor een bewezen systeem voor de opvang en afvoer van gietwater in combinatie met de afvoer van hemelwater van daken van de grote logistieke gebouwen.
- Indicatief oordeel van het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard.
- Het ruimtebeslag van het schetsontwerp in het plangebied.

Energie

- Inzicht in de (ontwikkeling van de) capaciteit van het elektriciteitsnet.
- De globale energiehuishouding voor het gebied.
- De indicatieve behoefte en het aanbod aan CO₂ en warmte.
- Schetsontwerp van bewezen haalbare principes en maatregelen inzake het energiesysteem.
- Het ruimtebeslag van het schetsontwerp in het plangebied.

Bouwen en landschappelijke inpassing

- Optimale stedenbouwkundige en groene inpassing

- Mogelijkheden voor de inrichting en maatregelen die de biodiversiteit bevorderen ,in combinatie met water, gebouwen en openbaar groen.

De voorlopige resultaten zijn hieronder kort weergegeven. Het ruimtebeslag van de maatregelen wordt bepaald en vertaald naar de verbeelding en de planregels van het ontwerp bestemmingsplan. De verdere uitwerking van maatregelen vindt plaats in het kader van het ontwerpproces en de voorbereiding van de diverse vergunningaanvragen. Allereerst wordt hieronder ingegaan op de omstandigheden die medebepalend zijn voor het te bereiken duurzaamheidsniveau.

3.3 Omstandigheden en niveau van duurzaamheid

Er zijn drie aandachtspunten die van invloed zijn op de uitwerking en het te bereiken niveau van de duurzaamheid in het kader van het bestemmingsplan.

Netwerkgestie elektriciteit dwingt tot fasering, maar biedt ook kansen

Uit overleg met netwerkbeheerder Liander blijkt dat de aansluit- en teruglevermogelijkheden van het elektriciteitsnetwerk in het plangebied beperkt zijn. Het plangebied ligt op de grens van het beheergebied, maar ook bij de netwerkbeheerder Stedin speelt dit probleem. Er wordt gewerkt aan een nieuw onderstation waarbij de capaciteit van 60 MVA naar 160 MVA wordt uitgebreid, maar dat duurt zeker tot einde 2024. In de nadere uitwerking van de functies en duurzame energie is dit een belangrijke factor. Mogelijk is de realisatie van de beoogde functies beperkt of niet mogelijk totdat het nieuwe hoogspanningsstation is gerealiseerd.

Ook heeft de netwerkgestie belangrijke financiële consequenties. In de periode tot een duurzame warmteleiding (RoCa-leiding) voor glastuinbouw kan worden aangelegd, zal de warmteopwekking door WKK's of gasketels worden ingevuld. Wanneer de warmteleiding er eenmaal ligt, verschuift de rol van WKK's of gasketels naar het inzetten bij piekvraag en als back-up warmtevoorziening. WKK's zijn ten opzichte van gasketels financieel de meest aantrekkelijke optie. Een WKK-installatie is echter afhankelijk van teruglevering van stroom aan het elektriciteitsnet. Dit is tot 2025 waarschijnlijk niet mogelijk, wat een financiële barrière voor glastuinbouw vormt.

Ook de aanleg van grootschalige PV-installaties (zonnepanelen) wordt belemmerd van congestie op het elektriciteitsnetwerk, tot 2025 kunnen er waarschijnlijk alleen op beperkte schaal panelen worden geplaatst. De opgewekte stroom komt dan voornamelijk ten goede aan het verbruik van de gebouwen zelf, teruglevering aan het net is maar zeer beperkt mogelijk. Zodra er voldoende aansluitcapaciteit is, wordt de rest van het dakoppervlak alsnog benut.

Congestie biedt ook kansen voor een hoge mate van duurzaamheid. Ten eerste zal de energievraag zo laag mogelijk worden gehouden, met bijvoorbeeld zo efficiënt mogelijke verlichting en een hoge isolatiegraad in utiliteitsgebouwen. Ten tweede komen er alternatieve oplossingen in beeld, waar bijvoorbeeld met toepassing van extra zonnepanelen en batterijen toch op korte termijn meer activiteiten kunnen starten.

Het kan zijn dat tijdelijk minder duurzame technieken nodig zijn om de periode met congestieproblematiek te overbruggen, bijvoorbeeld toepassing van WKK om de logistiek van voldoende elektriciteit en gelijk ook warmte te kunnen voorzien. Er wordt daarbij gelijk nagedacht hoe er, na

realisatie van het nieuwe onderstation, gelijk op duurzame technologie overgestapt kan worden (bijvoorbeeld omschakeling naar warmtepomp). Dit vraagt onderzoek naar een technisch en bedrijfseconomisch verantwoorde tijdelijke oplossingen met een zo laag mogelijk kapitaalvernietiging. Mogelijk is deze problematiek deels niet oplosbaar; in dat geval kan het gevolgen hebben voor de fasering van de ontwikkeling.

Opslag gietwater in de bodem mogelijk ongunstig voor de waterkwaliteit

Het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard heeft aangegeven dat uit de praktijk blijkt dat de opslag van hemelwater van daken in de ondergrond (zogenaamde aquifers) het zoutere grondwater naar de oppervlakte kan duwen, met een verslechtering van de waterkwaliteit tot gevolg. Dit vraagt om nader onderzoek en beperkt mogelijk de opties voor duurzame glastuinbouw.

Dit is een bedreiging voor het gietwatersysteem. Voor de opslag van grote hoeveelheden (meer dan 100.000 m³) hemelwater van de daken van logistieke gebouwen in de bodem is geen alternatief. Als de waterkwaliteit te zeer zou verslechteren, dan is de glastuinbouw voor gietwater aangewezen op grondwater, waarvoor eveneens een vergunning nodig is.

Het totaalpakket moet bedrijfseconomisch verantwoord zijn

Voorwaarde voor de uitvoering van individuele maatregelen en voor het totaalpakket is de financiële haalbaarheid. Als maatregelen een onrendabele investering vergen, dan is dit door de normale bedrijfsvoering van de te realiseren functies te dragen. De grondprijzen, de plankosten en de kosten voor het verplichte voorzieningenniveau zijn daarbij mede bepalend, alsmede de mogelijkheden voor subsidie. De subsidies die in 2015 beschikbaar waren, zijn dat nu niet meer.

De ambities zijn hoog op de diverse gebieden. Naar verwachting zal uiteindelijk een afweging en keuze gemaakt moeten worden welke maatregelen zeker worden getroffen en welke afhankelijk zijn van (extra) fondsen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt de financiële haalbaarheid van de maatregelen op hoofdlijnen nagegaan, zodat hier een prioritering kan worden gekozen die kan worden gerealiseerd voor zover dit bedrijfseconomisch verantwoord is. Indien er maatregelen niet door kunnen gaan, onderbouwt A12-A20 dit cijfermatig.

3.4 Samenvatting voorgestelde maatregelen

Om zoveel mogelijk aan gestelde duurzaamheidsambities te voldoen, is een voorlopige lijst met maatregelen opgesteld. De maatregelen zijn als volgt onderverdeeld:

De te nemen verplichte en no-regret maatregelen om zo aan gestelde eisen te voldoen.

Het zijn randvoorwaarden **verplicht** voor de ontwikkeling (samengevat in tabel 3.1)

Tabel 3.1

Verplichte en no-regret (duurzaamheids)maatregelen

Thema	Maatregel	
Watersysteem Bouwen Meervoudig Ruimtegebruik	1	Compensatie voor toename verharding en demping van sloten
	2	Gescheiden rioolstelsel
	3	Natuurvriendelijke oevers
	4	Ruimtereservering en basisvoorzieningen duurzaam gietwatersysteem
	5	Lozing licht vervuild hemelwater via berm passages / natuurvriendelijke oevers

Energie Meervoudig ruimtegebruik	6	Constructie utiliteitsgebouwen geschikt voor zonnepanelen; aanleg panelen voor eigen gebruik en faciliteren grote installatie voor teruglevering
	7	Hoge energieprestatie van gebouwen (wettelijke eisen BENG)
	8	Ruimte reserveren voor duurzaamheidsopties energie
	9	Logistiek en bedrijven (excl. glastuinbouw): gasloos bouwen (behoudens voor overbrugging van een periode met te veel congestie op het elektriciteitsnet)
	10	Zonnepanelen op daken van utiliteitsgebouwen op grote schaal (termijn afhankelijk van de oplossing van congestie op het elektriciteitsnet)
Bodem en Groen	11	Ruimte voor groen in openbaar gebied
	12	Rekening houden met bodemdaling bij het ontwerp

De eventueel aanvullende nice-to-have maatregelen om ambities te verwezenlijken.

Voor deze maatregelen gelden twee voorwaarden: ze moeten technisch haalbaar zijn én er moet financiële dekking zijn. Het zijn geen randvoorwaarden voor de ontwikkeling, maar de maatregelen kunnen wel belangrijk zijn voor het creëren van draagvlak (samengevat in tabel 3.2)

Tabel 3.2

Ambitie duurzaamheidsmaatregelen (aanvullende maatregelen op termijn)

Thema	Maatregel	
Watersysteem	13	Voltooiing duurzaam gietwatersysteem (samen met ontwikkeling glastuinbouw)
Energie Meervoudig Ruimtegebruik	14	Warmtekraftkoppeling voor glastuinbouw (vanaf 2025)
	15	Aansluiting glastuinbouw op externe restwarmteleiding, overbrugging met warmtekraftkoppeling
	16	Externe CO ₂ -voorziening via OCAP, afhankelijk van toekomstige leverzekerheid
	17	Warmte- en koudeopslag
	18	Energiezuinige en NOx-arme glastuinbouw
Bouwen	19	Faunavorzieningen openbare gebied (technisch haalbaar, financieel onzeker)
Meervoudig Ruimtegebruik	20	Keuzemenu ecologie en circulariteit voor exploitanten logistiek en bedrijvigheid
Meervoudig Ruimtegebruik	21	Effectief combineren van goederen
	22	Combineren van functies in de openbare ruimte

Zoals vermeld, zullen de niet verplichte maatregelen uit tabellen 3.1 en 3.2. gerealiseerd worden voor zover zeker is dat er geen technische belemmeringen zijn en voor zover dit bedrijfseconomische verantwoord is. Voor zover er een eventuele onrendabele top overblijft, zijn extra middelen (subsidie) nodig is om tot realisatie te komen.

3.5 Watersysteem

De visie voor het watersysteem is de realisatie van een watersysteem waarbij:

- piekbuien worden opgevangen en wateroverlast wordt voorkomen
- voor de glastuinbouw er een noodvoorziening is voor droge periodes
- hemelwater van daken wordt ingezet als gietwater
- het overige hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater
- een bijdrage wordt geleverd aan de biodiversiteit

De maatregelen om deze visie te verwezenlijken zijn in deze paragraaf weergegeven.

Ruimtereservering en basisvoorzieningen duurzaam gietwatersysteem

Er wordt ruimte gereserveerd voor een duurzaam gietwatersysteem. Hiervoor worden de basisvoorzieningen aangelegd. Het water dat op de daken van het distributiecentrum valt, wordt op het eigen perceel separaat opgevangen. Dit water wordt vervolgens ook separaat via een

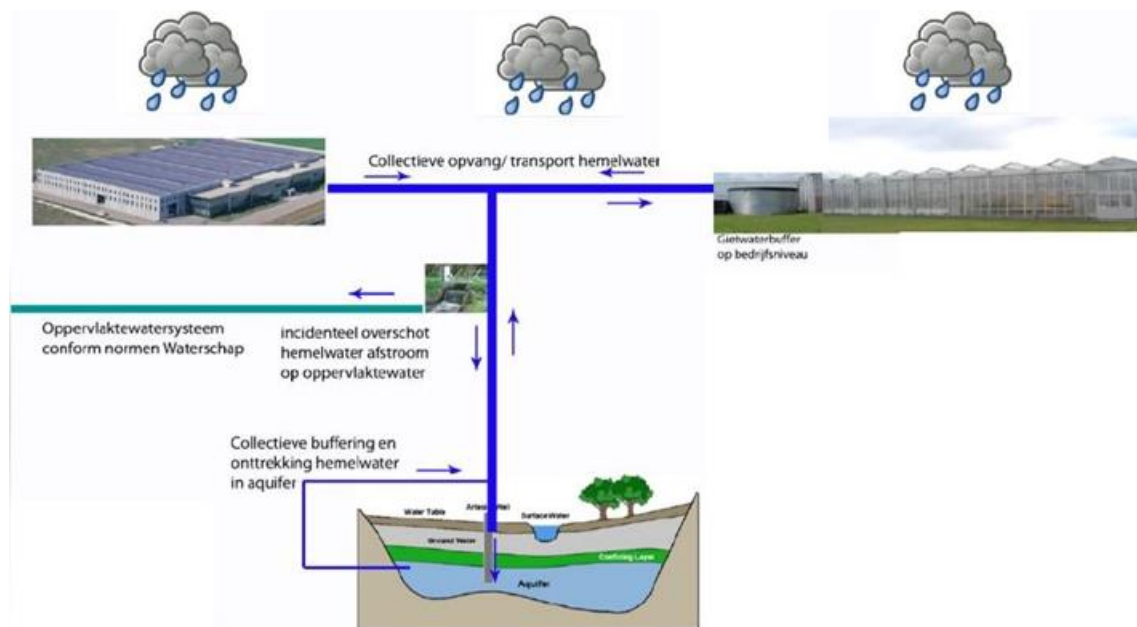
buizenstelsel getransporteerd naar het oppervlaktewater. Zo is het mogelijk om dit buizenstelsel in de toekomst op een ondergrondse duiker van een duurzaam gietwatersysteem aan te sluiten. Ook voor dit systeem wordt in het plangebied ondergronds ruimte gereserveerd.

Aanleg duurzaam gietwatersysteem

Glastuinbouw gebruikt ca. 10.000 m³ gietwater per hectare per jaar. De ambitie voor de ontwikkeling is om hemelwater dat valt op de dakoppervlakken van de kassen en de (logistieke) bedrijven te gebruiken als gietwater. Hiervoor is een gietwatersysteem voorzien. Het gietwatersysteem vangt het schone hemelwater van de daken op en voert dit via een buizenstelsel af naar een ondergrondse duiker. Het water wordt vervolgens naar een bovengrondse bassin gepompt, waar het de ondergrond in gebracht wordt. Een deel van het water dat op de daken van de glastuinbouw valt, kan direct naar het bovengrondse bassin geleid worden.

Het regenwater wordt vanuit het bassin diep in de ondergrond gebracht in een watervoerende laag, die 'begrensd' is. Hierdoor stroomt het niet weg, waardoor er in een later tijdstip weer als gietwater opgepompt kan worden. Grondwater oppompen of leidingwater gebruiken is dan niet meer nodig. Het voorgestelde gietwatersysteem heeft een bijkomend voordeel. Regenwater bevat relatief weinig stoffen die schadelijk zijn voor de teelt, terwijl grondwater en leidingwater vaak extra gezuiverd moeten worden.

Het water in de duiker en het bovengrondse bassin hebben voldoende capaciteit om te voorzien in de directe waterbehoefte. Buffering vindt grotendeels plaats in de ondergrondse aquifers (zoetwaterbellen in de bodem). Deze aquifers zorgen voor de benodigde strategische watervoorraad.



Figuur 3.1
Schema duurzaam gietwatersysteem Knibbelweg-oost

Het gietwatersysteem is min of meer onafhankelijk van het oppervlaktewatersysteem, dat de waterhuishouding en eventuele opvang en afvoer van overtollig (piek)water reguleert, tegen lokale wateroverlast. Zo wordt een duurzaam, klimaatadaptief en zeer robuust watersysteem ontworpen.

De ondergrondse opslag van gietwater in aquifers kan hydraulische effecten hebben in het gebied. Het aanwezige brakke grondwater kan naar boven gestuwd worden en mogelijk de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. Het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard verwacht niet dat deze effecten een probleem vormen en treft, indien opportuun, hier maatregelen tegen (bijv. meer zoet water door het gebied sturen, hoger waterpeil hanteren).

Compensatie voor toename verharding en demping van sloten

In fase 1 wordt verharding aangebracht. Dit vraagt om compensatie: dat is een verplichting vanuit het waterschap. Deze compensatie vindt plaats in de vorm van de aanleg van compenserend water volgens de rekenregels van het waterschap. Met deze compensatie/ waterbuffer kan overtollig water bij piekbuien opgevangen worden in het gebied. Kortom, het voorkomt het ontstaan van wateroverlast.

Natuurvriendelijke oevers

In het plangebied komen natuurvriendelijke oevers. De eis vanuit het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard is dat tenminste 50% van de nieuwe watergangen gerealiseerd wordt met natuurvriendelijke oevers. Bij dit type oevers verloopt de overgang van land naar water geleidelijk. Door deze overgang ontstaat er meer ruimte om water te bergen. Daarnaast dragen natuurvriendelijke oevers meer bij aan klimaatadaptatie dan conventionele oevers. Als extra voordeel dragen de planten die op de helling en deels in het water groeien bij aan een betere waterkwaliteit.

Gescheiden rioolstelsel

In fase 1 wordt een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd: een apart riool voor afvalwater (naar de rioolwaterzuivering) en een apart riool voor regenwater (water dat op de daken en andere schone oppervlakken valt wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en evt. naar glastuinbouw). Hiermee worden het vuilwaterriool en de waterzuiveringsinstallatie ontlast: het riool en de rioolwaterzuivering hoeven geen schoon hemelwater te verwerken.

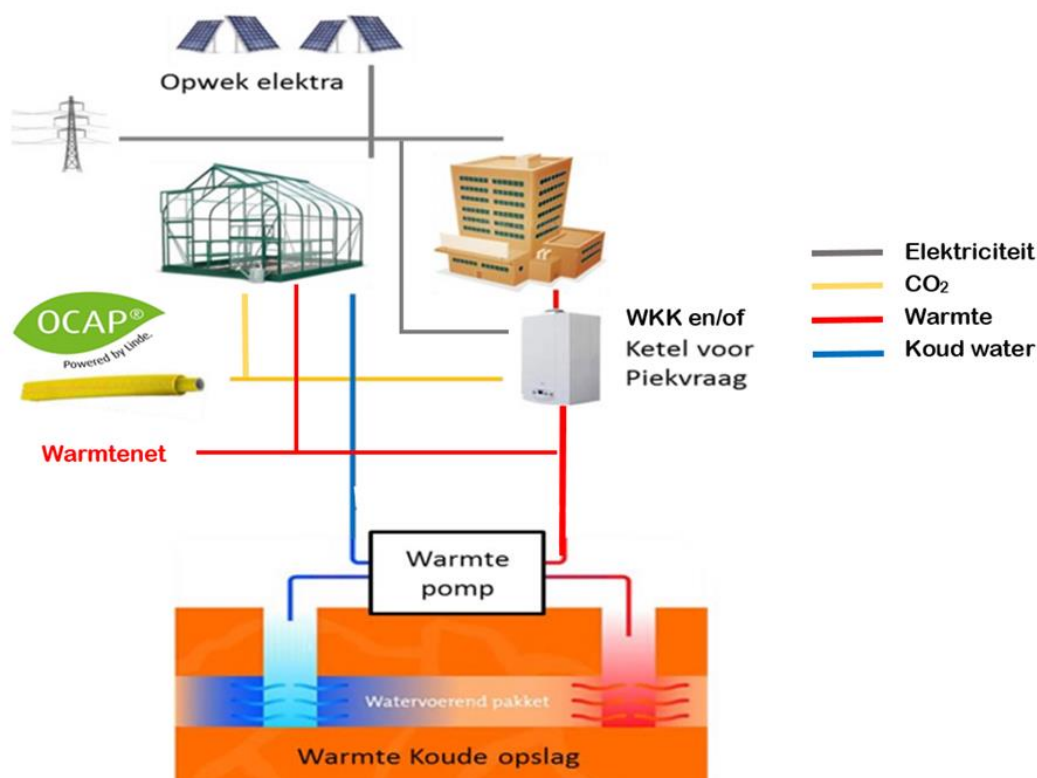
Lozing licht vervuild hemelwater via berm passages of natuurvriendelijke oevers

Hemelwater van (licht) vervuilde oppervlakken, zoals parkeerterreinen en drukke wegen, wordt via berm passages of natuurvriendelijke oevers geloosd op oppervlaktewater. Dit zorgt voor een vertraagde afvoer bij piekbuien. Bovendien zorgt de bodempassage er voor dat het water wordt voorgezuiverd om verontreiniging van het oppervlaktewater (o.a. van het KRW-waterlichaam) te voorkomen. Ook verkleint deze maatregel de vuilwaterstroom. Het water hoeft immers niet naar de RWZI afgevoerd te worden.

3.6 Duurzame energie, capaciteit en flexibiliteit energievoorziening

De ambitie is een duurzame energievoorziening, waarbij de focus ligt op laag energieverbruik, de inzet van hernieuwbare energiebronnen en het lokaal opwekken van energie. Dit is geïllustreerd in figuur 3.2. Het dakoppervlak van grootschalige logistiek biedt de kans van een groot zonnepark. Tezamen met een externe warmteleiding voor verwarming van kassen kan een groot deel van de energiebehoefte duurzaam worden opgewekt. Aanvullend kan met warmtepompen omgevingswarmte en -koude worden benut, mogelijk in combinatie met warmte- en koudeopslag (WKO). Zo kunnen efficiënt bedrijfspanden, maar bijvoorbeeld ook koel-/vrieshuizen in verwarming

en koeling worden voorzien. Als de benodigde CO₂ voor de glastuinbouw vanuit het Botlekgebied in Rotterdam (OCAP) kan worden verkregen, is er veel minder capaciteit nodig voor verbranding van aardgas met gasketels of warmtekrachtkoppeling (WKK). De maatregelen die worden getroffen in lijn met deze visie op het gebied van energie, worden hieronder beschreven.



Figuur 3.2
Energie- en CO₂-voorziening

Daken utiliteitsgebouwen geschikt maken voor zonnepanelen

Bedrijfspannen met platte daken, zoals distributiecentra, zijn bij uitstek geschikt voor zonnepanelen. Zoals afgesproken in de BOK 2019, worden de daken van utiliteitsgebouwen geschikt gemaakt voor de installatie van zonnepanelen in de toekomst. Zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven, zal door de congestieproblematiek het aantal panelen in eerste instantie beperkt zijn, maar mogelijk worden wel extra panelen gelegd om meer elektriciteit op te kunnen wekken voor lokaal gebruik. Na realisatie van het nieuwe onderstation is vanaf 2025 volledige benutting van het dakoppervlak en teruglevering aan het net mogelijk.

Hoge energieprestatie van gebouwen

De norm voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) geldt vanaf 1 januari 2021 voor utiliteitsgebouwen. Dit betekent dat de kantoorgebouwen bij de logistieke bestemming en overige bedrijvigheid aan hoge isolatie-eisen moeten voldoen en energiezuinige verwarming en verlichting moeten installeren. Voor bedrijfshallen (logistiek) gelden de BENG-eisen niet, maar gelden wel dezelfde strikte isolatie-eisen. Hiervoor wordt zorggedragen door de opstalexploitanten. Een eventuele prestatie die boven dit wettelijke niveau wordt gerealiseerd hangt mede af van de kosteneffectiviteit van specifieke maatregelen op dit gebied. Zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven, is

er door congestie op het elektriciteitsnetwerk extra motivatie om de energievraag zo laag mogelijk te houden. Dit kan worden bereikt door toepassing van nog hogere isolatiegraad en zo efficiënt mogelijke installaties.

Ruimte reserveren voor duurzaamheidsopties energie

In de toekomst zijn oplossingen nodig om het plangebied te blijven voorzien van warmte en elektriciteit en een transitie te maken naar een duurzame energievoorziening. Dit gebied kan een belangrijke bijdrage leveren aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente. Het is geen harde eis, maar wel een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Er wordt daarom ruimte gereserveerd voor alle mogelijke duurzaamheidsopties, zoals externe restwarmteleiding, aansluiting op de nabijgelegen OCAP-leiding, en een lokaal warmtenet met WKO-systeem.

De volgende maatregelen worden in dit kader nader onderzocht op technische en financiële haalbaarheid (zie ook tabel 3.2):

- Zonnepanelen op daken van utiliteitsgebouwen
- Aansluiting glastuinbouw op externe restwarmteleiding, overbrugging met warmtekrachtkoppeling
- Warmte- en koudeopslag
- Externe CO₂-voorziening via OCAP
- Gasloos bouwen (warmtepompen/WKO)
- Energiezuinige en NOx-arme glastuinbouw

Zoals in paragraaf 3.3. is verwoord zijn door de congestieproblemen op het elektriciteitsnet de mogelijkheden om aan te sluiten en elektriciteit terug te leveren beperkt tot einde 2024. Dit is mede bepalend voor fasering van de functies, de mogelijkheid en planning van de zonnepanelen en de WKK-installaties, en leidt mogelijk tot tijdelijke (conventionele) voorzieningen ter overbrugging totdat het nieuwe hoogspanningsstation is gerealiseerd. Daarbij wordt ingezet op uiteindelijke transitie naar de meest duurzame oplossingen.

3.7 Bouwkwiteit en landschappelijke inpassing

De visie voor de ontwikkeling is om klimaat- en natuurinclusief en circulair te bouwen, voor zover dat mogelijk en wenselijk is. Bij de inrichting is aandacht voor landschappelijke inpassing door passende architectuur en blauw en groen. Daarvoor wordt de richtlijn BREEAM toegepast, waarmee op alle fronten (energie, klimaat, natuur, materialen) een optimum gezocht wordt. De volgende maatregelen worden genomen om aan gestelde eisen op gebied van bouwen te voldoen.

Er wordt gekozen voor natuurinclusief bouwen, door de aanleg van natuurvriendelijke oevers in het plangebied. Die dragen bij aan het verhogen van de biodiversiteit en de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Voor een optimale ontwikkeling van soortgroepen flora loopt een talud flauw af naar het water (maximaal 1:4) en loopt deze onder water nog door. De keuze voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers is een bron voor een ecologische sterke ontwikkeling. Natuurvriendelijke oevers dragen bovendien bij aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Oppervlaktewater en groen hebben daarnaast een verkoelende werking.

De centrale as wordt door beplanting een groene zone. Ook de natuurstrook kan na de inrichting daarvan bijdragen aan de landschappelijke inpassing. Verder wordt er een hogere beeldkwaliteit van de gebouwen nagestreefd (geen grijze doos). Het kan zijn dat de logistieke partijen herkenbaar willen zijn vanaf de provinciale weg en de A12. In dat geval wordt hiervoor een landschappelijk samenhangend beeld gecreëerd. Zie voor impressies de bijlage bij deze Nota van Uitgangspunten van de landschapsarchitect OD205.

De volgende maatregelen worden in dit kader nader onderzocht op technische en financiële haalbaarheid (zie ook tabel 3.2):

- Ruimte voor groen in openbaar gebied
- Faunavoorzieningen in openbaar gebied
- Keuzemenu ecologie en circulariteit voor exploitanten logistiek en bedrijvigheid
- Rekening houden met bodemdaling bij het ontwerp

3.8 Meervoudig ruimtegebruik

De ambitie voor het plangebied is een bedrijfslocatie met duurzaam, meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw. Uit eerder onderzoek dat in het kader van het ontwerp bestemmingsplan 2015 werd verricht, is gebleken dat het letterlijk stapelen van primaire functies (bijv. glastuinbouw bovenop een distributiecentrum) te kostbaar en niet haalbaar is. Dit is ook nu nog het geval. Meervoudig ruimtegebruik moet vooral gezocht worden in de gecombineerde oplossingen voor duurzame energie en wateropslag/-afvoer). Mogelijke haalbare opties zijn zonnepanelen op de daken van de bedrijven, ondergrondse warmte- en koudeopslag, het efficiënt combineren van goederen en ondergrondse hemelwaterberging. Ook een mogelijk haalbare optie is de opvang van hemelwater op de gebouwen om deze vervolgens te gebruiken als gietwater voor de glastuinbouw.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige opzet, landschappelijk inpassing en beeldkwaliteit

Bij het ontwerp bestemmingsplan van 2015 was een uitgebreide stedenbouwkundige studie opgenomen in de bijlage. In deze studie waren ontwerpuitgangspunten opgenomen en uitgewerkt, die nu nog grotendeels van toepassing zijn, omdat de functies en indeling van het plangebied nu vergelijkbaar is en dezelfde landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit wordt nagestreefd.

Zowel grootschalige logistiek als glastuinbouw kenmerkt zich door relatief langgerekte gevels van hogere gebouwen. De concurrentiepositie vereist optimaal gevormde gebouwen, zodat het proces doelmatig verloopt. Deze functies zullen altijd zichtbaar zijn in het landschap. Los van de zichtelementen die er kunnen zijn aan gebouwen (aan/gericht naar ontsluitingswegen) en naast de gewenste hogere beeldkwaliteit van de gebouwen, is de landschappelijke inpassing goed te optimaliseren in combinatie met de groen/blauwe omzoming van het plangebied. De wateropgave, de natuurvriendelijke oevers en de groene aanplant kan de aanblik verzachten en kan toe een goed en samenhangend landschappelijk beeld gecreëerd worden. Zie hiervoor verder het stedenbouwkundigplan in de bijlage.

Ook waren de principes van duurzaam ruimtegebruik en duurzame maatregelen in de studie uitgewerkt. Op het gebied van de maatregelen voor wateropvang en – afvoer en energie zijn de inzichten gevorderd en zijn de omstandigheden gewijzigd. Zo waren in 2015 diverse subsidies voorhanden die inmiddels niet meer haalbaar zijn. Ook zijn de mogelijkheden voor (nuts)voorzieningen gewijzigd; het elektriciteitsnet kent beperkingen en vanuit het Botlekgebied zijn er mogelijkheden om aan te sluiten op warmte- en koolzuurleidingen, zoals in hoofdstuk 4 is beschreven. In de bijlage zijn de delen uit de studie uit 2015, die nu ook als uitgangspunten gelden, opgenomen. In deze nota zijn de nuances en andere wijzigingen ten opzichte van de situatie opgenomen. Ten aanzien van stedenbouwkundige opzet, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit worden ter verduidelijking de volgende uitgangspunten vermeld.

In de bijlagen zijn het stedenbouwkundig plan (bijlage II) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage III) opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de Welstandsnota, zodat de gemeente een toetingskader heeft.

4.2 Wet natuurbescherming en stikstofproblematiek

Algemeen

Bij mogelijke 'externe werking' van een bestemmingsplan (mogelijke effecten op natuurgebieden in de omgeving) is een milieueffectrapportage en een 'passende beoordeling' nodig (zijn er wel of geen significante effecten te verwachten). Voor het bestemmingsplan Knibbelweg-Oost wordt op ecologisch gebied vastgesteld of:

- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (Natura 2000, toetsing Nb-wet)
- Er een overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Flora en faunawet).
- Er wezenlijke waarden en kenmerken voor NNN-gebieden aangetast worden.
- Er mogelijkheden zijn om biodiversiteit te stimuleren.

Op dit moment zit Nederland min of meer op slot als het gaat om extra stikstofdepositie op al overbelast natuurgebieden.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden liggen op aanzienlijke afstand van het plan gebied (vanaf 5 tot 10 km). De bescherming van natuurgebieden spitst zich op deze afstanden vooral toe op de depositie van stikstofverbindingen zoals NO_x dat vrijkomt bij verbranding en ammoniak dat vrijkomt o.a. bij de veehouderij en landbouw. Een bestemmingsplan moet borgen dat de resulterende emissie niet leidt tot significante effecten, anders is een milieueffectrapportage met passende beoordeling van deze effecten nodig.

Het plangebied wordt momenteel met name agrarisch gebruikt, wat een bepaalde emissie van ammoniak door bemesting met zich meebrengt. Deze emissie zal vervallen en daarvoor komen verkeer en emissies vanuit stookinstallaties in de plaats. Door de ontwikkeling van glastuinbouw, logistiek en andere bedrijvigheid wordt een vergelijkbaar oppervlak aan akkerbouwgrond buiten gebruik gesteld. Akkerbouwland wordt bemest en deze stikstofemissie (ammoniak) zal verdwijnen. De nieuwe functies zullen weer stikstofbronnen (met name stikstofoxiden) toevoegen. De akkerbouw (35 ha) heeft een depositie op natuurgebieden van maximaal 0,11 mol/ha/jaar. Deze emissie komt te vervallen. De vraag is wat uiteindelijk effect zal zijn van de planvorming.

De ontwikkeling van logistiek, glastuinbouw en overige bedrijvigheid vindt plaats op gronden die gebruikt worden voor akkerbouw. De emissie van stikstof door bedrijven/logistiek is voornamelijk tot te wijzen aan vervoer. De emissie van stikstof door de glastuinbouw wordt met name veroorzaakt door de verbranding van aardgas in stookinstallaties en WKK (warmtekrachtkoppeling). De omvang van deze emissie is van veel factoren afhankelijk. Er zijn energie-intensieve teelten met relatief veel stikstofemissie en er zijn gewassen waarvoor de kassen maar weinig worden verwarmd.

Omdat gebouwen steeds meer richting energieneutraal gaan en er meer en meer gasloos wordt gebouwd, is hier weinig stikstofemissie van te verwachten. In de glastuinbouw zijn WKK's tegenwoordig voorzien van een rookgasreinigingssysteem om stikstof uit de rookgassen te halen, voordat het rookgas met de voor groei noodzakelijke CO₂ in de kassen wordt geblazen. Deze techniek kan een groot deel van de stikstofoxiden onschadelijk maken. Verder is het in het kader van duurzaamheid de bedoeling om aan te sluiten op externe restwarmte- en CO₂-leidingen. Door deze aspecten kan een groot deel van de stikstofemissie voorkomen worden, zodat de verwachting is dat er geen (extra) depositie als gevolg van het bestemmingsplan resteert.

Uit indicatieve berekeningen (Aerius 2020, zie bijlage I) blijkt dat een emissie vanuit het plangebied van ca. 12 ton stikstof per jaar geen effect heeft in natuurgebieden, als rekening wordt gehouden met het vervallen van de akkerbouw in het gebied.

Het uitgangspunt van dit bestemmingplan is dat er geen effect is op de natuurgebieden. In dat geval is er geen zgn. Passende Beoordeling (en milieueffectrapportage) nodig. Dit wordt ruimtelijk verankerd in de regels (bijv. voorwaardelijke verplichting voor elke bestemming/functie). Of dit gaat over het absolute depositie van de nieuwe situatie, of de nette depositie ten opzichte van de akkerbouwsituatie, is afhankelijk van de stikstofregels op het moment van vaststellen van het

definitieve bestemmingsplan. Als mocht blijken dat de emissie van stikstof door de glastuinbouw nog niet genoeg ingeperkt kan worden, dan kan besloten worden de glastuinbouw als een uit te werken bestemming op te nemen of later daarvoor het bestemmingsplan vast te stellen. Dit gaat niet ten koste van de planning, omdat pas in 2024, na het realiseren van het middenspanningstation, de glastuinbouw (WKK) kan worden gerealiseerd en aangesloten op het elektriciteitsnet.

Soortenbescherming

In februari 2014 is een ecologische quickscan uitgevoerd door de omgevingsdienst Midden-Holland. Er zijn steenuilen en diverse vissoorten aangetroffen, waaronder de kleine modderkruiper. Er is vervolgens een nader onderzoek gedaan, waaruit blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van verbodsbepalingen. Voor de aanwezige soorten hoefden in 2015 geen mitigerende maatregelen genomen te worden die van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan. Voor de kleine modderkruiper moest het opgestelde werkprotocol gevolgd worden. Deze quick-scan wordt voor het nieuwe bestemmingsplan geactualiseerd. Indien sprake is van overtredingen van de verbodsbepalingen, worden benodigde maatregelen genomen.

Uit het te actualiseren ecologisch soortenonderzoek kan naar voren komen dat ontheffingen nodig zijn (en ev. mitigerende maatregelen) en/of dat bepaalde protocollen worden toegepast voor of tijdens de realisatiefase. Hier worden geen onoverkomelijke problemen verwacht.

Biodiversiteit

Er zal bij de inrichting aandacht besteden worden aan biodiversiteit en landschappelijke/groene inpassing van de ontwikkeling.

4.3 Water

Compensatie eis

De ontwikkeling leidt tot een netto toename van de hoeveelheid verharding. Extra verharding leidt tot het versneld afstromen van neerslag naar het oppervlaktewater. Hierdoor is meer ruimte nodig om water op te slaan en daarom stelt het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard eisen aan het aanbrengen van verharding. Er geldt vanuit het Hoogheemraadschap een compensatieplicht. De compensatie vindt plaats in de vorm van de aanleg van een waterbuffer volgens de rekenregels van het waterschap.

Om te bepalen hoeveel compensatie nodig is, wordt aan het waterschap doorgegeven wat de hoeveelheid geplande verharding is. Daarnaast moet al het oppervlaktewater dat gedempt wordt volledig wordt gecompenseerd.

Bij het ontwerpen met de compensatie-eis moet reken worden gehouden met het risico van bodemopbarsting vanwege de diepe ligging van de polder. Bij nieuwe plassen of watergangen met een breedte van meer dan 10m zijn stabiliteitsberekeningen nodig.

Hoofdwatervgangen en afwatering

De Vierde Tocht blijft behouden, net als de andere hoofdwatervgangen in het plangebied. De afwatering van het gebied zal gaan aansluiten op de Vierde Tocht (in het noordwesten).

De gemeente en het waterschap hebben daarnaast nog een afspraak liggen over de inrichting van het watersysteem met betrekking tot deze hoofdwatervgang. Op dit moment is het hydraulisch

profiel van de hoofdwatgang parallel aan de Knibbelweg te klein, er kan niet voldoende water afgevoerd worden, zeker met de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost in aantocht. Om dit op te lossen is met de gemeente de afspraak gemaakt dat bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost een extra duikerverbinding en een watgang aan de andere zijde van de Knibbelweg wordt gerealiseerd met een minimale breedte van 4 meter. Zie daarbij onderstaande tekening met de blauwe lijn aan te leggen duikerverbinding en de blauwe lijn de te graven watgang.

KRW-waterlichaam

De hoofdwatgang die haaks loopt op de 4e tocht, parallel aan de N219, is een KRW-waterlichaam (Kader Richtlijn Water). Dit betekent dat bij een nieuwe ontwikkeling de waterkwaliteit minimaal hetzelfde moet blijven en waar mogelijk er inspanningen worden gedaan om de waterkwaliteit te verbeteren. Deze watgang zal worden verlegd naar een tracé langs de N219. Om de waterkwaliteit in het gebied minimaal hetzelfde te houden (geldt voor alle watgangen, niet enkel het KRW-waterlichaam) wordt nagedacht over het volgende:

- Bij het afkoppelen van wegen wordt niet rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd, bij voorkeur via een bermassage.
- Om ervoor te zorgen dat de waterkwaliteit niet verslechterd worden watgangen aangelegd met minimaal 50% natuurvriendelijke oevers.
- Om ervoor te zorgen dat er niet te veel kwel in de watgangen komt worden er geen diepe watgangen aangelegd.

5 Procedure, vooroverleg, communicatie en planning

5.1 Overzicht

Als de nieuwe allonge 5 op de samenwerkingsovereenkomst 2013 met deze Nota van Uitgangspunten zijn vastgesteld, dan ligt de volgende marsroute voor:

Planning	Stap
April 2021	Ondertekening Allonge
April 2021	Aanleveren concept ontwerp bestemmingsplan
Mei-Juni 2021	Participatietraject omgeving
Mei-Juni 2021	Vooroverleg a.h.v. concept ontwerp bestemmingsplan
Juli 2021	Aanleveren ontwerp bestemmingsplan
September 2021	Collegebesluit ontwerp bestemmingsplan, kennisgeving omwonenden
Augustus-Oktober 2021	Publicatie, ontvangen zienswijzen
Oktober 2021	Behandeling zienswijzen, opstellen vast te stellen bestemmingsplan
Januari 2022	Vaststelling bestemmingsplan in de gemeenteraad

5.2 Aandachtspunten

Op basis van deze Nota van Uitgangspunten (NvU) met alle afspraken en ontwerpeisen, wordt een concept ontwerp bestemmingsplan opgesteld (cOBP), met een toelichting met stedenbouwkundige uitgangspunten, een schets van duurzaamheid (energie, water, landschap, ecologie), een plankaart en de regels. Aan de hand van het cOBP wordt in vooroverleg bestuurlijk draagvlak verkregen bij:

- de provincie (omgevingsverordening, landschap, duurzaamheid, verkeer, glastuinbouw/lint),
- de regiogemeenten (A12-corridor; bedrijventerreinenbeleid),
- het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimperwaard (watersystemen).

Ook wordt advies verkregen van de omgevingsdiensten Haaglanden (stikstof) en Midden Holland (overige milieuthema's).

De eerder, in 2015 ingediende zienswijze leveren de volgende aandachtspunten op.

- Gasunie: leidingtracé zou niet juist bestemd zijn en in artikel 16.6.3. (wijzigingsbevoegdheid); er zou een adviesverplichting van de leidingbeheerder opgenomen moeten worden. Dit betreft een leidingtracé aan de noordkant van de Vierde Tocht dat nu buiten zo ver van het beoogde plangebied ligt, dat deze zienswijze niet meer relevant is. In de toelichting wordt hier nader op ingegaan.
- LTO-Noord, Tuindersvereniging Zuidplaspolder en tuinders: aandacht voor lichtinvalkassen, watercompensatie en gietwaterbassins. Dit wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Particulieren hebben volgende punten/verzoeken ingebracht:
 - Bezwaar tegen de mogelijke bebouwing nabij de erfgrans (bouwhoogte 15 m op 15 m van achterste perceelsgrens) en de effecten die daar mee samenhangen, zoals lichthinder. Aan de zuidzijde ligt de grens van het plangebied parallel aan de Knibbelweg. Deze grens moet nog nader worden bepaald; er wordt rekening gehouden met de vereiste afstanden.

- De verzoeken geen bestemmingen te veranderen (conserveren bestemmingen lintbebouwing).
- Borging nodig van maatregelen en voorzieningen in of regels of anderszins.

Met deze (rechts)personen zal in het vooroverleg contact gezocht worden om hun wensen te horen en zo mogelijk in te passen in het bestemmingsplan

Met deze Nota van Uitgangspunten en het conceptbestemmingsplan uit 2015 kan voor een groot deel een nieuw concept ontwerp bestemmingsplan opgesteld worden. Naast de verbeelding en de planregels is voor de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing nog het volgende nodig:

- Ruimtelijk: functies/activiteiten, bouwvlakken, bouwhoogten volgens 2015 (glas: geen 15 m maar 10 m hoog)
- M.e.r.-beoordeling en stikstof: Zie ook deze nota qua aanpak stikstof (geen Passende Beoordeling en m.e.r.). Er is een vormvrije m.e.r. beoordeling uit 2015 van ODMH die nog actueel is.
- Milieuzonering: Voor het gehele plangebied werd in 2015 uitgegaan van (max.) milieucategorie 4.1. dit moet uit te werken binnen de reguliere bedrijfsbestemming.
- Watersystemen: In opdracht van Ondernemen A12-A20 is door LBP|SIGHT een watertoets uitgevoerd. Het waterschap heeft deze beoordeeld en input geleverd. Ruimte wordt gereserveerd in het plan en de watertoets wordt als aparte bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.
- Verkeer: verkeersonderzoek door gemeente, deel fase 1 afsplitsen en gebruiken. Ruimte voor kruispunt/VRI voor eindsituatie reserveren in plangebied.
- Duurzaamheid: zie deze nota: realisatie volgens verplichtingen BOK&SOK, uitvoering en ruimtereservering voor zover verplicht en vrijwillig (voor zover budget/subsidie) en logisch/dekkend volgens planning/uitvoering (delen pas bij bouwontwerp).
- Flora en fauna: onderzoek wordt ge-update.
- Geluid (het ontwerp bestemmingsplan van 2015 gaf geen belemmeringen):
 - Verkeerslawaaï: check eerdere berekening met nieuwe verkeerscijfers (geen problemen verwacht)
 - Industrielawaaï: in aanvulling op milieuzonering geen kwantitatief onderzoek
- Lucht kwaliteit (niet in plan 2015): luchtkwaliteitsonderzoek opstellen (geen problemen).
- Bodem: Er is een bodemonderzoek uit 2014: voldoende informatie en geen verdere maatregelen/onderzoek. De bodemkwaliteit is niet veranderd. Mogelijk dat het bestemmingsplan met deze historische informatie en het onderzoek van 2014 vastgesteld, omdat t.b.v. de bouwvergunningen wel de nodige bodemonderzoeken worden uitgevoerd.
- Externe veiligheid (is uitgebreid beschouwd in het plan van 2015: geen belemmeringen): checken notitie ODMH op veranderingen en verantwoording groepsrisico opstellen (gasleiding).

5.3 Vooroverleg, participatie en communicatie

In 2015 is een ontwerp bestemmingsplan voor dit plangebied opgesteld en voorbesproken met de diverse instanties. Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd en hierop zijn diverse zienswijzen ingediend. De adviezen en zienswijzen van toen worden nu meegenomen in het ontwerpproces en de (rechts)personen die zienswijzen hebben ingediend zal de mogelijkheid worden geboden om daarin waar mogelijke te participeren.

Er is een communicatieplan opgesteld (bijlage IV), waarin het vooroverleg met instanties en participatie is beschreven. Een verslag van het vooroverleg en participatietraject wordt onderdeel van het bestemmingsplan.

5.4 Overige randvoorwaarden en procedures

Watersystemen

- Voor het te ontwerpen oppervlaktewatersysteem is een akkoord nodig van het hoogheemraadschap. Het ontwerp wordt in overleg met het hoogheemraadschap gemaakt en in het vooroverleg wordt dit bestuurlijk afgestemd.
- Ook het ontwerp van het gietwatersysteem (onafhankelijke van het oppervlaktewatersysteem) wordt afgestemd met het hoogheemraadschap, waarbij de juridische en technische haalbaarheid wordt vastgesteld.
- Voor opslag in de bodem is een watervergunning nodig. Deze wordt aangevraagd in de realisatiefase.
- Voor het aanleggen van de watergangen is een ontgrondingsvergunning nodig.

Voorzieningen voor energie en CO₂

- De functies in het plangebied en de benodigde energievoorziening vragen om bepaalde aansluitwaarden op netwerken voor energie en gassen (aardgas, CO₂). Dit wordt afgestemd met de netwerkbeheerders. Het kan zijn dat de capaciteit voor een bepaald netwerk niet toereikend is. Door initiatiefnemers en gegadigden wordt gewerkt aan een goede verdeling tussen energiedragers en eigen opwekking en buffervoorzieningen. De verwachting is dat hiervoor adequate oplossingen komen en dat dit niet de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Dit zal worden beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan.
- Er zal een bepaald ruimtelijk beslag voor leidingtracés, die mogelijk ook een aparte aanduiding krijgen in het bestemmingsplan.

Aansluiting provinciale weg

- Voor de aansluiting van de nieuwe centrale ontsluitingsweg op de provinciale weg N219 is een concrete ontwerp en besluitvorming vanuit de provincie nodig. Dit wordt nader afgestemd en vormt geen probleem.

Regels voor Milieu en Bouwen

- Ten behoeve van de concrete bedrijven en bouwwerken zijn omgevingsvergunningen Milieu en Bouwen nodig. Hier worden geen knelpunten verwacht.

Bijlage I

Stikstofdepositie met saldering akkerbouw (Aerius-berekening)

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening bestaand en beoogd

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Gemeente Zuidplas	Kinbbelweg, 1234ab Zevenhuizen

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Bestemmingsplan Knibbelweg-Oost	RfpCjzcKEp7u

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
14 februari 2021, 23:26	2019	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1	Situatie 2	Vershil
NOx	-	11.896,19 kg/j	11.896,19 kg/j
NH ₃	2.016,50 kg/j	76,87 kg/j	-1.939,63 kg/j

Resultaten

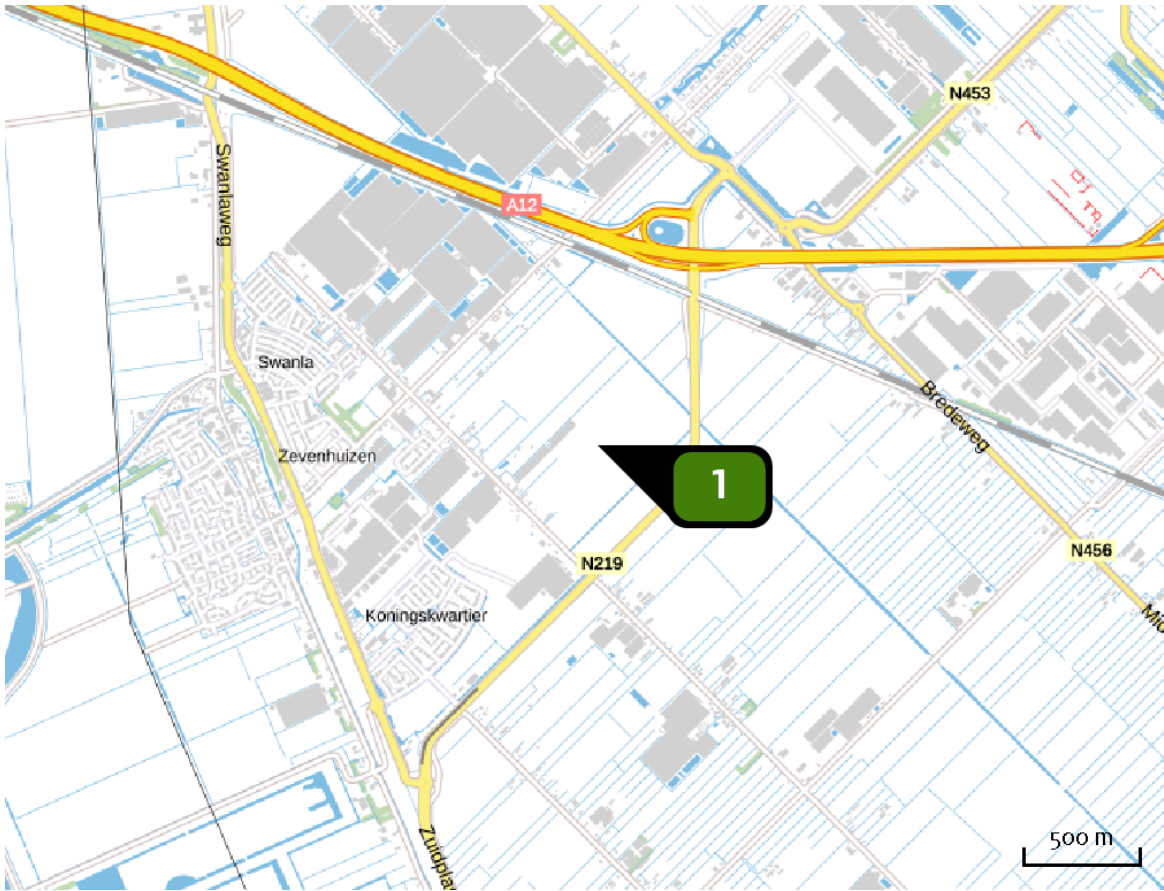
Hectare met
hoogste verschil
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Vershil
Brabantse Wal	0,00

Toelichting

15 ha logistiek, 4 ha bedrijven, 19 ha glastuinbouw

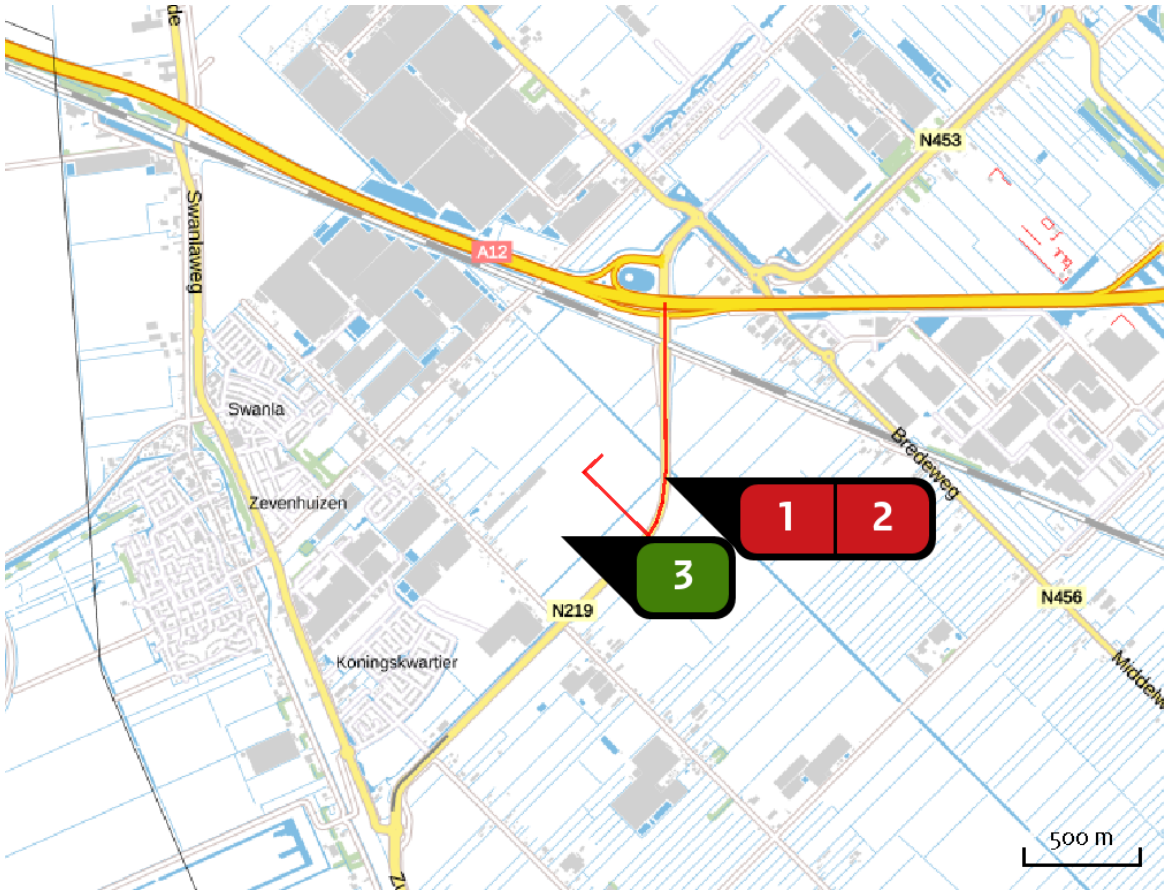
Locatie
bestaand



Emissie
bestaand

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	 Akkerbouw (197,5 N/ha) Landbouwgrond Mestaanwending	2.016,50 kg/j	-

Locatie
beoogd



Emissie
beoogd

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Licht verkeer Wegverkeer Buitenwegen	13,77 kg/j	154,78 kg/j
2	Zwaar verkeer Wegverkeer Buitenwegen	63,10 kg/j	3.741,41 kg/j
3	Glastuinbouw Landbouw Glastuinbouw	-	8.000,00 kg/j

Resultaten
stikstof
gevoelige
Natura 2000
gebieden
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil		Verskil	Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
Brabantse Wal	0,00	0,01	0,00	
Grevelingen	0,01	0,01	0,00	
Ulvenhoutse Bos	0,01	0,01	0,00	
Kop van Schouwen	0,00	0,01	0,00	
Kempenland-West	0,00	0,01	0,00	
Manteling van Walcheren	0,00	0,01	0,00	
Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen	0,01	0,01	0,00	
Regte Heide & Riels Laag	0,00	0,01	0,00	
Kampina & Oisterwijkse Vennen	0,01	0,01	0,00	
Oosterschelde	0,00	0,01	0,00	
Noordhollands Duinreservaat	0,01	0,01	0,00	
Schoorlse Duinen	0,01	0,01	0,00	
Veluwe	0,01	0,01	0,00	
Sint Jansberg	0,00	0,01	0,00	
Zwanenwater & Pettemerduinen	0,00	0,01	0,00	
Duinen Goeree & Kwade Hoek	0,00	0,01	0,00	
Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek	0,01	0,01	0,00	
Duinen Den Helder-Callantsoog	0,00	0,01	0,00	
De Wieden	0,00	0,01	0,00	
Landgoederen Brummen	0,01	0,01	0,00	

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil		Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2		
Rijntakken	0,01	0,01	0,00	
Krammer-Volkerak	0,00	0,01	0,00	
Voornes Duin	0,01	0,01	0,00	
Solleveld & Kapittelduinen	0,01	0,00	0,00	
Voordelta	0,01	0,00	0,00	
Westduinpark & Wapendal	0,01	0,01	0,00	
Langstraat	0,01	0,01	0,00	
Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht	0,01	0,00	0,00	
Binnenveld	0,01	0,00	0,00	
Meijendel & Berkheide	0,01	0,01	0,00	
Kolland & Overlangbroek	0,01	0,01	0,00	
Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder	0,01	0,00	0,00	
Kennemerland-Zuid	0,01	0,00	0,00	
Polder Westzaan	0,01	0,01	0,00	
Eilandspolder	0,01	0,00	0,00	
Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske	0,01	0,01	0,00	
Biesbosch	0,01	0,01	0,00	
Loevestein, Pompeveld & Kornsche Boezem	0,01	0,01	0,00	-0,01
Coepelduynen	0,01	0,01	0,00	-0,01
Lingegebied & Diefdijk-Zuid	0,02	0,01	- 0,01	

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
Naardermeer	0,02	0,01	- 0,01	
Zouweboezem	0,02	0,01	- 0,01	
Oostelijke Vechtplassen	0,02	0,01	- 0,01	
Botshol	0,03	0,01	- 0,01	
Uiterwaarden Lek	0,03	0,01	- 0,01	-0,02
Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	0,06	0,02	- 0,04	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten
per
habitatype
(mol/ha/j)

voor de 10
stikstofgevoelige
Natura 2000-
gebieden met het
hoogste resultaat

Brabantse Wal

Habitatype	Hectare met hoogste verschil		Verskil	Verskil op (bijna) overbelaste hexagonen*
	Situatie 1	Situatie 2		
Lg13 Bos van arme zandgronden	0,00	0,01	0,00	
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,00	0,01	0,00	
L4030 Droge heiden	0,00	0,01	0,00	
Lg09 Droog struisgrasland	0,00	0,01	0,00	
H4030 Droge heiden	0,00	0,01	0,00	
Lg04 Zuur ven	0,00	0,01	0,00	
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,00	0,01	0,00	
H3160 Zure vennen	0,00	0,01	0,00	
H2310 Stui fzandheiden met struikhei	0,00	0,01	0,00	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,00	0,01	0,00	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,00	0,01	0,00	
H2330 Zandverstuivingen	0,00	0,01	0,00	

Grevelingen

Habitatype	Hectare met hoogste verschil		Verskil	Verskil op (bijna) overbelaste hexagonen*
	Situatie 1	Situatie 2		
H216o Duindoornstruwelen	0,01	0,01	0,00	
H219oB Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	0,01	0,01	0,00	
H217o Kruipwilgstruwelen	0,01	0,01	0,00	
H133oB Schorren en zilte graslanden (binnendijks)	0,01	0,01	0,00	
H213oA Grijze duinen (kalkrijk)	0,01	0,01	0,00	
H131oA Zilte pionierbegroeiingen (zeekraal)	0,01	0,01	0,00	

Ulvenhoutse Bos

Habitatype	Hectare met hoogste verschil		Verskil	Verskil op (bijna) overbelaste hexagonen*
	Situatie 1	Situatie 2		
H912o Beuken-eikenbossen met hulst	0,01	0,01	0,00	
H91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,01	0,01	0,00	
H916oA Eiken-haagbeukenbossen (hogere zandgronden)	0,01	0,01	0,00	

Kop van Schouwen

Habitatype	Hectare met hoogste verschil		Verskil	Verskil op (bijna) overbelaste hexagonen*
	Situatie 1	Situatie 2		
H2180A Duinbossen (droog), berken-eikenbos	0,00	0,01	0,00	
H2180B Duinbossen (vochtig)	0,00	0,01	0,00	
H2180C Duinbossen (binnenduinrand)	0,00	0,01	0,00	
H2130C Grijze duinen (heischraal)	0,00	0,01	0,00	
H6410 Blauwgraslanden	0,00	0,01	0,00	
H2150 Duinheiden met struikhei	0,00	0,01	0,00	
H2160 Duindoornstruwelen	0,00	0,01	0,00	
H2130B Grijze duinen (kalkarm)	0,00	0,01	0,00	
Lg12 Zoom, mantel en droog struweel van de duinen	0,00	0,01	0,00	
H2130A Grijze duinen (kalkrijk)	0,00	0,01	0,00	
H2190C Vochtige duinvalleien (ontkalkt)	0,00	0,01	0,00	
H9999:116 Habitatype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische relevante type (H2130B;H2130C).	0,00	0,01	0,00	

Kempenland-West

Habitatype	Hectare met hoogste verschil		Verskil	Verskil op (bijna) overbelaste hexagonen*
	Situatie 1	Situatie 2		
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,00	0,01	0,00	
H91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,00	0,01	0,00	
Lg03 Zwakgebufferde sloot	0,00	0,01	0,00	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,00	0,01	0,00	
H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen	0,00	0,01	0,00	
H4030 Droge heiden	0,00	0,01	0,00	
H3160 Zure vennen	0,00	0,01	0,00	
L3130 Zwakgebufferde vennen	0,00	0,01	0,00	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,00	0,01	0,00	

Manteling van Walcheren

Habitatype	Hectare met hoogste verschil		Verskil	Verskil op (bijna) overbelaste hexagonen*
	Situatie 1	Situatie 2		
H2180C Duinbossen (binnenduinrand)	0,00	0,01	0,00	
H2130B Grijze duinen (kalkarm)	0,00	0,01	0,00	
H2180A Duinbossen (droog), berken-eikenbos	0,00	0,01	0,00	
H2160 Duindoornstruwelen	0,00	0,01	0,00	
H2190C Vochtige duinvalleien (ontkalkt)	0,00	0,01	0,00	

Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen

Habitatype	Hectare met hoogste verschil		Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2		
H9160A Eiken-haagbeukenbossen (hogere zandgronden)	0,01	0,01	0,00	
H91E0C Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,01	0,01	0,00	
H9190 Oude eikenbossen	0,01	0,01	0,00	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	0,01	0,00	
H2330 Zandverstuivingen	0,01	0,01	0,00	
Lg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,01	0,01	0,00	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,01	0,01	0,00	
H6410 Blauwgraslanden	0,01	0,01	0,00	

Regte Heide & Riels Laag

Habitatype	Hectare met hoogste verschil		Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2		
H4030 Droge heiden	0,00	0,01	0,00	
H91E0C Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,00	0,01	0,00	
H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen	0,00	0,01	0,00	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,00	0,01	0,00	
H3160 Zure vennen	0,00	0,01	0,00	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,00	0,01	0,00	

Kampina & Oisterwijkse Vennen

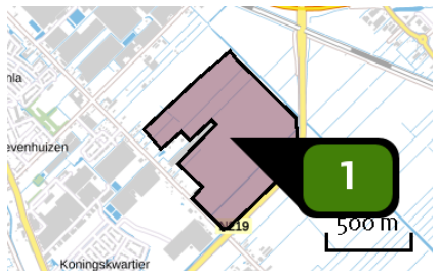
Habitatype	Hectare met hoogste verschil		Verskil	Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2		
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,01	0,01	0,00	
H4030 Droge heiden	0,01	0,01	0,00	
H9190 Oude eikenbossen	0,01	0,01	0,00	
Lg03 Zwakgebufferde sloot	0,01	0,01	0,00	
H91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,01	0,01	0,00	
L4030 Droge heiden	0,01	0,01	0,00	
H3160 Zure vennen	0,01	0,01	0,00	
Lg04 Zuur ven	0,01	0,01	0,00	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,01	0,01	0,00	
H7110B Actieve hoogvenen (heideveentjes)	0,01	0,01	0,00	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	0,01	0,00	
Lg09 Droog struisgrasland	0,01	0,01	0,00	
ZGH3160 Zure vennen	0,01	0,01	0,00	
L4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,01	0,01	0,00	
H6410 Blauwgraslanden	0,00	0,01	0,00	
H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen	0,01	0,01	0,00	
H2330 Zandverstuivingen	0,00	0,01	0,00	
Lg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,01	0,01	0,00	-
H3110 Zeer zwakgebufferde vennen	0,01	0,01	0,00	

Oosterschelde

Habitattype	Hectare met hoogste verschil		Verskil	Verskil op (bijna) overbelaste hexagonen*
	Situatie 1	Situatie 2		
H1330B Schorren en zilte graslanden (binnendijks)	0,00	0,01	0,00	
H1320 Slijkgrasvelden	0,00	0,01	0,00	
H1330A Schorren en zilte graslanden (buitendijks)	0,00	0,01	0,00	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie
(per bron)
bestaand



Naam

Akkerbouw (197,5 N/ha)

Locatie (X,Y)

101219, 447415

Uitstoothoogte

0,5 m

Oppervlakte

49,0 ha

Spreiding

0,3 m

Warmteinhoud

0,000 MW

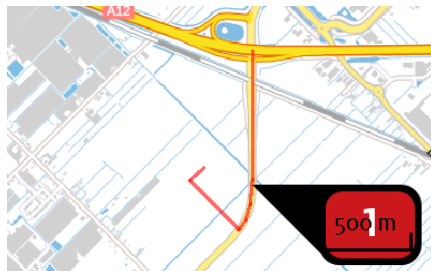
Temporele variatie

Meststoffen

NH₃

2.016,50 kg/j

Emissie
(per bron)
beoogd



Naam

Locatie (X,Y)

NOx

NH3

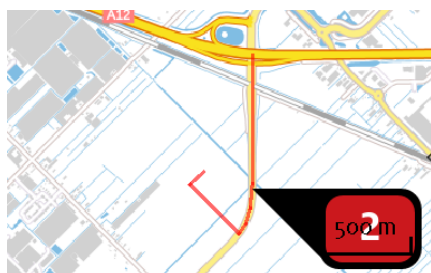
Licht verkeer

101642, 447473

154,78 kg/j

13,77 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	1.000,0 / etmaal	NOx NH3	154,78 kg/j 13,77 kg/j



Naam

Locatie (X,Y)

NOx

NH3

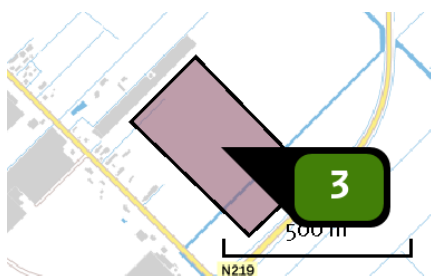
Zwaar verkeer

101642, 447473

3.741,41 kg/j

63,10 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1.700,0 / etmaal	NOx NH3	3.741,41 kg/j 63,10 kg/j



Naam

Locatie (X,Y)

Uitstoothoogte

Oppervlakte

Spreiding

Warmteinhoud

Temporele variatie

NOx

Glastuinbouw

101195, 447221

8,0 m

10,4 ha

4,0 m

0,400 MW

Verwarming van ruimten
(zonder seizoenscorrectie)

8.000,00 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Database versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage II
Stedenbouwkundig plan

The cover features a composite background. On the left, a hand holds a pile of dark blue, angular fragments. The center shows a hand pointing at a large yellow and black diagonal hazard stripe. The right side depicts a bright, hazy sky with water droplets and three birds in flight. The title and logo are overlaid on these elements.

od205
een ander perspectief

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
DRYPORT
KNIBBELWEG-OOST

DEFINITIEF

9 maart 2021

DIT PRODUCT IS EEN CO-PRODUCTIE TUSSEN:



Van Uden Logistic Site Investments BV
contactpersoon: Yvonne Bostelaar

T 0182-303430
E y.bostelaar@van-uden.nl



GEMEENTE ZUIDPLAS
contactpersoon: Yvonne Lanooij

T 0180-637762
E yvonne.lanooij@zuidplas.nl



OD205
contactpersoon:
Judit Gaasbeek Janzen

T 010 303 1277
E mail@od205.nl



LBP Sight
contactpersoon:
Paul van der Vleuten

T 030 231 1377
E p.vandervleuten@lbpsight.nl

DOELSTELLING | 04

LEESWIJZER | 05

KADERS | 06

AMBITIE | 07

LOCATIE | 08

CONCEPT | 10

STEDENBOUWKUNDIG PLAN | 12

DUURZAAMHEID | 18

WATERSYSTEEM | 21

DE DOELSTELLING

Sinds 2002 wordt er door verschillende partijen aan de grootschalige gebiedsontwikkeling in de Zuidplaspolder gewerkt. Bij deze ontwikkeling is veel aandacht voor de combinatie tussen wonen, werken, leefomgeving en infrastructuur. Het bestemmingsplan “Zuidplas Noord” werd in 2009 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het gebied Knibbelweg-Oost opgenomen als uit te werken bestemming voor een bedrijvenlandschap, met ruimte voor glastuinbouw, bedrijven en lintbebouwing.

Op 9 oktober 2013 zijn de Gemeente Zuidplas en Ondernemen A12-A20 BV de ‘Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Knibbelweg-Oost, gemeente Zuidplas’ aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam glastuinbouw- en bedrijvenlandschap. In 2015 is Ondernemen A12-A20 BV overgenomen door Ontwikkelingsmaatschappij Distripark A12 BV, met als drijvende kracht Van Uden Logistic Site Investments BV.

In 2015 werd een ontwerp bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht maar niet vastgesteld. Op 4 maart 2019 is de Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor (hierna: BOK 2019) getekend tussen VNO-NCW, Provincie Zuid-Holland en 4 regio gemeenten. Hierin is vastgelegd dat gestart kan worden met de ontwikkeling van een deel van Knibbelweg-Oost. Het plan uit 2015 is nu, vijf jaar later, geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de nieuwe inzichten en passend bij de huidige tijd.

De doelstelling van het project Knibbelweg-Oost is de gefaseerde ontwikkeling van een hoogwaardig glastuinbouw- en bedrijvenlandschap van in totaal circa 65 hectare bruto nabij de A12 afslag Zevenhuizen. In eerste instantie wordt in overeenstemming met BOK 2019 circa 24 hectare bruto tot ontwikkeling gebracht.

Door de combinatie van glastuinbouw, bedrijven en zorgvuldig ingepaste lintbebouwing ontstaat er een aantrekkelijke en veelzijdige nieuwe werk- en leefomgeving voor de toekomst.

De ontwikkeling van het glastuinbouw bedrijvenlandschap wordt ingebed tussen de bestaande ruimtelijke linten en tochten van de Zuidplaspolder. Deze kwaliteitsdragers worden in de planontwikkeling als een integraal planonderdeel meegenomen. Dit biedt kansen voor lokale kleinschalige bedrijfs-woonfuncties. Het overgrote deel van het plangebied zal echter worden gerealiseerd door een gelijkmatige verdeling van hoogwaardige glastuinbouw en bedrijfsontwikkellocaties. Door vanaf het begin een heldere hoofdstructuur te definiëren, kunnen de plandelen elkaar in het stedenbouwkundig systeem versterken. Tevens wordt bij de aansluiting op de provinciale weg rekening gehouden met een aansluiting van het zuidelijk van de N219 gelegen toekomstige ‘Nieuwe Midden’.

Het ambitieniveau op gebied van duurzaamheid is hoog. Net als in 2015 is er ingezet op de mogelijke uitwisseling van energie en water tussen de logistieke bedrijven en de glastuinbouw, het materiaalgebruik, het ruimtegebruik en de opvang van hemelwater. Daar komen nu ambities op het gebied van biodiversiteit en natuurinclusief ontwerpen bij. Het doel is het creëren van een duurzame, maar ook een gezonde en aangename werkomgeving waar de natuur zijn plek vindt.

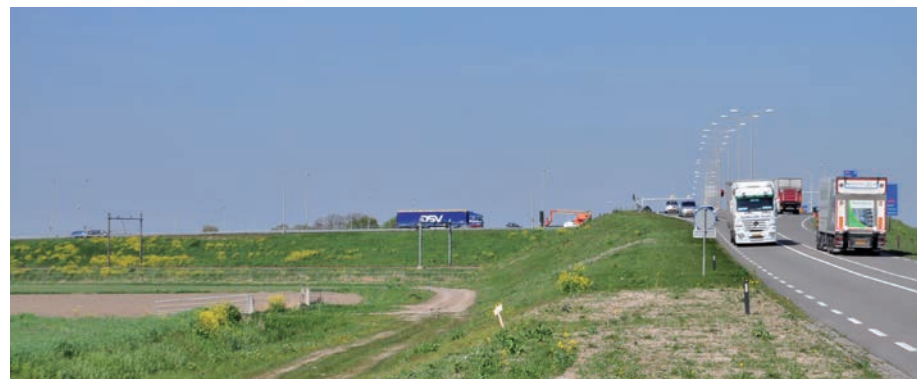
LEESWIJZER

In dit document zijn voor de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost, de plangebied-overstijgende visie en het stedenbouwkundig systeem beschreven.

Als opmaat naar de plangebied-overstijgende visie zijn eerst de locatie en de geldende kaders omschreven. De visie is verder beschreven aan de hand van 3 belangrijke bouwstenen en is in het hoofdstuk stedenbouwkundig systeem direct vertaald in een ruimtelijk-functioneel plan.

Bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost wordt gestreefd naar een hoogwaardige, natuur inclusieve en duurzame invulling. Om deze ambitie te verwezenlijken zijn in aanvulling op de visie alle innovatie-aspecten in kaart gebracht, met het doel om deze op een integrale en ruimtelijke wijze in te bedden in het stedenbouwkundig systeem.

HUIDIGE



SITUATIE



DE KADERS

De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost maakt onderdeel uit van de grootschalige gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder en is planologisch verankerd in het intergemeentelijk Structuurplan RGZ Zuidplaspolder (vastgesteld in februari 2006) en planologisch vertaald in een uit te werken bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' (juni 2009).

In 2008 is er voor de ontwikkelingslocaties binnen de hoofdstructuur van de Zuidplaspolder een Handboek Kwaliteit opgesteld waarin de landschappelijke dragers zijn aangewezen, die het gebied identiteit moeten verlenen. Dit zijn de Lanen, Linten en Tochten. De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost grenst aan vier zijden aan deze hoofddassen van de Zuidplaspolder en heeft zodoende een belangrijk aandeel in de uitstraling van het landschappelijk raamwerk.

Gemeente Zuidplas en de ontwikkelcombinatie Ondernemen A12-A20 hebben op 9 oktober 2013 de samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost getekend. Vanwege nieuwe inzichten en een veranderde marktsituatie leidt uitwerking van Bestemmingsplan Zuidplas-Noord niet tot een haalbare businesscase. De ontwikkelcombinatie heeft OD205 gevraagd een stedenbouwkundig plan te maken, uitgaande van de hiernaast gestelde kaders. Mede op basis van dit stedenbouwkundig plan zal er een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. Daar waar mogelijk blijven de uitgangspunten die gesteld zijn in bestemmingsplan Zuidplas-Noord overeind. Met name de, in de uitwerkingsregels van Zuidplas-noord beschreven, stringente eisen mbt dubbel functiegebruik en de verdeling glastuinbouw-bedrijvigheid zijn in dit plan anders opgesteld.

VIGERENDE

WELSTANDSNOTA

MAART 2013

LEIDRAAD
OPENBARE
RUIMTE

JUNI 2013

HANDBOEK
KWALITEIT
ZUIDPLAS-
POLDER

JUNI 2008

DOCUMENTEN

BESTEMMINGS
PLAN

ZUIDPLAS NOORD
2009

SAMENWERKINGS-
OVEREENKOMST

A12 CORRIDOR
MAART 2019

PROGRAMMA
DUURZAAMHEID
&
KLIMAATADAPTATIE

AMBITIE

Ondernemen A12-A20 spant zich in om de ontwikkeling op een duurzame en hoogwaardige manier vorm te geven en zoekt naar een optimale en toekomstbestendige combinatie van wonen, werken, leefomgeving en infrastructuur. Vestigingsvoorwaarde is het aansluiten bij ambities van Ondernemen A12-A20 en de gemeente Zuidplas, voldoen aan randvoorwaarden gesteld door de provincie en het hoogheemraadschap en het creëren van draagvlak bij de omgeving. Dit vertaalt zich in een ruimtelijk een leesbaar landschap van hoge kwaliteit met de juiste inbedding.

Er wordt ruimte gereserveerd voor een duurzaam, klimaatadaptief en robuust watersysteem, waarbij piekbuien worden opgevangen, wateroverlast, hittestress, droogtestress en bodemdaling wordt voorkomen. Daarnaast is aandacht voor een goede waterkwaliteit. De ambitie is het realiseren van een innovatief gietwatersysteem om hemelwater van de daken op te vangen en ondergronds op te slaan. Vervolgens kan het ingezet worden als gietwater voor de glastuinbouw.

Er wordt gestreefd naar een duurzame energievoorziening, waarbij de focus ligt op een laag energieverbruik, de inzet van hernieuwbare energiebronnen en het lokaal opwekken van energie. Het dakoppervlak van grootschalige logistiek biedt mogelijkheden voor een groot zonnepark en de ondergrond voor een WKO-systeem. Er wordt ruimte gereserveerd om duurzame energieoplossingen in de toekomst mogelijk te maken.

Er wordt ingezet op waterrobuust, natuurinclusief en circulair bouwen en een goede landschappelijke inpassing. Zowel rondom het gebouw als in de openbare ruimte is veel ruimte voor groen en water en de architectuur wordt afgestemd op de omgeving. De groene centrale as, natuurvriendelijke oevers en de toekomstige natuurstrook langs de 4e Tocht dragen bij aan het verhogen van lokale natuurwaarden.

Er wordt gestreefd naar meervoudig ruimtegebruik, onder andere met gecombineerde oplossingen voor duurzame energie en wateropslag/-afvoer en gecombineerde oplossingen voor biodiversiteit en waterbuffering.



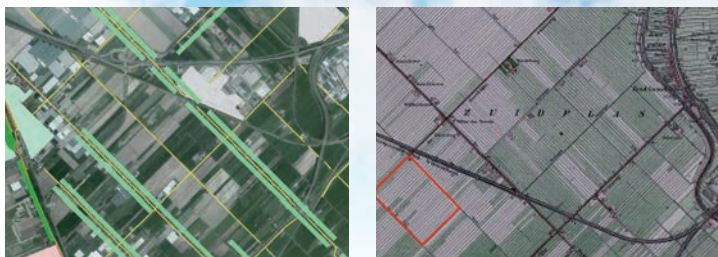
klimaatadaptief



energiezuinig



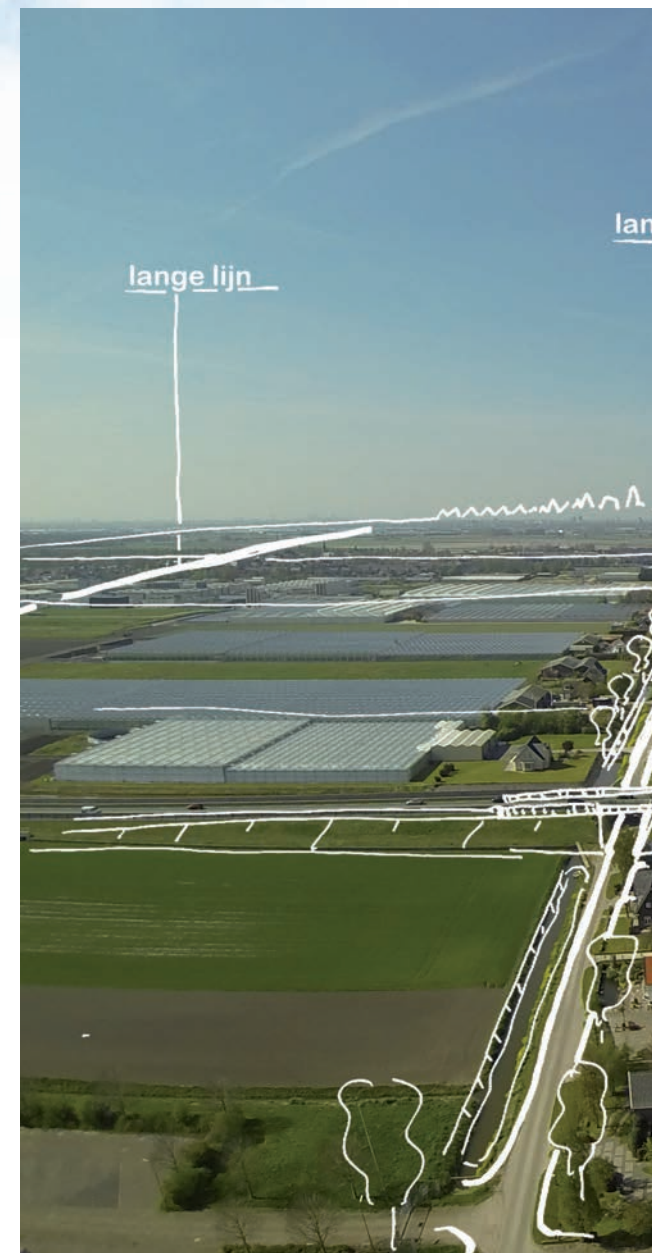
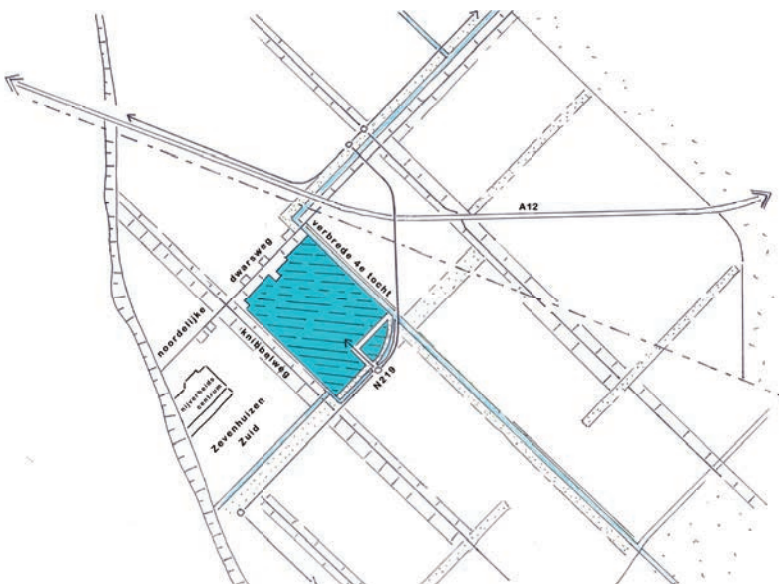
natuurinclusief

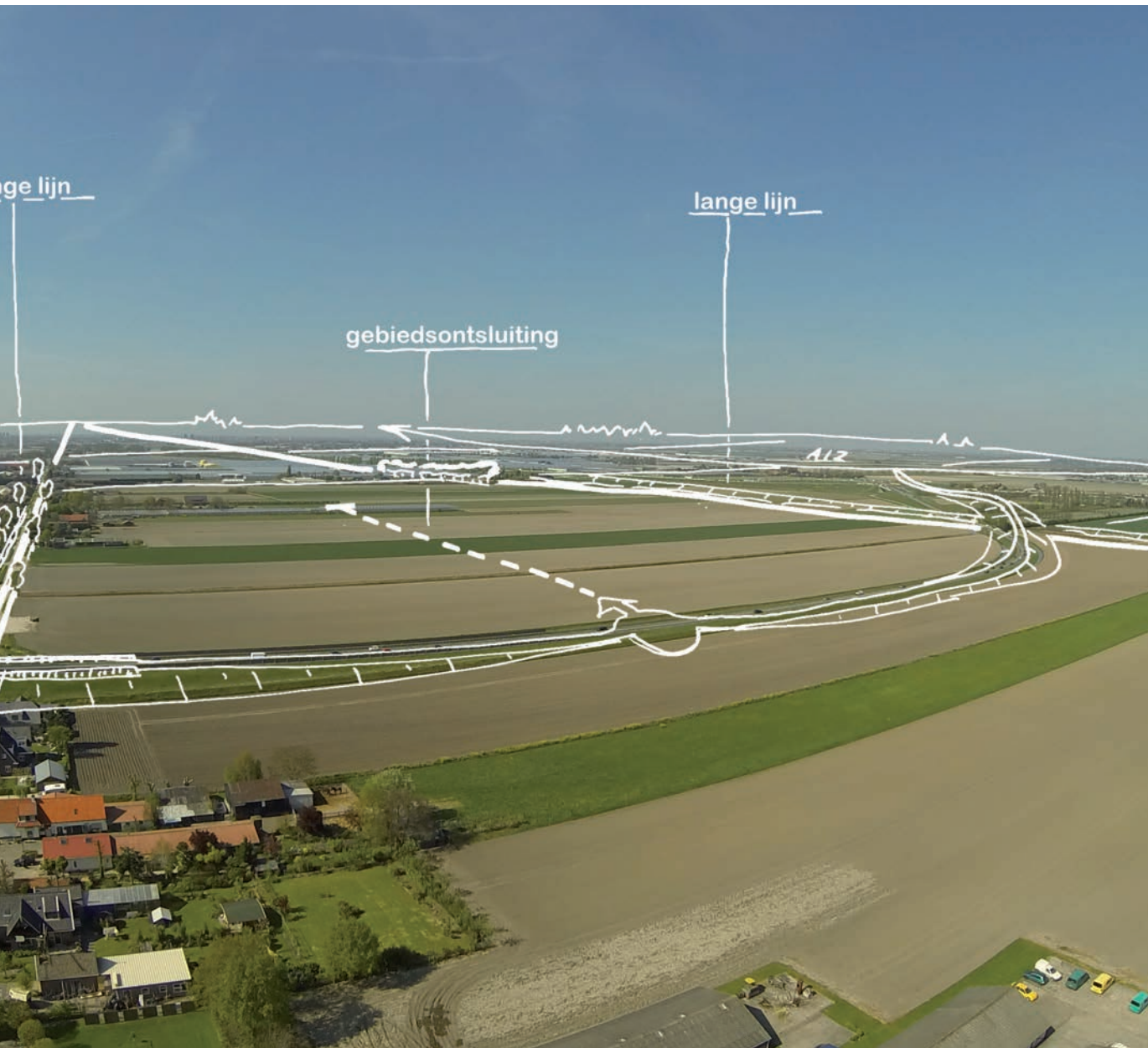


DE LOCATIE

Knibbelweg-Oost ligt perfect ontsloten via afslag Zevenhuizen aan de A12. De ontwikkellocatie bevindt zich aan de oostzijde van de dorpskern Zevenhuizen. Het plangebied wordt enerzijds begrensd door de linten Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg en anderzijds door de verbrede 4de Tocht en de N219. Vanaf deze laatste zijde zal het gebied ontsloten worden, zodat de bestaande lintenstructuur gehandhaafd kan blijven. In de lintzones langs de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg zijn op dit moment woningen en kleinschalige bedrijvigheid gelegen. Aan de andere zijde van de Knibbelweg wordt de woonwijk Zevenhuizen-zuid ontwikkeld (1200 woningen). De eerste fase Zevenrozenhof is in aanbouw en de tweede fase, Koningskwartier (circa 80 woningen) is in verkoop.

Het overwegend agrarisch gebied wordt fasegewijs getransformeerd naar een aantrekkelijke mix van 31 hectare glastuinbouw, 31 hectare bedrijven, 5 hectare lintbebouwing en 12 hectare groen, water en infrastructuur. In totaal gaat het om bruto 79 hectare plangebied.





EEN EIGEN IDENTITEIT

De Zuidplaspolder is een droogmakerij uit de eerste helft van de 19e eeuw en een bedacht en secuur gemaatvoerd landschap. De basisstructuur van dit cultuurlandschap is een raamwerk van linten, lanen en tochten, opgebouwd uit een basisraster van 800 x 800 meter; een landschap van groene en blauwe lijnen. Het historische lint van de Knibbelweg en de Vierde Tocht begrenzen het plangebied.

Tussen de linten en tochten ligt het grootschalige polderlandschap, dat vanaf een centrale gebiedsontsluiting zal worden onderverdeeld in twee gelijke (hoofd)eenheden.

Een zorgvuldige inpassing van Knibbelweg-Oost in de grootschalige structuur van de Zuidplaspolder is essentieel. Daarbij is het van belang dat de nieuwe hoofdontsluiting niet gaat concurreren met de voor de Zuidplaspolder karakteristieke lange lijnen. De nieuw toe te voegen gebiedsontsluiting moet worden opgevat als een interieure ruimte van Knibbelweg-Oost. De gebiedsontsluiting is geen doorlopende lijn, zoals de Knibbelweg en de 4de tocht. Zij is veel meer een eigentijds koppelstuk, welke zich voegt naar de functies in het kassenlandschap en het bedrijvenlandschap. Door dit tot aan de detaillering door te voeren, wordt voorkomen dat de nieuwe gebiedsontsluiting gaat concurreren met de lange lijnen van de Zuidplaspolder.

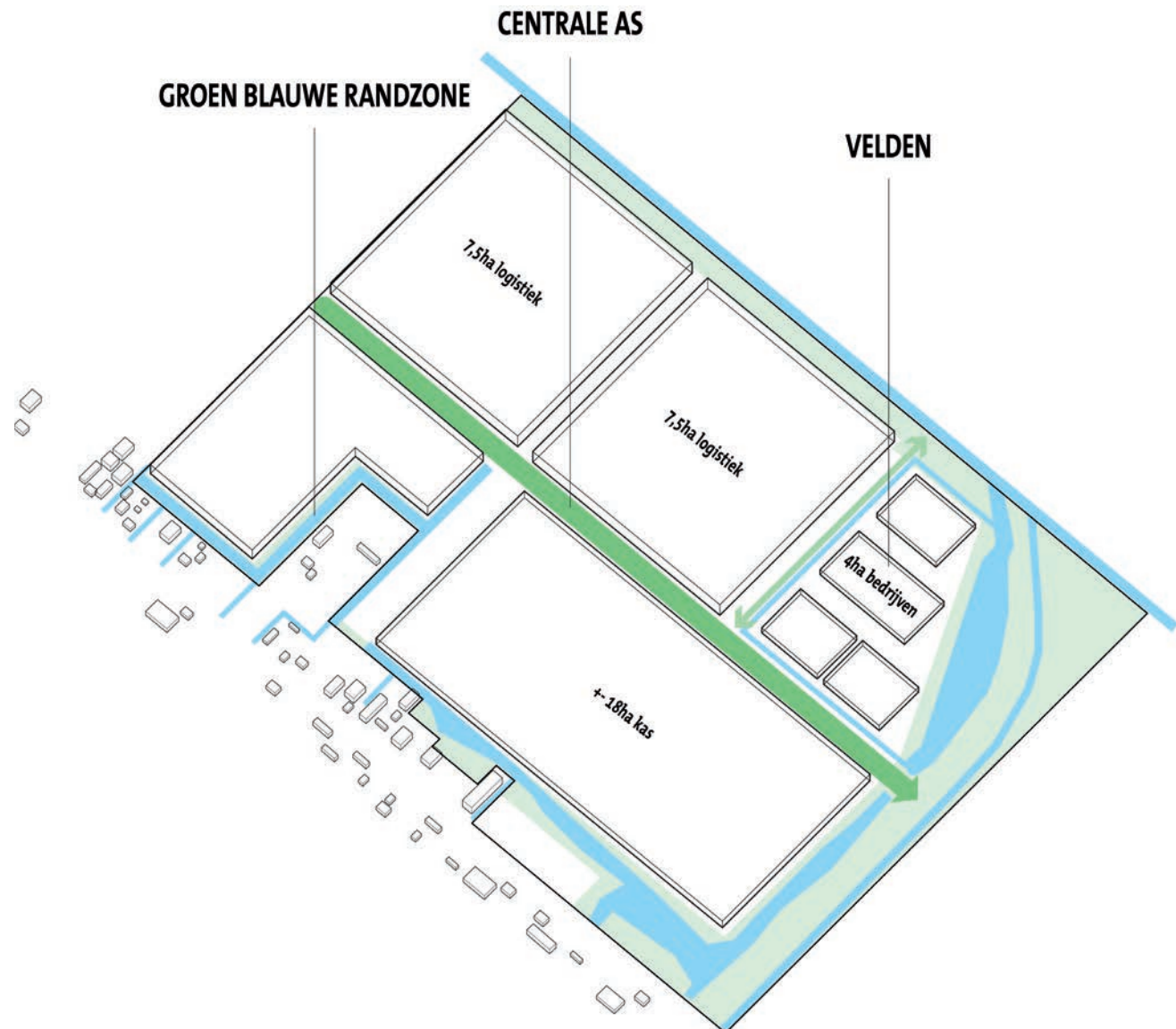
HET CONCEPT

De uiteindelijke invulling van het plangebied kan qua kavelgrootte en verkaveling nog variëren, omdat nog niet bekend is welke bedrijven zich in het gebied zullen vestigen en er een grote mate van flexibiliteit gewenst is.

Anticiperend op deze noodzakelijke flexibiliteit is voor Knibbelweg-Oost een stedenbouwkundig systeem bedacht. Dit systeem is op te vatten als een flexibel stedenbouwkundig plan. De uiteindelijke invulling wordt niet vastgelegd maar indicatief weergegeven. Daarbij worden wel de belangrijkste dragers gekwalificeerd. Het systeem maakt het mogelijk met onzekerheden om te gaan en tegelijkertijd grip te houden op de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur en uitstraling.

De belangrijkste dragers van het plan vormen een Casco. De drie bouwstenen van dit Casco zijn:

- DE CENTRALE AS
- DE GROEN BLAUWE RANDZONE
- DE VELDEN





CENTRALE AS (backbone) ALS RUGGEGRAAT: efficiency en betekenis

Dit nieuwe element is méér dan de noodzakelijke ontsluiting; het fungeert in het stedenbouwkundig systeem als de ruggengraat van het ruimtelijk-functioneel plan. De 'centrale as' is een ruimte van circa 30 meter breed en 750 meter lang die het gehele gebied ontsluit. Door de symmetrische opbouw van het profiel worden de bouwvelden van glastuinbouw en logistiek bedrijven met elkaar verbonden. Door deze ruimte integraal en groen in te richten wordt een gevoel van collectieve en ruimtelijke kwaliteit gecreëerd. De 'centrale as' ligt direct in het verlengde van de nieuwe afslag aan de N219 en máákt letterlijk de verbinding tussen de twee ogenschijnlijk verschillende plandelen van glastuinbouw en bedrijfsontwikkeling. Vanaf de hoofdontsluiting is het mogelijk om zowel de glastuinbouw als alle bedrijfsontwikkelingen goed te ontsluiten.



DE GROEN BLAUWE RANDZONE: context en nieuwe mogelijkheden

Aan de zuid- en noordwestzijde worden nieuwe woon/-werkmilieus toegevoegd aan de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg. Deze grijpen aanwezige kwaliteiten en/of structuren op. De huidige woonlinten worden gekarakteriseerd door een milieu van woonbebouwing en kleine bedrijven. Door hier kleinschalige en passende ontwikkeling toe te voegen en een groen/blauwe buffer te introduceren, zorgt deze zone voor de inbedding van het glastuinbouw-bedrijfsgebied in zijn context. Aan de noordoostzijde ontvouwt zich het beeld van representatieve bedrijven langs de Vierde verbrede Tocht. Een landschappelijke invulling met riet en wilgbeplanting zorgt voor een goede inpassing op de Tocht als lange lijn. Deze ruimte zal in de toekomst als eigen ecologische identiteit fungeren tussen de Knibbelweg-Oost en de mogelijke ontwikkeling van het Plantagekwadrant. Langs de N219 wordt het water ingezet om afstand te creëren en de hier gevestigde bedrijven als het ware een podium te geven om zich te kunnen etaleren.



DE VELDEN: flexibiliteit en nieuwe maatstaf

De Velden worden in grote mate gedefinieerd door de randen en de ontsluiting, maar hebben een eigen dynamiek. De Knibbelweg-Oost wordt gefaseerd ontwikkeld, waarbij in eerste instantie circa 45 hectare bruto wordt ontwikkeld. Deze fase is verdeeld in 5 verschillende en elkaar aanvullende velden. In de velden B & C, ten zuiden van de centrale as, wordt de glastuinbouw ontwikkeld. Langs de N219 is er in de mogelijkheid om op een hoogwaardige manier het glastuinbouw-bedrijvenlandschap in de etalage te zetten en te promoten. Veld A, ten noorden van de centrale as, wordt ontwikkeld met logistiek gerelateerde bedrijvigheid. Veld D is kleinschalig van aard en biedt ruimte voor meer consumentgerichte bedrijven. Veld E wordt onderdeel van het bestaande karakteristieke lintenlandschap aan de Knibbelweg.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Vanaf de N219 wordt het gebied ontsloten middels een lange Centrale as vanwaar de velden ontsloten kunnen worden. Langs de randen is een zorgvuldige en landschappelijk ingepaste aansluiting gemaakt tussen de verschillende velden.

Afstemming tussen glastuinbouw, bedrijvigheid en de omgeving is essentieel voor de kwaliteit en beleving van het gebied. Daarom is vanaf het begin een heldere hoofdstructuur gedefinieerd om daarin de relatie te bewerkstelligen tussen verschillende onderdelen van het plan.

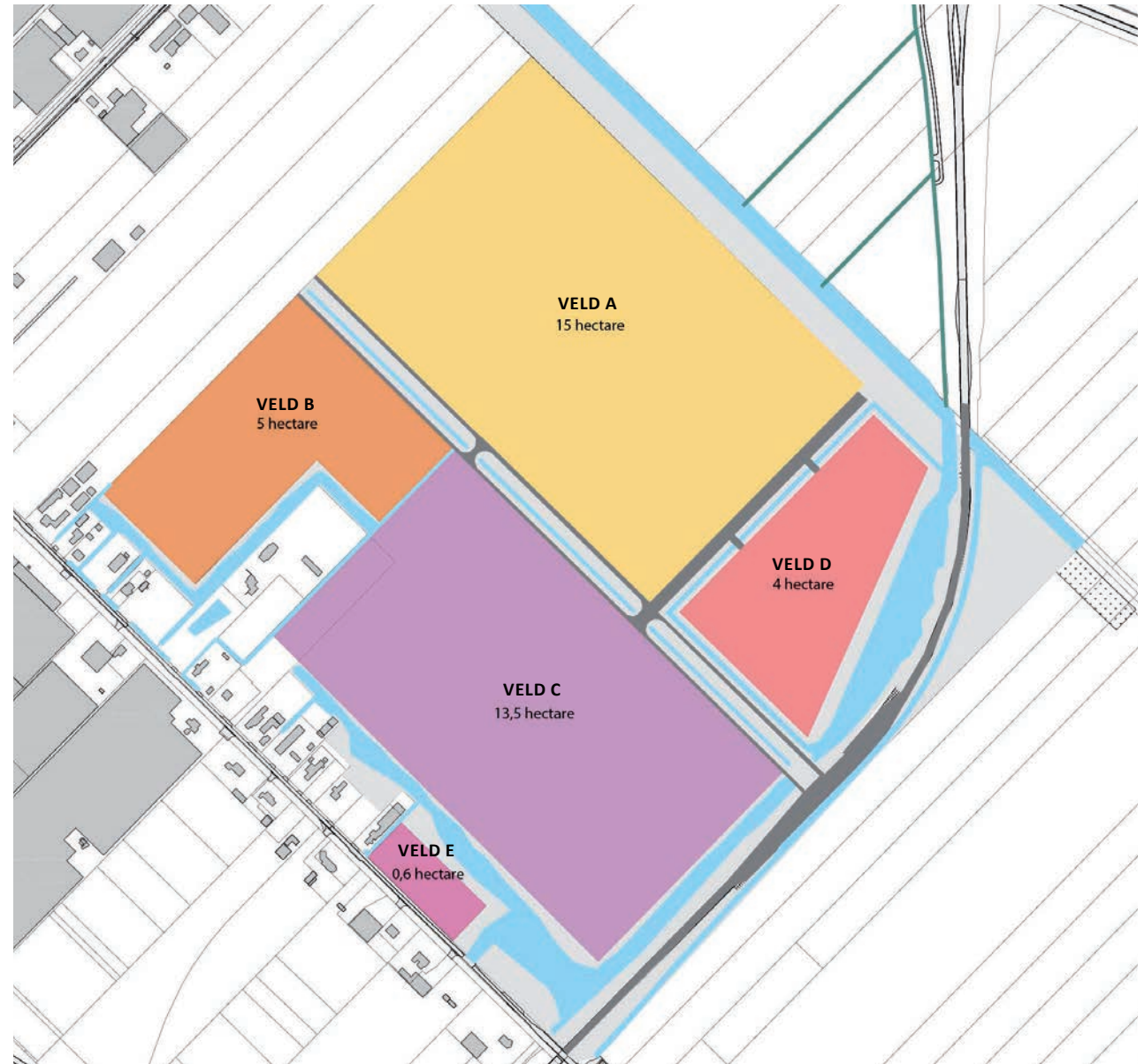
Eén centrale brede as, de centrale as, wordt toegevoegd in het ritme van de tochten in de Zuidplaspolder om alle bedrijvigheid op te ontsluiten. Tegelijkertijd is de as door het scheiden van de verkeersstromen en het plaatsen van bomen en struiken een prettige plek voor fietsers, voetgangers en dieren. Er wordt ingezet op een natuurlijk beheer en ook de randen van het gebied krijgen extra aandacht. Zij passen de bedrijvigheid landschappelijk in met hun watergangen en natuurlijke oevers. Zo ontstaat er een aantrekkelijk en veelzijdige nieuwe werk- en leefomgeving voor de toekomst.

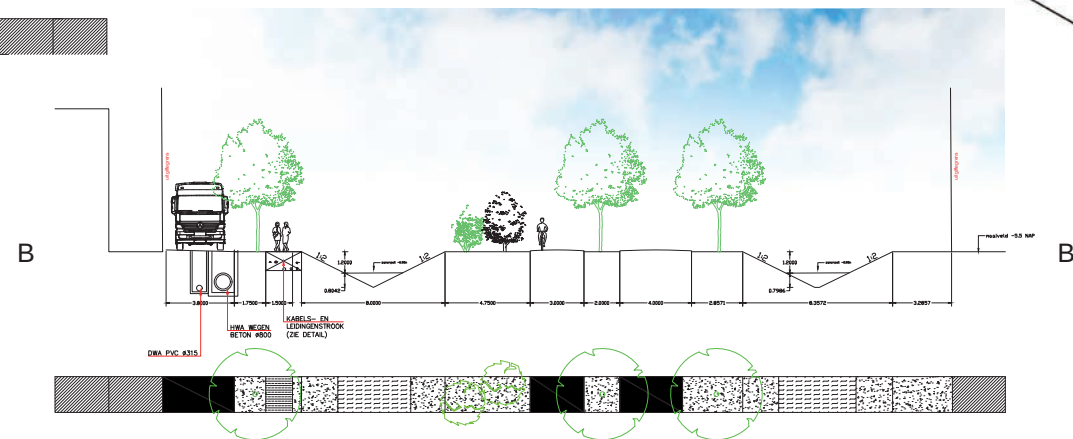
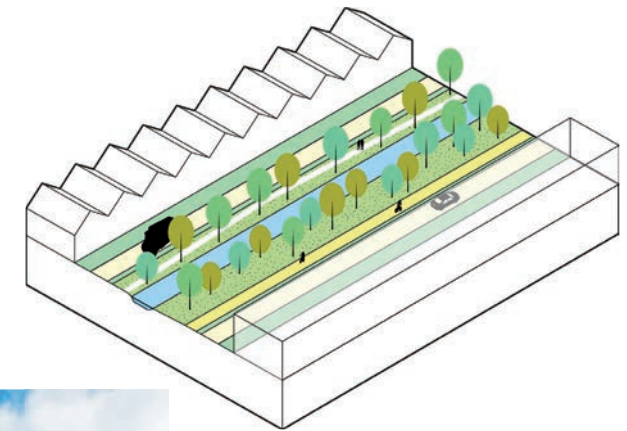
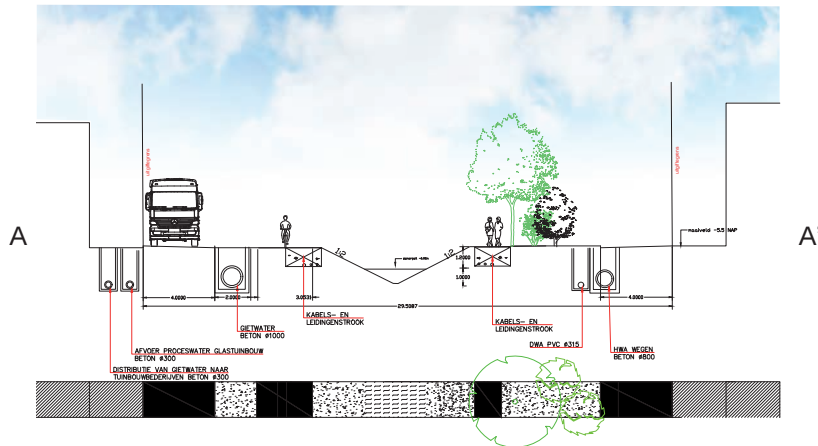
Het stedenbouwkundig plan is onder te verdelen in 5 verschillende en elkaar aanvullende velden.



LEGENDA

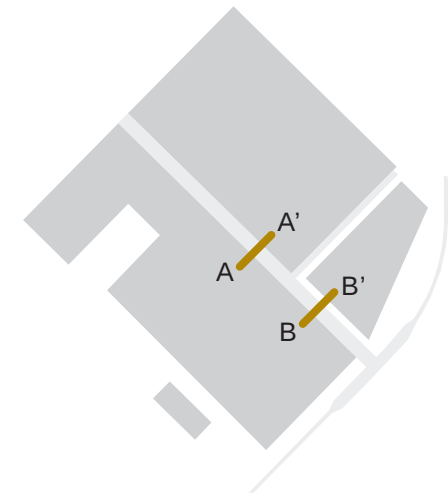
- WERKLANDSCHAP
- BEDRIJVEN
- KASSENBOUW I
- KASSENBOUW II
- NIEUWE LINTZONE

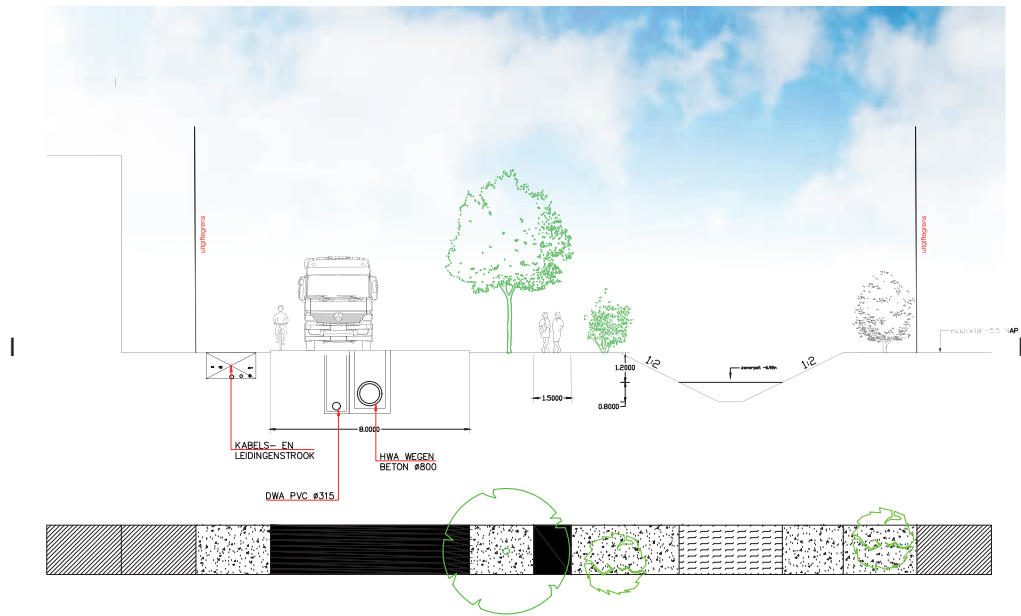




PROFIEL CENTRALE AS

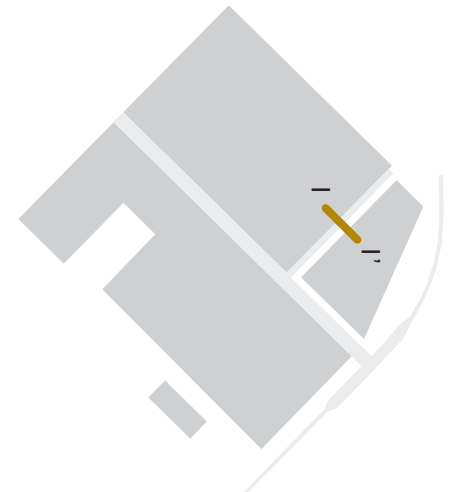
Dit nieuwe element is méér dan de noodzakelijke ontsluiting; het fungeert in het stedenbouwkundig systeem als de ruggengraat van het ruimtelijk-functionele plan. De 'centrale as' is een ruimte van circa 30 meter breed en 1000 meter lang die het gehele gebied ontsluit en ook voldoende ruimte biedt voor kabels en leidingen in de ondergrond. De centrale as is opgebouwd om alle bedrijfsontwikkelingen goed te ontsluiten en ook een aangename en veilige plek te creëren voor voetgangers en fietsers. Door deze ruimte integraal vorm te geven en verkeersstromen te scheiden wordt een gevoel van collectieve en ruimtelijke kwaliteit gecreëerd. De 'Centrale as' ligt direct in het verlengde van de nieuwe afslag aan de N219 en máákt letterlijk de verbinding tussen de twee ogenschijnlijk verschillende plandelen van glastuinbouw en bedrijfsontwikkeling. Vanaf de hoofdontsluiting is het mogelijk om zowel de glastuinbouw als alle bedrijfsontwikkelingen goed te ontsluiten. De centrale as kent aan het begin een breed profiel met aan twee zijden watergangen. Deze gaat verderop over in een enkele watergang.

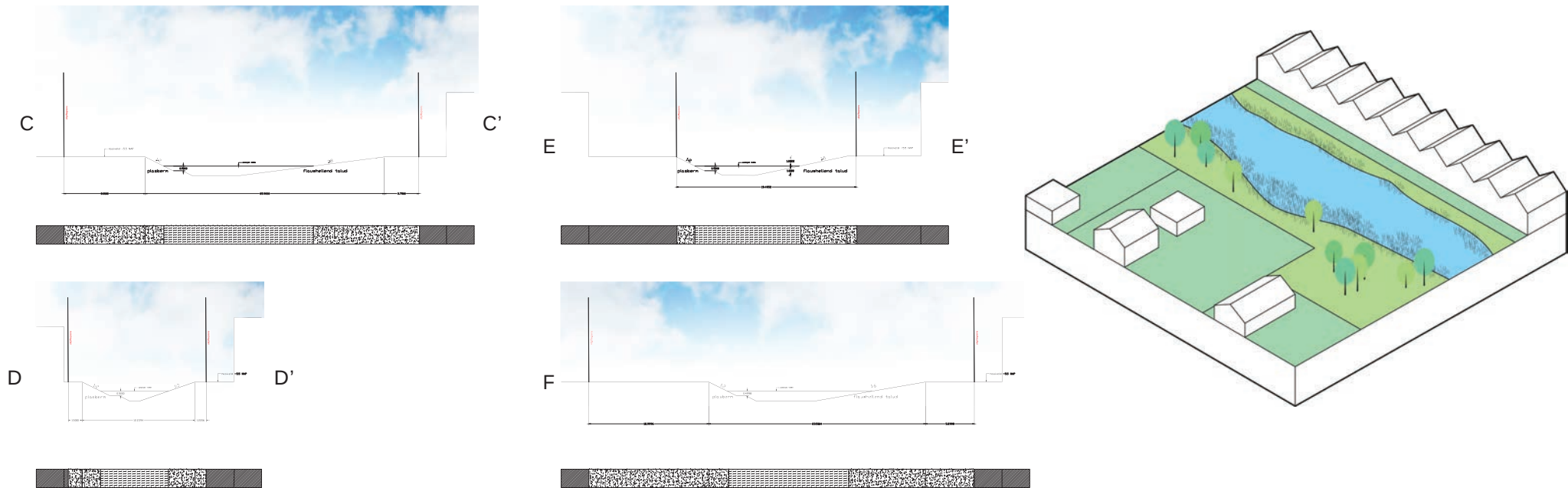




PROFIEL ZIJSTRAAT

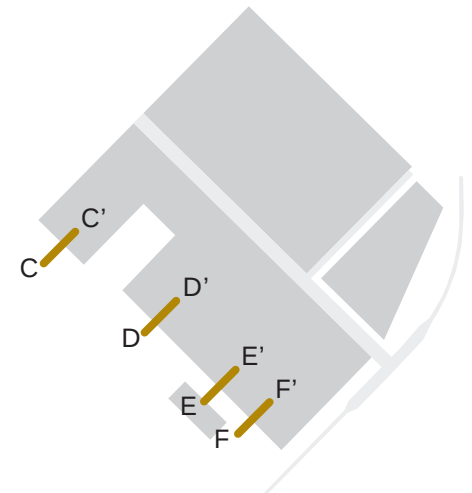
De zijstraat in het gebied legt de verbinding tussen de logistieke bedrijven aan de ene kant en de kleinschaligere bedrijvigheid aan de andere zijde. De kleinschalige bedrijvigheid is van de rest gescheiden door middel van een watergang en functioneert daarmee als eiland. Dit eiland is enkel te bereiken via bruggen over de watergangen. Langs deze watergang is, net zoals in de centrale as, het voetverkeer gescheiden van de rijbaan.

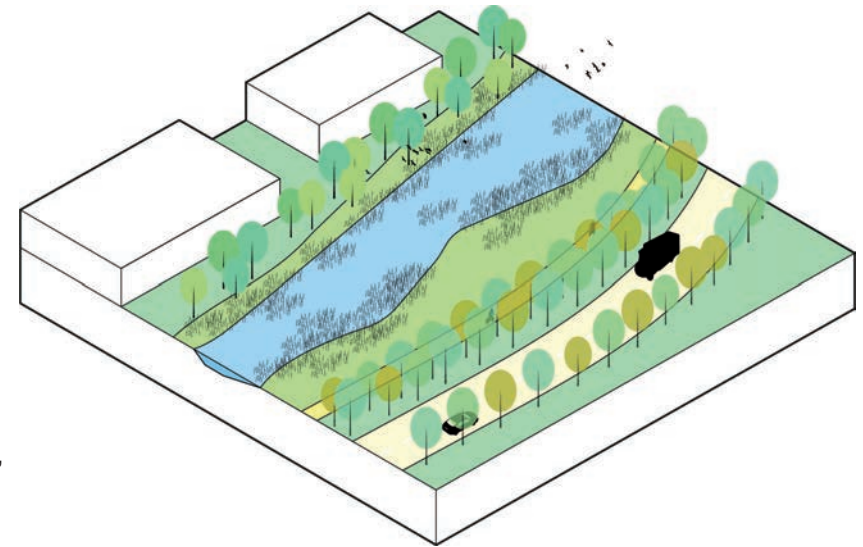
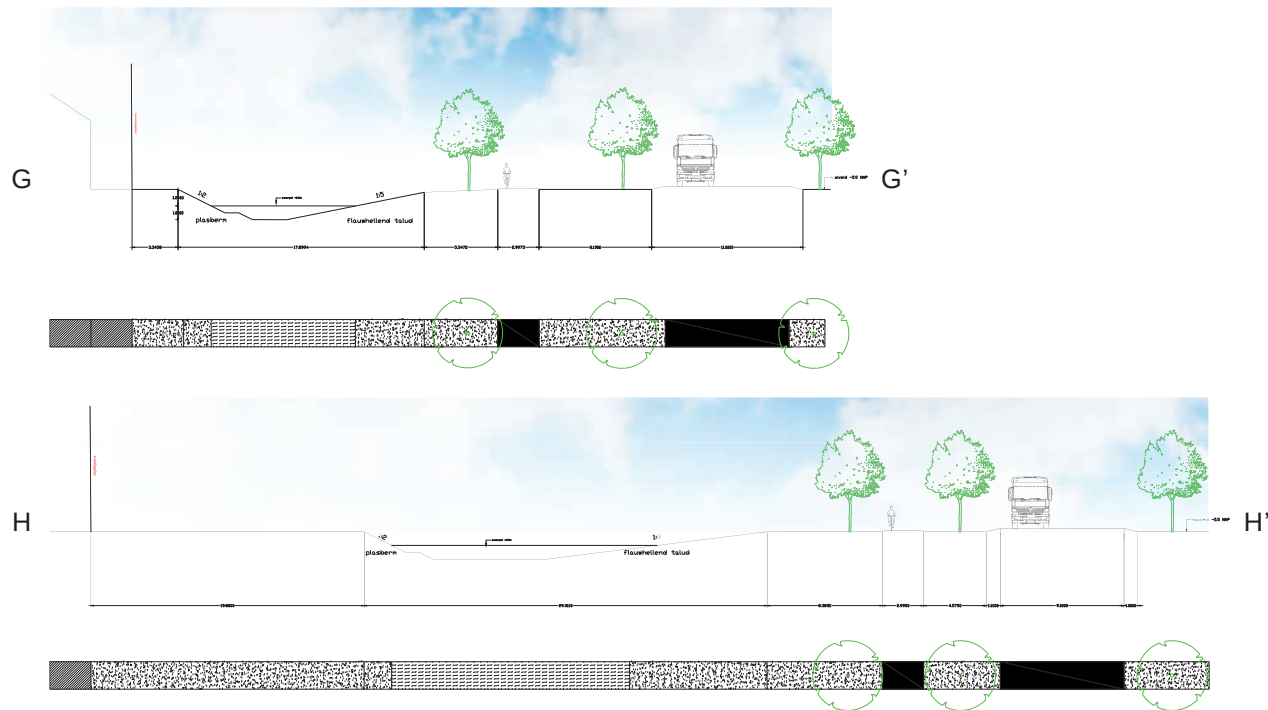




PROFIEL GROEN BLAUWE RANDZONE - LINT

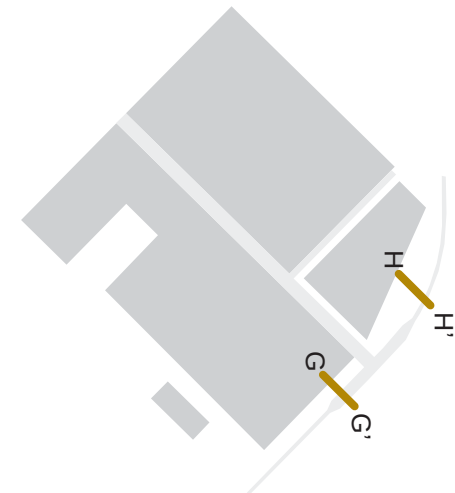
Aan de zuid- en noordwestzijde worden nieuwe woon/-werkmilieus toegevoegd aan de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg. Deze grijpen aanwezige kwaliteiten en/of structuren op. De huidige woonlinten worden gekarakteriseerd door een milieu van woonbebouwing en kleine bedrijven. Door hier kleinschalige en passende ontwikkeling toe te voegen en een groen/blauwe buffer te introduceren, zorgt deze zone voor de inbedding van het glastuinbouw-bedrijfsgebied in zijn context. De groenblauwe randzone is ingericht met een doorlopende waterstructuur en flauwe oevers om de natuur tot volle wasdom te laten komen. Aan de noordoostzijde ontvouwt zich het beeld van representatieve bedrijven langs de verbrede Vierde Tocht. Langs de N219 wordt het water ingezet om afstand te creëren en de hier gevestigde bedrijven als het ware een podium te geven om zich te kunnen etaleren.





PROFIEL GROEN BLAUWE RANDZONE - N219

De ontwikkeling wordt van de hoofdontsluitingsweg, de N219, gescheiden door een brede groen blauwe randzone. De natuurlijke oevers zorgen voor een prettig aanzicht en bieden de mogelijkheid voor de aangrenzende bedrijven om zich te profileren. De watergang doet tevens dienst als hoofdwatergang. De mogelijkheid is opgenomen om in de brede groene zone tussen de N219 en de ontwikkelingen in de toekomst een fietspad aan te leggen.



DUURZAAMHEID

Ondernemen A12-A20 spant zich in om de ontwikkeling op een duurzame en hoogwaardige manier vorm te geven en zoekt naar een optimale en toekomstbestendige combinatie van wonen, werken, leefomgeving en infrastructuur. Om aan gestelde duurzaamheidseisen te voldoen en duurzaamheidsambities te verwezenlijken zijn maatregelen voorzien voor de volgende thema's:

- Watersysteem
- Energie
- Bouwen
- Dubbel ruimtegebruik

De maatregelen zijn onderverdeeld in:

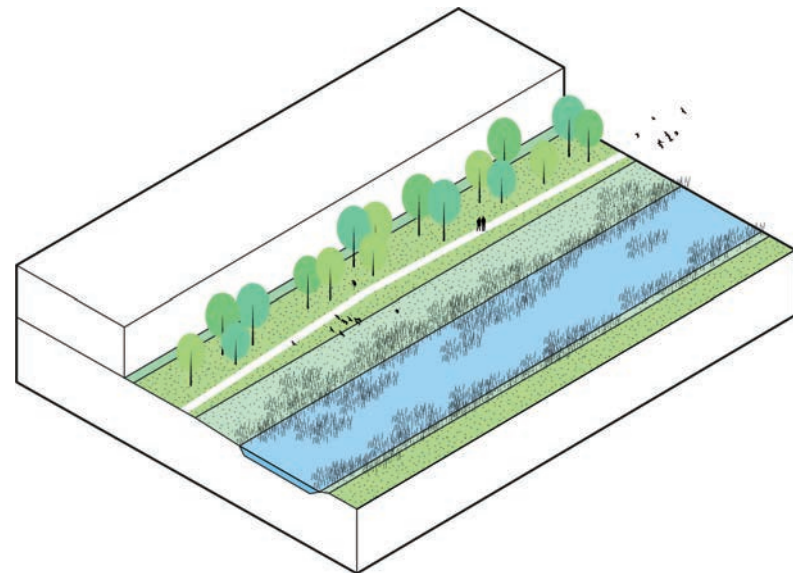
- Verplichte en no-regret maatregelen om aan gestelde eisen te voldoen.
- Optionele nice-to-have maatregelen om ambities te verwezenlijken. Voor deze maatregelen gelden twee voorwaarden: ze moeten technisch haalbaar zijn én er moet financiële dekking zijn.

Verplichte 'no-regret' (duurzaamheids)maatregelen

Thema	Maatregel
Watersysteem	1 Compensatie voor toename verharding en demping van sloten
Bouwen	2 Gescheiden rioolstelsel
Meervoudig Ruimtegebruik	3 Natuurvriendelijke oevers
	4 Ruimtereservering en basisvoorzieningen duurzaam gietwatersysteem
	5 Lozing licht vervuild hemelwater via berm passages / natuurvriendelijke oevers
Energie	6 Constructie utiliteitsgebouwen geschikt voor zonnepanelen en het plaatsen voor eigen gebruik en, voor zover het elektriciteitsnet het toelaat, voor teruglevering
Meervoudig ruimtegebruik	7 Hoge energieprestatie van gebouwen (wettelijke eisen BENG)
	8 Ruimte reserveren voor duurzaamheidsopties energie

Optionele 'nice-to-have' (duurzaamheids)maatregelen

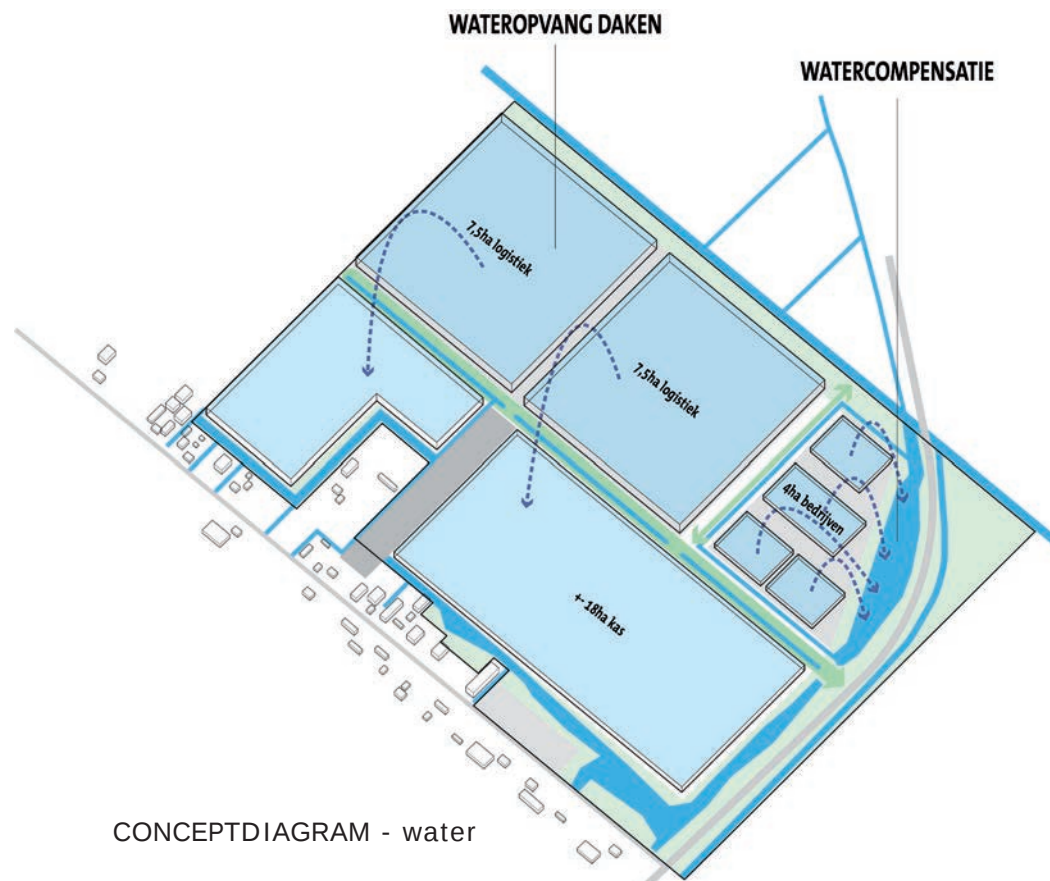
Thema	Maatregel
Watersysteem	9 Voltooiing duurzaam gietwatersysteem (samen met ontwikkeling glastuinbouw)
Energie	10 Zonnepanelen op daken van utiliteitsgebouwen op grote schaal (vanaf 2025)
Meervoudig ruimtegebruik	11 Warmtekrachtkoppeling voor glastuinbouw (vanaf 2025)
	12 Aansluiting glastuinbouw op externe restwarmteleiding, overbrugging met warmtekrachtkoppeling
	13 Externe CO2-voorziening via OCAP, afhankelijk van toekomstige leverbaarheid
	14 Warmte- en koudeopslag
	15 Gasloos bouwen (technisch onzeker door congestie op het elektriciteitsnet)
	16 Energiezuinige glastuinbouw
Bouwen	17 Ruimte voor groen in openbaar gebied
Meervoudig Ruimtegebruik	18 Faunavoorzieningen openbare gebied (technisch haalbaar, financieel onzeker)
	19 Keuzemenu ecologie en circulariteit voor exploitanten logistiek en bedrijvigheid
	20 Rekening houden met bodemdaling bij het ontwerp
Meervoudig Ruimtegebruik	21 Effectief combineren van goederen
	22 Combineren van functies in de openbare ruimte



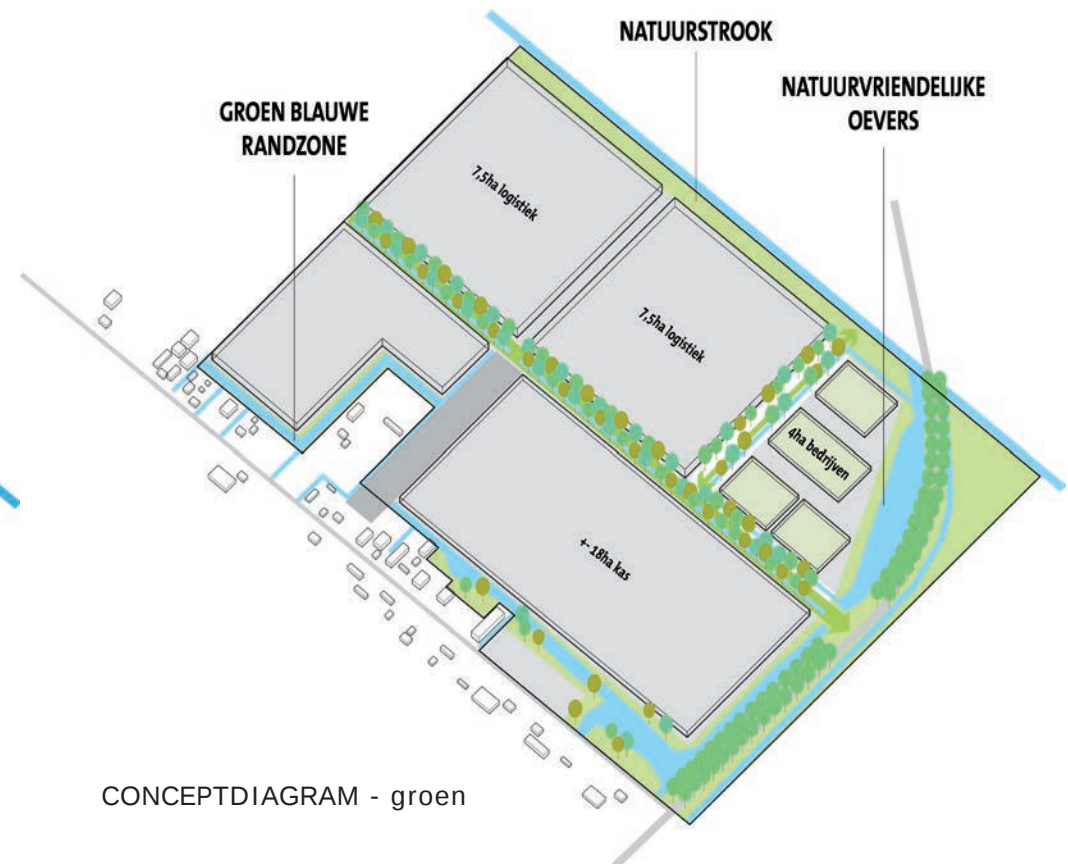
Natuurzone - 4e tocht

Landschappelijke inpassing

Zowel grootschalige logistiek als glastuinbouw kenmerkt zich door relatief langgerekte en gesloten gevels. Deze functies zijn zichtbaar in het open landschap van de Zuidplaspolder en hebben bovendien zichtelementen gericht naar de ontsluitingswegen. Voor het creëren van draagvlak is een goede landschappelijke inpassing in de omgeving essentieel. Hierop wordt ingespeeld door te kiezen voor een hoge beeldkwaliteit en passende architectuur van gebouwen in combinatie met een groen/blauwe omzoming van het plangebied. De wateropgave, de natuurvriendelijke oevers en de groene aanplant verzacht de aanblik van de gebouwen en bijbehorende functies. Met deze focus wordt gezorgd voor een goed en samenhangend landschappelijk beeld.



CONCEPTDIAGRAM - water

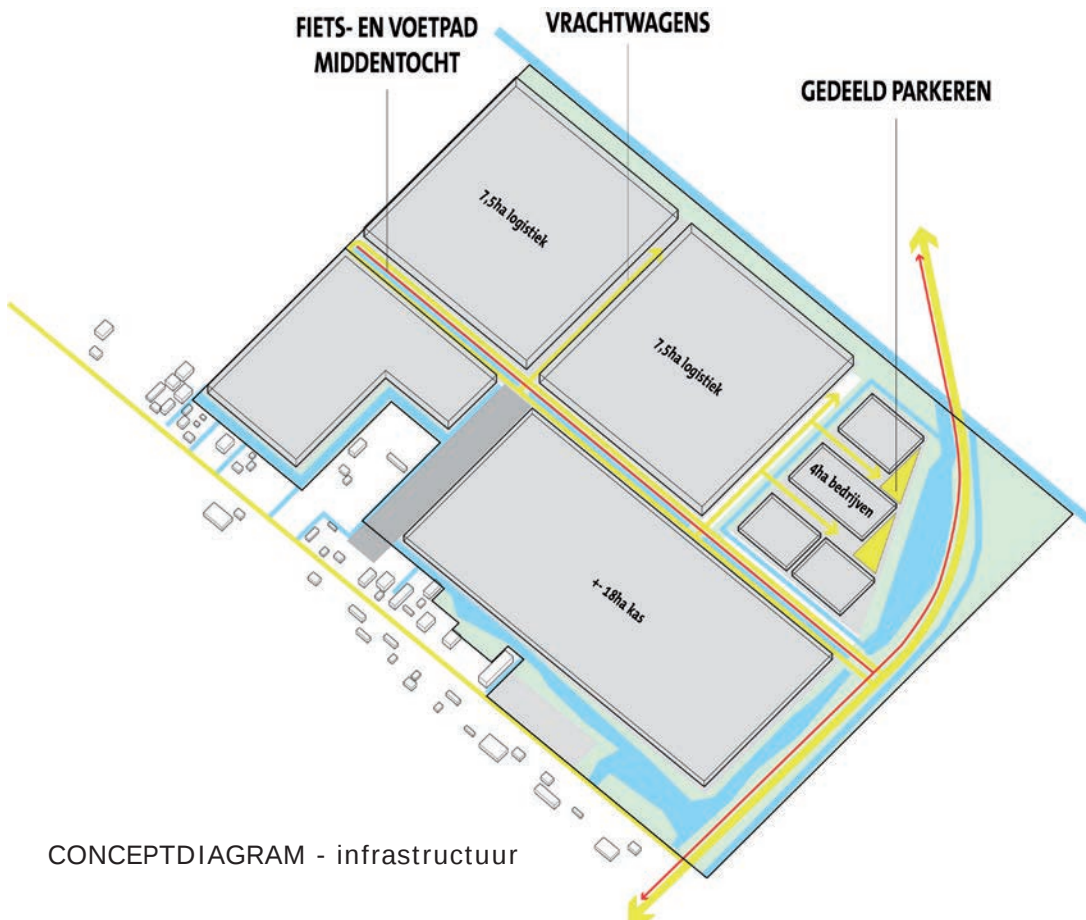


CONCEPTDIAGRAM - groen

FIETS- EN VOETPAD
MIDENTOCHT

VRACHTWAGENS

GEDEELD PARKEREN

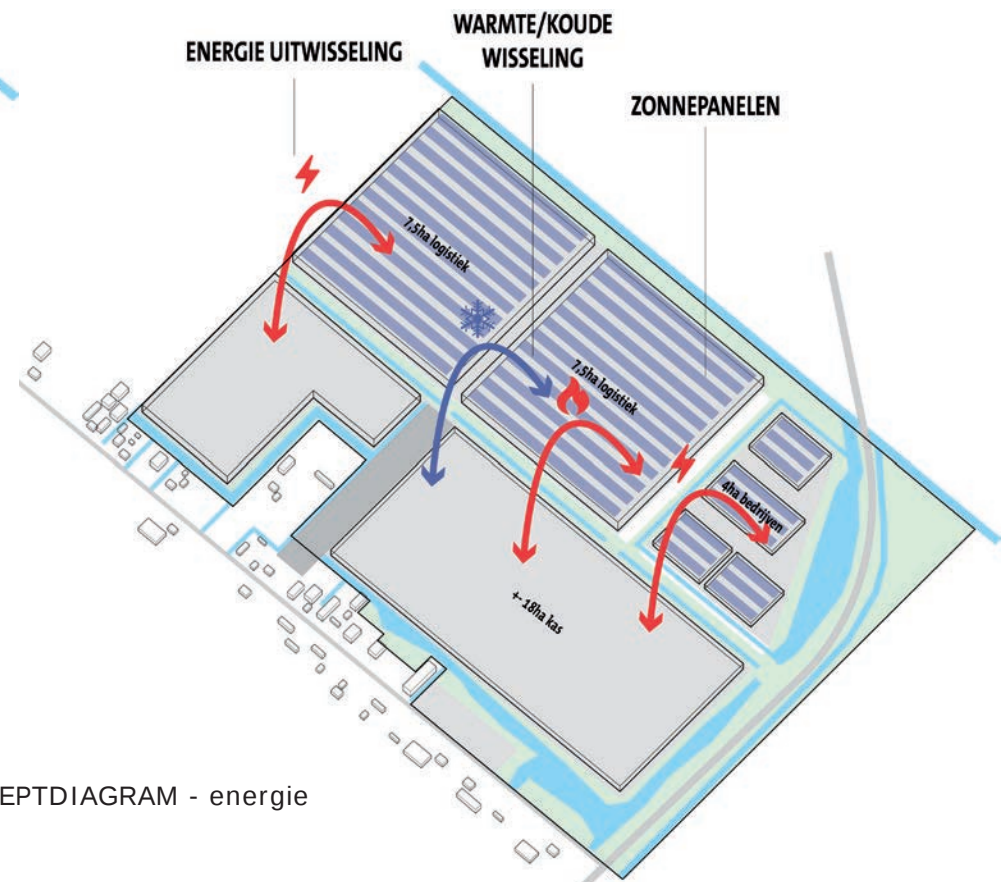


CONCEPTDIAGRAM - infrastructuur

ENERGIE UITWISSELING

WARMTE/KOUDE
WISSELING

ZONNEPANELEN



CONCEPTDIAGRAM - energie

WATERSYSTEEM

In het overleg tussen de gemeente en HHSK is afgesproken dat het afvalwater via het hoofdgemaal Zevenhuizen aan de Zuidplasweg naar de RWZI Kortenoord kan worden afgevoerd.

De beste optie om het afvalwater in hoofdgemaal Zevenhuizen te krijgen is een aansluiting op de persleiding op de hoek Koning Willem Alexanderlaan – Laan van Oranje Nassau. Naast knibbelweg 28 is een inrit naar de nieuwe wijk. Door de pompleverancier zal nog wel een hydraulische berekening uitgevoerd moeten worden om te toetsen of de benodigde afvoercapaciteit van de gemalen wordt gehaald. Als dat niet lukt kan als terugval optie de mogelijkheid om aan te sluiten op het gemaal RG2 in de nieuwe wijk van Koningskwartier worden onderzocht.

Berekening watercompensatie binnen bestemmingsplan Knibbelweg-Oost

Extra verharding:		393.600 m²
- uitgeefbaar (37,5 ha x 100%)	375.000 m ²	
- totale verharding	18.600 m ²	
Gedempt water:		15.966 m²
Gevraagd openwateroppervlak:		35.646 m²
extra verharding m ² *0,05 + gedempt water		
Aanwezig wateroppervlak:		37.049 m²
Verschil wateroppervlak		+ 1.403 m²





NIEUWE WATERGANG



NATUURVRIENDELIJKE OEVERS



WATEROPVANG DAKEN

DE WATEROPGAVE

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding goed te organiseren. Om piekbuien op te kunnen vangen, wateroverlast en verdroging te voorkomen, maar bovenal omdat een goed ontworpen watersysteem zorgt voor een prettige leef- en werkomgeving. De glastuinbouw en bedrijfsontwikkelingen hebben een grote hoeveelheid regenwater te verwerken en vanuit de glastuinbouw is er een grote vraag naar schoon water voor de bewatering van producten. Door op innovatieve wijze te kiezen voor een 2-ledig systeem van een primair oppervlaktewatersysteem en een secundair hemelwatersysteem, snijdt het mes aan twee kanten. Hemelwater van daken wordt 100% opgevangen in het secundaire hemelwatersysteem om gebruikt te worden als gietwater. Hemelwater van andere oppervlaktes stroomt rechtstreeks via het maaiveld of via een apart hemelwaterriool naar het oppervlaktewater.

PRIMAIR OPPERVLAKEWATERSYSTEEM

Het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard (HHSK) formuleert de randvoorwaarden en uitgangspunten voor ruimtelijke inpassing van nieuw oppervlaktewater binnen de ontwikkeling. Belangrijkste uitgangspunt daarbij is de watercompensatie. Van het nieuw te realiseren verhard oppervlak moet 5% als nieuwe oppervlaktewaterberging bovenop het huidige oppervlaktewatersysteem worden gerealiseerd. Met de nieuw aan te leggen waterstructuur in het plangebied voldoet de ontwikkeling aan de gestelde bergingscapaciteit. De waterkwaliteit van oppervlaktewater wordt geborgd door hemelwater van licht vervuilde oppervlakken via bermpassages of natuurvriendelijke oevers te lozen op het oppervlaktewater. Optioneel wordt een verbeterd rioolsysteem toegepast, waarbij enkel de eerste regenval, die relatief veel vuil van het oppervlak meeneemt, naar het vuilwaterriool wordt afgevoerd.

SECUNDAIR HEMELWATERSYSTEEM

Glastuinbouw is bij uitstek een grote watervrager. In de droge periodes van het jaar, wanneer er juist weinig water beschikbaar is, is er voor de producten juist veel water nodig. Elke druppel telt. Daarom wordt hemelwater van daken opgevangen en in een hemelwatersysteem opgeslagen als noodvoorziening bij droogte. Bijkomend voordeel hiervan is dat er bij regenbuien minder druk komt te staan op de primaire oppervlaktewatersysteem in en rondom het gebied. Ook zorgt het voor een sterk verlaagde afvoer van water naar de rioolwaterzuivering. Met het waterschap is afgesproken dat deze winst in het secundaire systeem niet meegeteld zal worden in de watercompensatie. Op de technische en ruimtelijke impact van het secundaire hemelwatersysteem wordt in een later hoofdstuk verder ingegaan.

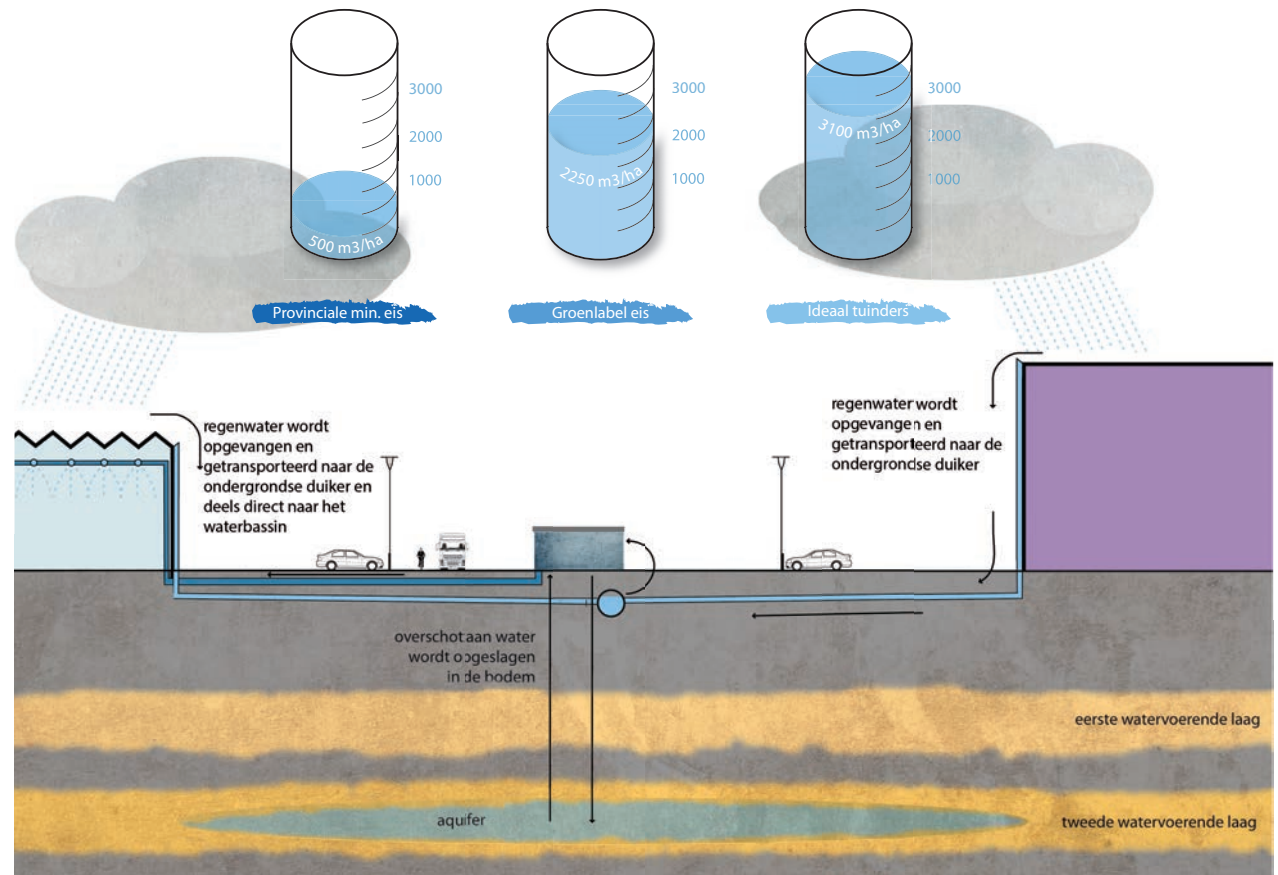
INNOVATIE: GIETWATERSYSTEEM

Glastuinbouw gebruikt ca. 10.000 m³ gietwater per hectare per jaar. Traditioneel wordt hemelwater door de tuinders zelf opgevangen in grote hemelwatertanks of hemelwaterbassins. Deze utilitaire oplossingen van grote en logge bakken bepalen deels de uitstraling van de glastuinbouwgebieden en zijn voor deze ontwikkeling niet wenselijk.

De ambitie voor de ontwikkeling is om hemelwater dat valt op de dakoppervlakken van de kassen en de (logistieke) bedrijven te gebruiken als gietwater. Hiervoor is een gietwatersysteem voorzien. Het gietwatersysteem vangt het schone hemelwater van de daken op en voert dit via een buizenstelsel af naar een ondergrondse duiker. Het water wordt vervolgens naar een bovengrondse bassin gepompt, waar het de ondergrond in gebracht wordt. Een deel van het water dat op de daken van de glastuinbouw valt, kan direct naar het bovengrondse bassin geleid worden.

Het regenwater wordt vanuit het bassin diep in de ondergrond gebracht in een watervoerende laag, die 'begrensd' is. Hierdoor stroomt het niet weg, waardoor er in een later tijdstip weer als gietwater opgepompt kan worden. Grondwater oppompen of leidingwater gebruiken is dan niet meer nodig. Het voorgestelde gietwater-systeem heeft een bijkomend voordeel. Regenwater bevat relatief weinig stoffen die schadelijk zijn voor de teelt, terwijl grondwater en leidingwater vaak extra gezuiverd moeten worden.

Het water in de duiker en het bovengrondse bassin hebben voldoende capaciteit om te voorzien in de directe waterbehoefte. Buffering vindt grotendeels plaats in de ondergrondse aquifers (zoetwaterbellen in de bodem). Deze aquifers zorgen voor de benodigde strategische watervoorraad.



GEEN HEMELWATERTANKS



GEEN HEMELWATERBASSINS



od205
een ander perspectief

Bijlage III
Beeldkwaliteitsplan

od205
een ander perspectief

BEELDKWALITEITS PLAN
DRYPORT
KNIBBELWEG-OOST

DEFINITIEF

9 maart 2021

DIT PRODUCT IS EEN CO-PRODUCTIE TUSSEN:



Van Uden Logistic Site Investments BV
contactpersoon: Yvonne Bostelaar

T 0182-303430
E y.bostelaar@van-uden.nl



GEMEENTE ZUIDPLAS
contactpersoon: Yvonne Lanooij

T 0180-637762
E yvonne.lanooij@zuidplas.nl



OD205
contactpersoon:
Judit Gaasbeek Janzen

T 010 303 1277
E mail@od205.nl



LBP Sight
contactpersoon:
Paul van der Vleuten

T 030 231 1377
E p.vandervleuten@lbpsight.nl

LOCATIE | 04

LEESWIJZER | 06

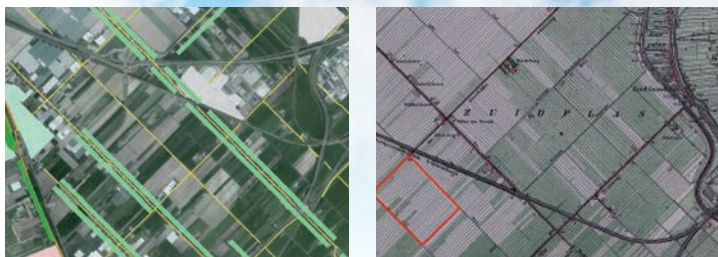
OPBOUW | 07

VELD A | 08

VELD B+C | 12

VELD D | 16

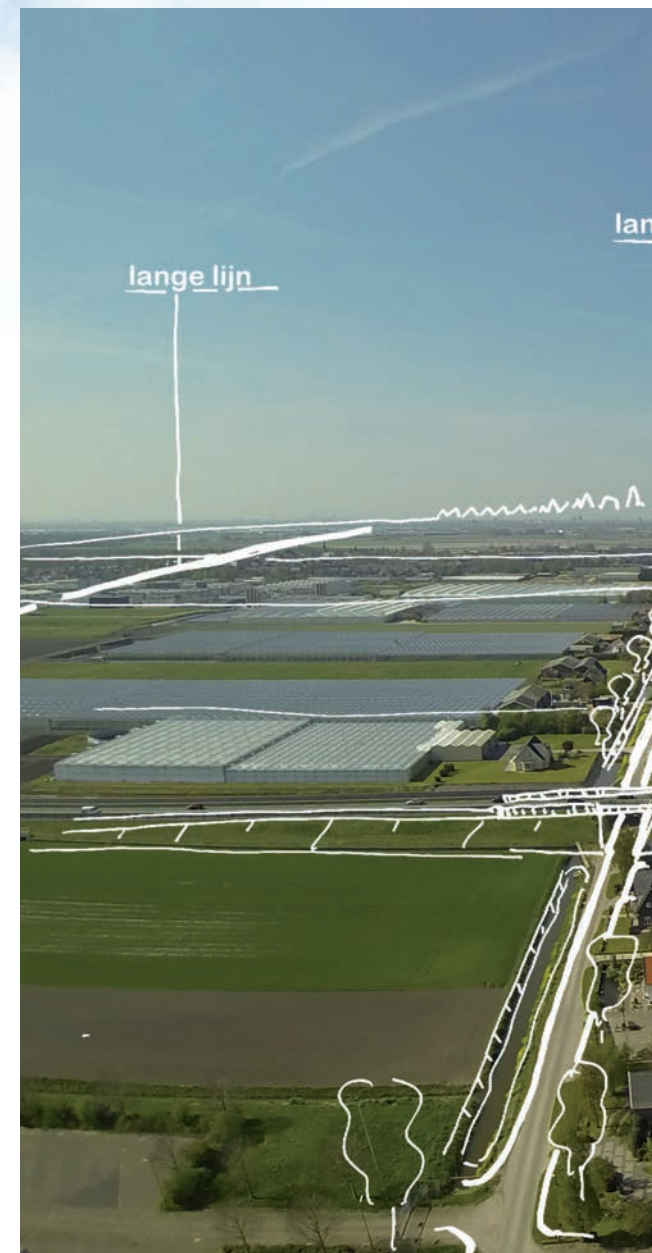
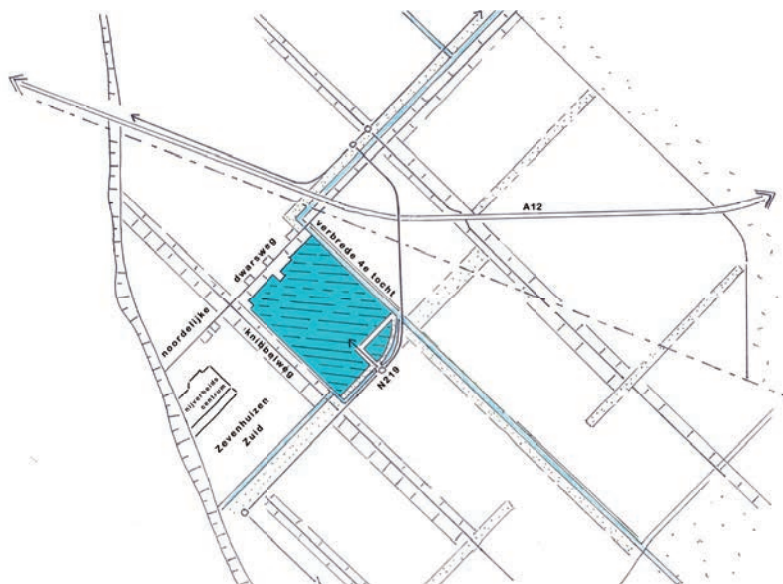
VELD E | 20

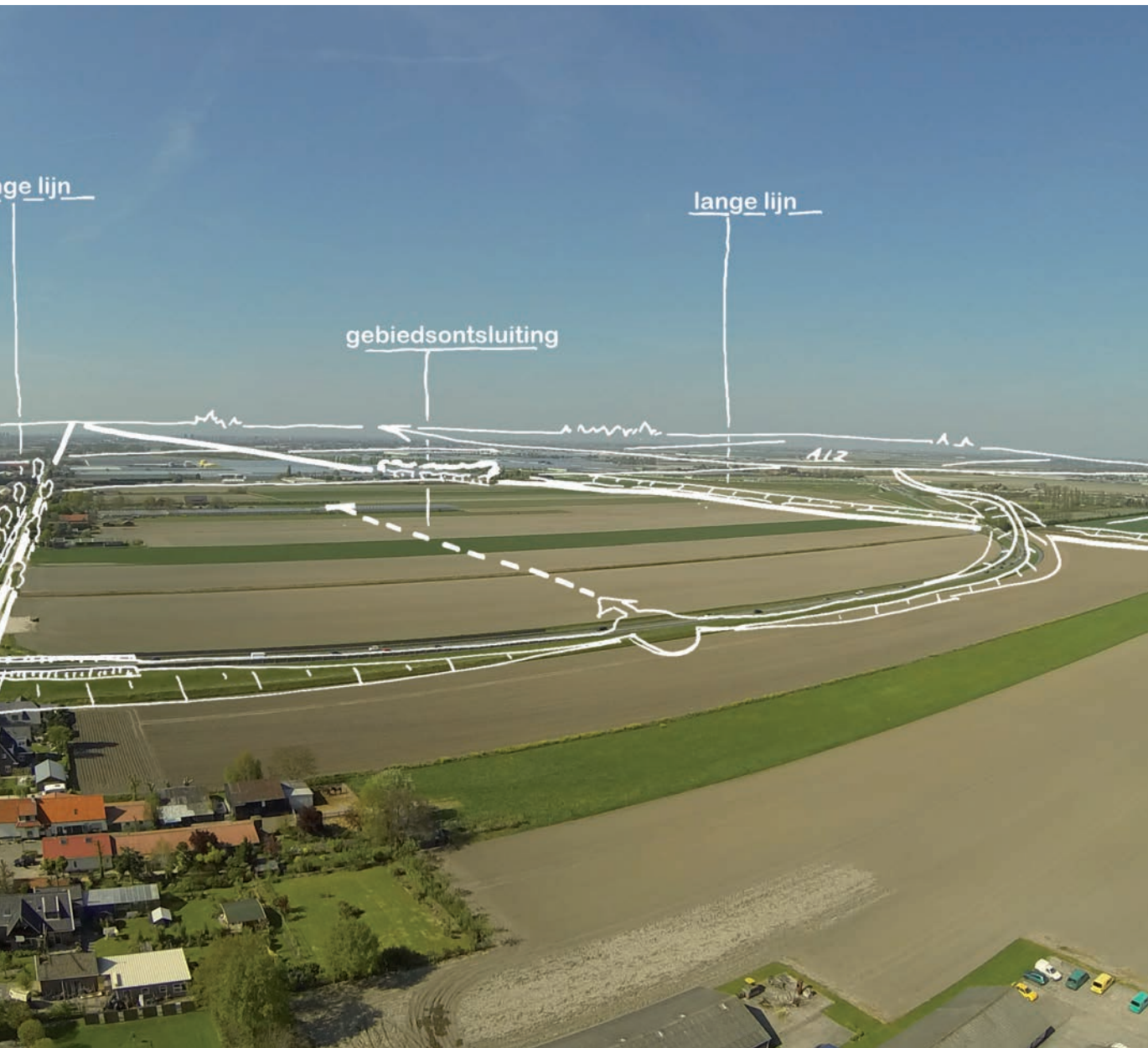


DE LOCATIE

Knibbelweg-Oost ligt perfect ontsloten via afslag Zevenhuizen aan de A12. De ontwikkellocatie bevindt zich aan de oostzijde van de dorpskern Zevenhuizen. Het plangebied wordt enerzijds begrensd door de linten Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg en anderzijds door de verbrede 4de Tocht en de N219. Vanaf deze laatste zijde zal het gebied ontsloten worden, zodat de bestaande lintenstructuur gehandhaafd kan blijven. In de lintzones langs de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg zijn op dit moment woningen en kleinschalige bedrijvigheid gelegen. Aan de andere zijde van de Knibbelweg wordt de woonwijk Zevenhuizen-zuid ontwikkeld (1200 woningen). De eerste fase Zevenrozenhof is in aanbouw en de tweede fase, Koningskwartier (circa 80 woningen) is in verkoop.

Het overwegend agrarisch gebied wordt fasegewijs getransformeerd naar een aantrekkelijke mix van 31 hectare glastuinbouw, 31 hectare bedrijven, 5 hectare lintbebouwing en 12 hectare groen, water en infrastructuur. In totaal gaat het om bruto 79 hectare plangebied.





EIGEN IDENTITEIT

De Zuidplaspolder is een droogmakerij uit de eerste helft van de 19e eeuw en een bedacht en secuur gemaatvoerd landschap. De basisstructuur van dit cultuurlandschap is een raamwerk van linten, lanen en tochten, opgebouwd uit een basisraster van 800 x 800 meter; een landschap van groene en blauwe lijnen. Het historische lint van de Knibbelweg en de Vierde Tocht begrenzen het plangebied.

Tussen de linten en tochten ligt het grootschalige polderlandschap, dat vanaf een centrale gebiedsontsluiting zal worden onderverdeeld in twee gelijke (hoofd)eenheden.

Een zorgvuldige inpassing van Knibbelweg-Oost in de grootschalige structuur van de Zuidplaspolder is essentieel. Daarbij is het van belang dat de nieuwe hoofdontsluiting niet gaat concurreren met de voor de Zuidplaspolder karakteristieke lange lijnen. De nieuwe toe te voegen gebiedsontsluiting moet worden opgevat als een interieure ruimte van Knibbelweg-Oost. De gebiedsontsluiting is geen doorlopende lijn, zoals de Knibbelweg en de 4de tocht. Zij is veel meer een eigentijds koppelstuk, welke zich voegt naar de functies in het kassenlandschap en het bedrijvenlandschap. Door dit tot aan de detaillering door te voeren, wordt voorkomen dat de nieuwe gebiedsontsluiting gaat concurreren met de lange lijnen van de Zuidplaspolder.

LEESWIJZER

In dit document is voor de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost de gewenste beeldkwaliteit beschreven.

Het glastuinbouw bedrijfsgebied Knibbelweg-Oost bestaat uit een aantal Velden. In het laatste deel van dit document wordt middels een beschrijving van het toekomstbeeld de ambitie per veld uitgelicht om deze vervolgens in overzichtelijke beeldkwaliteitsaspecten te kwantificeren. De regels sturen enigszins, maar belangrijker bij de bouwinitiatieven is dat deze - samen met de stedenbouwkundige - worden opgewerkt naar het algemene beeldconcept dat wordt voorgestaan.

HUIDIGE



SITUATIE

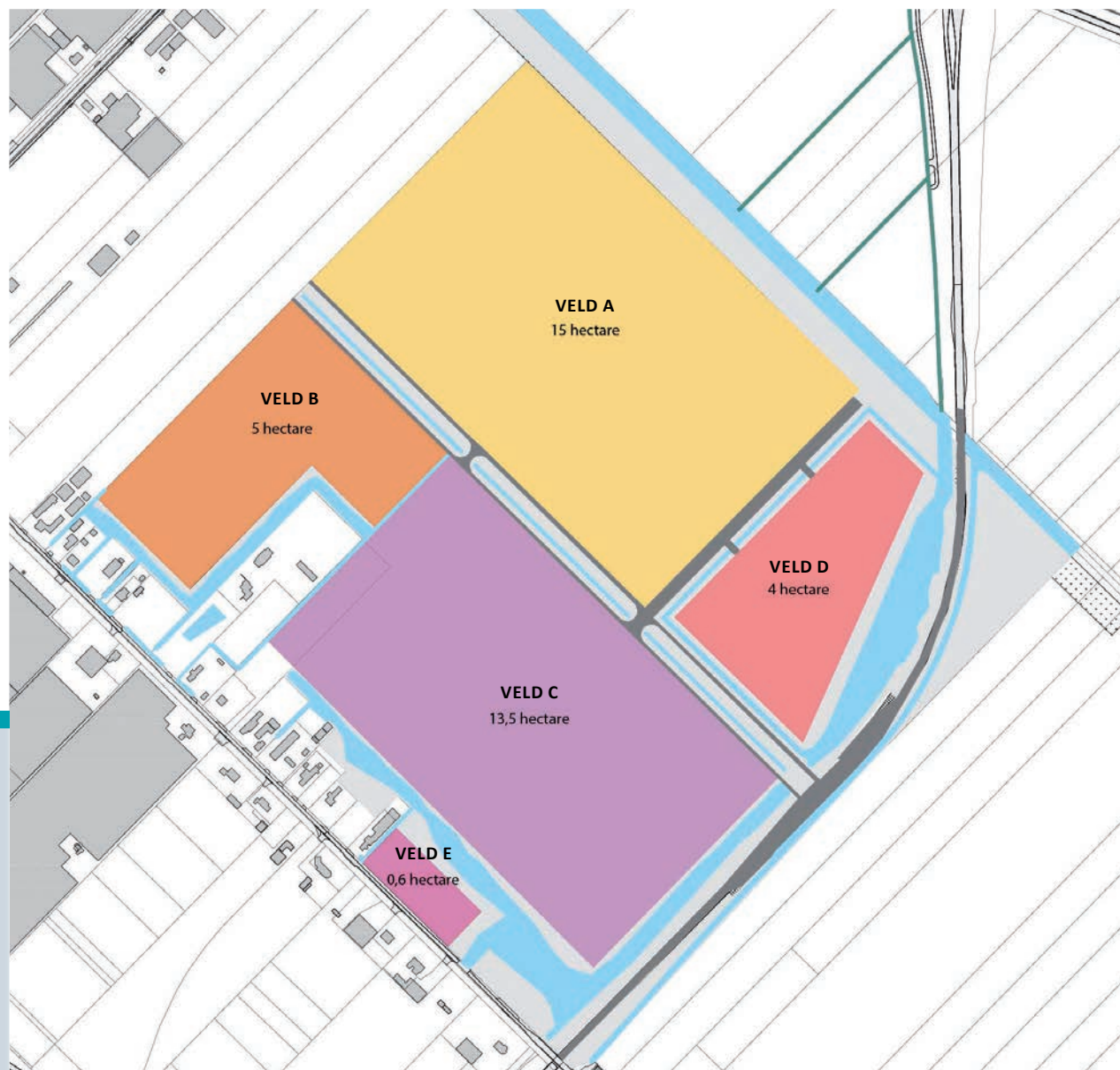


DE OPBOUW

De beeldkwaliteitsaspecten zorgen ervoor dat de uitstraling van de nieuwe ontwikkelingen recht doen aan de kwaliteit van het gebied. Dankzij deze criteria wordt een gebied na realisatie niet alleen herkend aan de hoogwaardige individuele gebouwen, maar wordt het gebied zodanig ook als eenheid beleefd. Knibbelweg-Oost is op te delen in 5 verschillende functionele velden. Voor het totaal is er een representatieve schil gedefinieerd, die zorgt voor samenhang en identiteit van Knibbelweg-Oost. Daarnaast is per Veld een specifieke beeldkwaliteitsbeschrijving gegeven, waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. Om de toekomstige bouwplannen op de opgestelde kwantitatieve en toetsbare aspecten te laten aansluiten, is het wenselijk een kwaliteitsbewaker voor het totale plangebied aan te stellen.

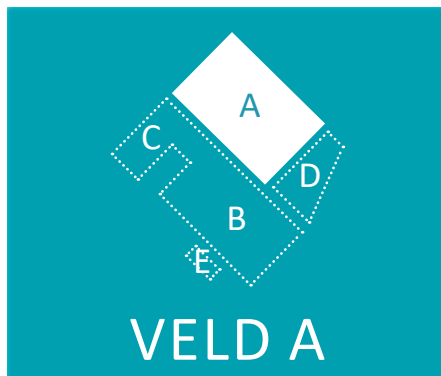
LEGENDA

- WERKLANDSCHAP
- BEDRIJVEN
- KASSENBOUW I
- KASSENBOUW II
- NIEUWE LINTZONE



VELD A

Deze velden grenzen aan de centrale as, de Vierde Tocht en de Noordelijke Dwarsweg. De ontsluitingsweg en het bedrijventerrein worden zodanig ingericht dat het groene karakter van de ecologische zone wordt gecontinueerd langs het bedrijventerrein. De ontwikkeling betreft een hoogwaardig bedrijfsveld met een representatieve uitstraling en een grote aantrekkingskracht. Het gebied leent zich met name voor grootschalige logistieke bedrijvigheid.



COMPOSITIE

Bebouwing

De logistieke bebouwing heeft een **INNOVATIEF** hoogwaardig en **BEDRIJFSMATIG KARAKTER**. De foto's geven een impressie van dergelijke logistieke bedrijfspanden. Deze zijn wijds opgezet en hebben veelal standaard afmetingen met een ruim voorterrein. De bebouwing zal passend in het geheel worden gebouwd. De bebouwing heeft een **ROBUUSTE BASIS** met bijpassend kleurpallet. Representatieve geveldelen kunnen worden uitgevoerd met een palet van opvallende **KLEURSCHAKERINGEN EN/OF MOTIEVEN**, die het duurzame en hoogwaardige karakter extra kracht bij zetten. Er is een **GROTE VRIJHEID** in bouwhoogte tot een maximum van 15 meter mogelijk met een ontheffing van 10%, waarbinnen de gevel en het dakvlak kunnen worden geleed. De exacte verdeling logistieke bedrijven en (grootschalige) bedrijven kan nader worden bepaald.

Kavelinrichting

Het perceel wordt **HOOGWAARDIG INGERICHT** door kwalitatieve en robuuste materialen te gebruiken. Vanwege de hoogwaardige uitstraling is het van belang dat de perceelinrichting uniform wordt vormgegeven. Al het **PARKEREN DIENT OP EIGEN TERREIN** te worden opgelost. De bebouwing is te allen tijde rondom passeerbaar voor hulpdiensten. Om het hoofdprofiel zo min mogelijk te onderbreken, zijn **INRITTEN ZO OPTIMAAL MOGELIJK GESITUEERD EN VORMGEGEVEN**.

WERKLANDSCHAP

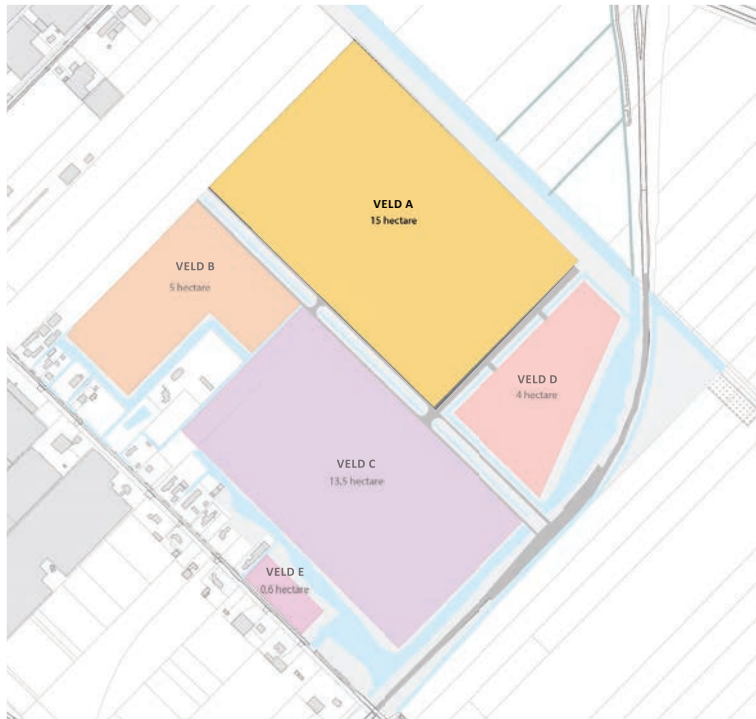
Er is gekozen voor een ruime opzet, met de mogelijkheid om meerdere kavels te koppelen tot een grotere kavel. De logistieke (en grootschalige) bedrijven liggen op een zichtlocatie naar de A12 en de N219 toe. Vanaf de provinciale rondweg (N219) en de A12 is op deze manier de voorkant van de bedrijven goed zichtbaar. Door de grootte van de bebouwing is het te verwachten dat het buitenterrein voor een groot deel met parkeren en expeditie zal worden ingevuld.

INNOVATIEF



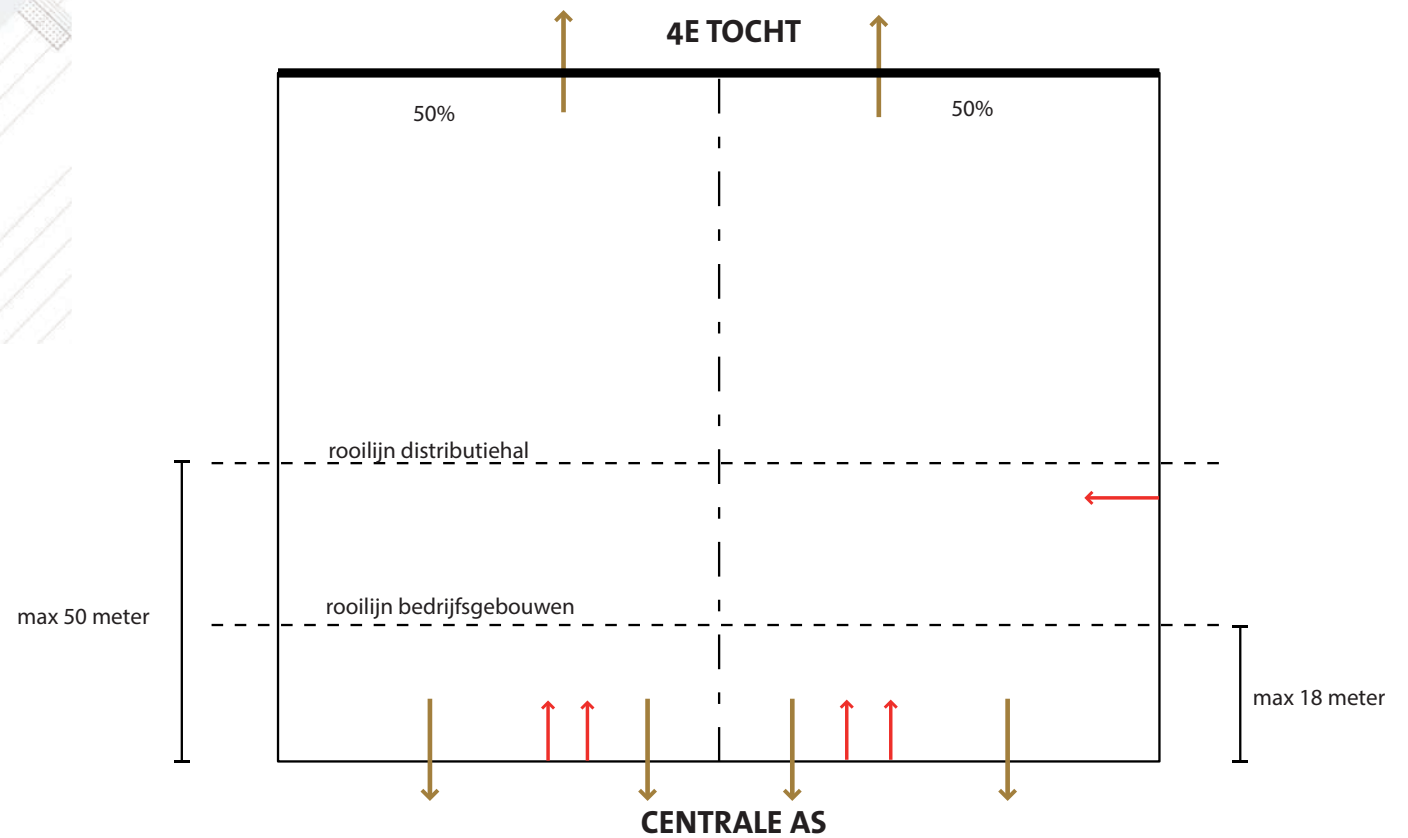
HOOG WAARDIG





LEGENDA

-  KAVELGRENS
-  UITERSTE ROOIJN
-  ONTSLUITING
-  ORIËNTATIE
-  PERCENTAGE VAN ROOIJN BEBOUWD



HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- maximale afstand van bedrijfsgebouw tot perceelgrens bij de 'centrale as' is 18 meter (voor parkeren)
- maximale afstand distributiehal tot perceelgrens bij de 'centrale as' is 50 meter (voor loading docks)
- maximale bouwhoogte van distributiehal 15m, ondergeschikte kantoorfuncties hebben een maximale bouwhoogte van 12 m
- 50% van de voorgevelzone aan de vierde tocht dient bebouwd te worden
- tussen twee gebouwen is een vrije ruimte van minimaal 3,5m, tbv passeerbaarheid voor hulpdiensten

Inrichting en gebruik perceel

- hoofdontsluiting aan de centrale as met een maximale breedte van 20m, secundaire ontsluiting vindt plaats aan zijstraat
- parkeren moet worden voorzien op eigen terrein, zoveel mogelijk aan de zijde van de centrale as, aantallen volgens richtlijnen CROW.
- opslag van goederen en producten mag alleen inpandig plaatsvinden
- technische installaties op de daken zoveel mogelijk zichtbaar vanaf maaiveld en krijgen dezelfde gele kleur als de openbare ruimte
- buitenopslag wordt middels een afwijksbevoegdheid incidenteel toegestaan, mits hoogwaardig ingepast en stedenbouwk. getoetst.

Architectuur

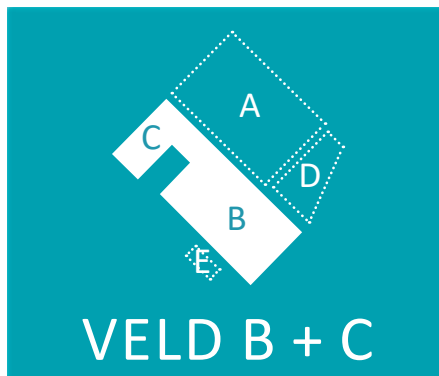
- de representatieve gevel is de gevel die grenst aan de zijde van de schil met bijzondere aandacht (zie pag32)
- de hoofdmassa heeft een eenduidige basiskleur, met contrasterende kleurvlakken van overschaalde patronen.
- de bedrijfsruimte is verbijzonderd qua vorm en kleur ten opzichte van de distributiehal en vormt een eenheid met de distributiehal
- de ondergeschikte kantoorruimte heeft een representatief karakter met minimaal 40% kleurloos glas
- 50% van de representatieve gevel moet een palet van kleurschakeringen krijgen die een suggestie geeft van de bedrijfsvoering.
- het logo en bedrijfsnaam worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw en bestaan uit aangelichte losse letters en een los logo



VELD B + C

Dit gebied grenst aan de centrale as, de lintzone langs de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg. De ontwikkeling betreft grootschalige glastuinbouw met een omvang van circa 16,5 hectare (circa 12,5 hectare in Veld B en circa 4 hectare in veld C). De velden zijn goed te verkavelen en biedt plaats aan circa 3 tot 5 glastuinbouwbedrijven.

Voor het te ontwikkelen glastuinbouwgebied geldt dat dit duurzaam en hoogwaardig dient te worden ingericht. Er zal een uitstraling worden gecreëerd waarbij men in het gebied kan zien dat het hier gaat om een duurzaam en uniek glastuinbouwbedrijfsgebied.



COMPOSITIE

Bebouwing

Vanwege de noodzakelijke optimale opzet van de kassen zullen de gevellengtes lang zijn zonder al te veel afwisseling. Dit betekent dat **KAPVORMEN** en **KAPRICHTINGEN** voor een groot deel het beeld bepalen. De bedrijfsruimten waar de producten worden verwerkt en ingepakt, maar waar ook de kantoorgedeelten zich bevinden dienen zoveel mogelijk te worden ingezet om een **REPRESENTATIEVE VOORKANT** te organiseren. Aan de zijde van de N219 is het van belang dat de representatieve gebouwdelen zich richten op de provinciale weg, alle andere kassen zullen zich vooral richten op de Innovatie-Fabrieksstraat. Traditionele kassen zijn veelal in wit of aluminium uitgevoerd, mogelijk zijn ook antraciete stijlen toe te passen. Dit geeft een **VEEL INNOVATIEVER BEELD** van de productiekassen.

Kavelinrichting

Elke kas heeft een zo **OPTIMAAL MOGELIJKE ONTSLUITING** die direct gekoppeld is aan de expeditie en bedrijfsruimten. Dit betekent dat hieraan ook direct parkeergelegenheid is gekoppeld. Voor een **HOOGWAARDIGE UITSTRALING** is het van belang dat deze ruimte meer dan alleen functioneel wordt ingericht. Door in de inrichting aan te sluiten op de inrichting van het openbaar gebied ontstaat een uniform glastuinbouwbedrijvenlandschap. Rondom de kassen is altijd een strook van ca. 5 meter vrij te houden voor onderhoud aan de gevels en eventuele aangrenzende watergangen.

KASSENLANDSCHAP

Door de rechte opzet van de Velden is een optimale verkaveling mogelijk. Deze rechte verkaveling kan als daar niets bijzonders gebeurt ook saai en langgerekt overkomen.

Vanwege de hoogwaardige ambitie is het dus zaak om in de uitwerking van de verkaveling de goede balans te vinden tussen langgerekte gevels, parkeergelegenheid, expeditie en (representatieve) bedrijfsruimten.

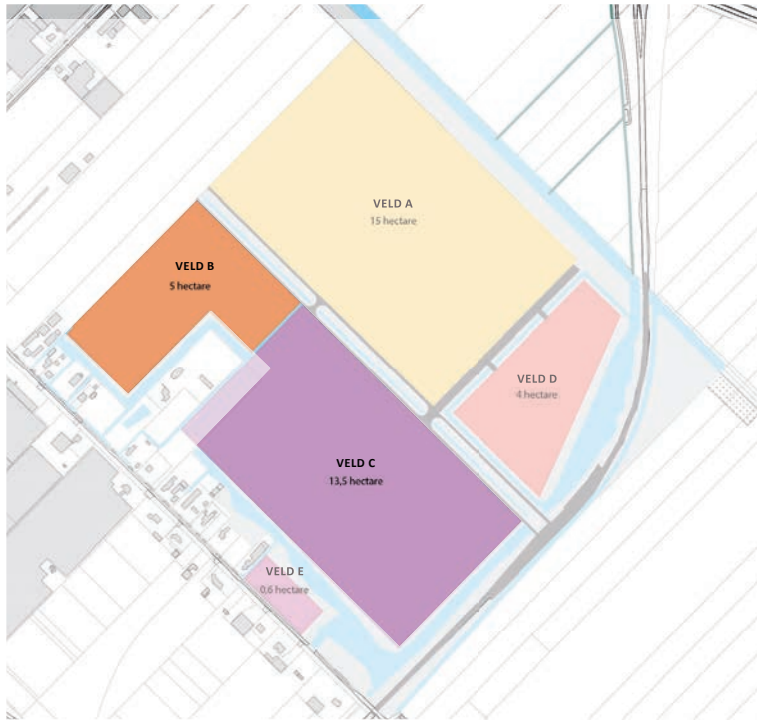


KAPVORM



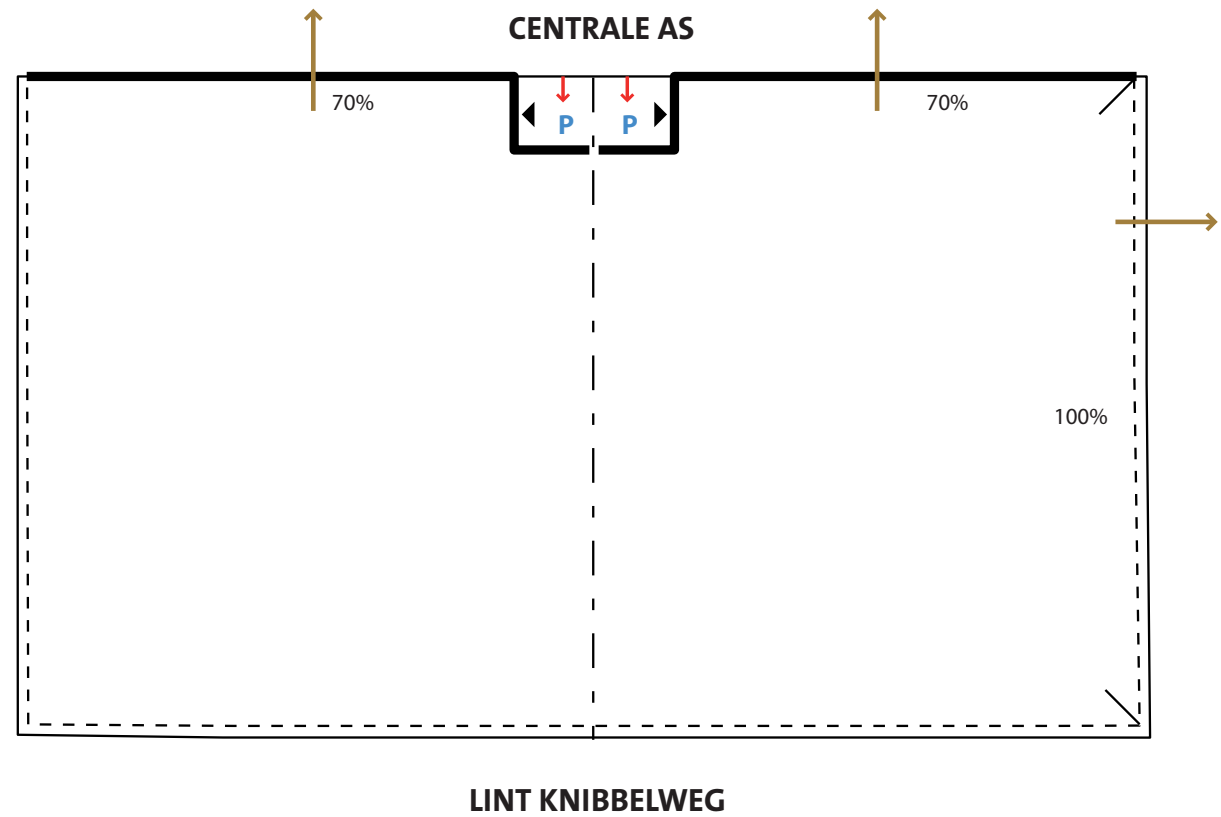
KAPRICHTING





LEGENDA

-  KAVELGRENS
-  UITERSTE ROOILIJN
-  ONTSLUITING
-  BEBOUWDE HOEK
-  ORIËNTATIE
-  PARKEREN
-  ENTREE



HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- in de zone B en C zijn bij elkaar opgeteld minimaal drie kavels aan de 'centrale as' gelegen
- maximale afstand van de kassen tot perceelgrens bij de 'centrale as' is 18 meter (voor parkeren)
- maximale afstand de kassen tot perceelgrens bij de 'centrale as' is 40 meter (voor loading docks)
- maximale bouwhoogte is 10m
- 70% van de rooilijn aan de centrale as en 100% aan de N219 dient bebouwd te worden
- tussen twee gebouwen is een vrije ruimte van minimaal 3,5m, tbv passeerbaarheid voor hulpdiensten

Inrichting en gebruik perceel

- hoofdontsluiting aan de centrale as met een maximale breedte van 20m
- parkeren moet worden voorzien op eigen terrein, aan de zijde van de centrale as. Aantallen volgens richtlijnen CROW
- opslag van goederen en producten mag alleen inpandig plaatsvinden

Architectuur

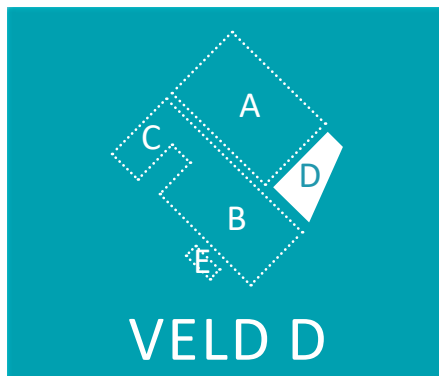
- de bebouwing heeft een eenduidige basiskleur met hoogwaardige materialen en kleuren van de stijlen en beglazing van de kassen
- de bedrijfsruimte vormt een eenheid met de achterliggende kassen
- de ondergeschikte kantoorruimte heeft een representatief karakter met minimaal 40% kleurloos glas
- het logo en bedrijfsnaam worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw en bestaan uit aangelichte losse letters en een los logo



VELD D

Dit gebied grenst aan de N219 en de centrale as en is het meest representatieve deel van het plangebied. In dit Veld van ca. 4 ha. kunnen kleinschalige bedrijven vestigen langs het water en de N219. Het gebied leent zich goed voor meer consumentgerichte bedrijvigheid met etalagefunctie.

Het gebied heeft een eigen kleinschalige ontsluitingsweg van waaruit zowel de waterkavels als de achterliggende kavels direct zijn te bereiken.



COMPOSITIE

Bebouwing

De kleinschalige bedrijfsbebouwing heeft een **REPRESENTATIEF** en **HOOGWAARDIG KARAKTER**. De foto's geven een impressie van dergelijke bebouwing en hoe deze zich positioneert ten opzichte van het aangrenzende water. Het is van belang dat de voorgevel **EVENWIJDIG AAN DE WATERLIJN** wordt gepositioneerd en met een groen talud enige afstand houdt tot de watergang. Een kadeconstructie als integraal onderdeel van het gebouw behoort in overleg tot de mogelijkheden. Er wordt gestreefd naar een bebouwingsrand met een gelijke bouwhoogte, waarbij hoogteaccenten op de hoeken mogelijk zijn. De bedrijfsbebouwing kent een **GROTE DIVERSITEIT** en een hoge mate van transparantie. Met aansprekende en opvallende architectuur kan in het veld van de etalage een **UITNODIGEND SIGNAAL** worden afgegeven.

Kavelinrichting

De kavels kenmerken zich door hun prominente ligging. Al het **PARKEREN DIENT OP EIGEN TERREIN** te worden opgelost. Parkeren is zo veel mogelijk achter de bebouwing gesitueerd. Parkeergelegenheid die niet achter de bebouwing is gelegen dient te zijn uitgevoerd in halfverharding. Tussen de bebouwing onderling is te allen tijde een vrije ruimte aanwezig.

DE ETALAGE

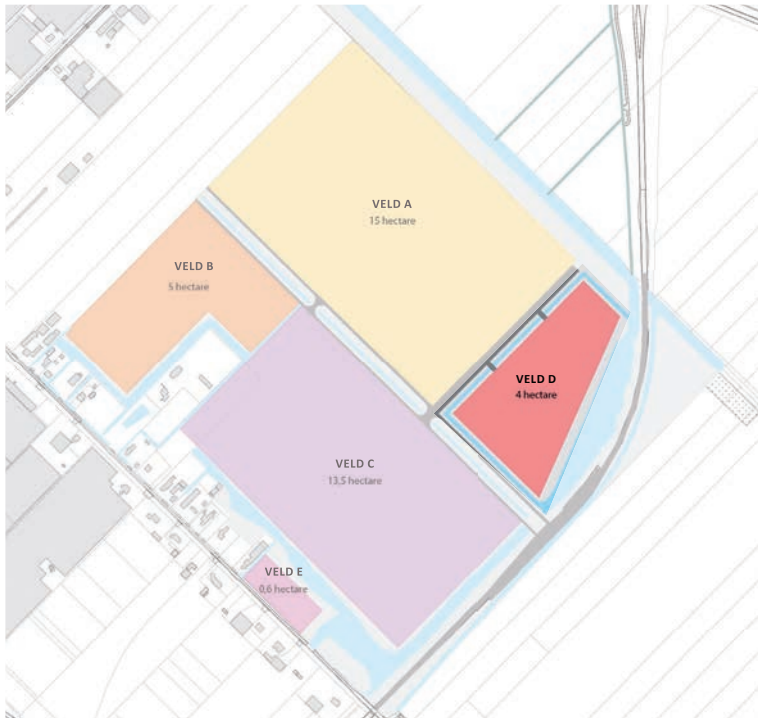
Het Veld heeft, met een vertanding aan de waterzijde, een typerende opzet. Door hier met de gebouwopzet rekening mee te houden, kan er door het maken van bijvoorbeeld een hoogteaccent of een venster een aandachtspunt voor de voorbijganger worden gecreëerd.

HOOG WAARDIGE



BEDRIJVEN

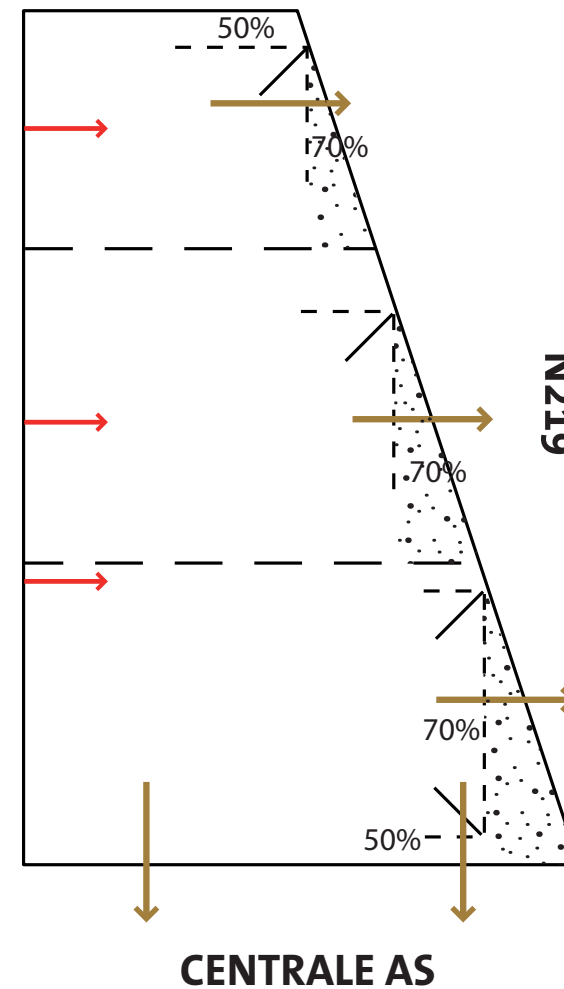




LEGENDA

-  KAVELGRENS
-  PERCEELSGRENS
-  BEBOUWDE HOEK
-  PERCENTAGE VAN ROOIILIJN BEBOUWD
-  ONTSLUITING & INRIT
-  ORIËNTATIE
-  GROENE INRICHTING

4E TOCHT



HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- aan de kant van de N219 worden minimaal 3 kavels gerealiseerd, met elk minimaal één bouwwerk.
- gevelrichting van de bebouwing is haaks op de centrale as
- 70% van rooilijn langs het water dient bebouwd te worden
- 50% van de rooilijn langs de centrale as dient bebouwd te worden, voor de zijstraat is geen bebouwingspercentage
- maximale bouwhoogte van alle bedrijfsfuncties is 15m, op strategisch punt is middels wijzigingsbevoegdheid een accent mogelijk
- tussen twee gebouwen is een vrije ruimte van minimaal 3,5m, tbv passeerbaarheid voor hulpdiensten

Inrichting en gebruik perceel

- hoofdontsluiting aan de centrale as met een maximale breedte van 9m, secunaire ontsluiting vindt plaats aan zijstraat
- parkeren op eigen terrein, achter het gebouw of bij 2-zijdige oriëntatie aan zijstraatzijde, aantallen volgens richtlijnen CROW.
- parkeerplaatsen zijn gecompartmenteerd met een maximum van 10 opeenvolgende parkeerplekken.
- de ruimte tussen de voorgevel en de kavelgrens aan de N219 dient groen ingericht te worden
- perceelinrichting op eenzelfde wijze als in de centrale as.
- opslag van goederen en producten mag alleen inpandig plaatsvinden
- aan de waterkant zijn geen erfafscheidingen toegestaan

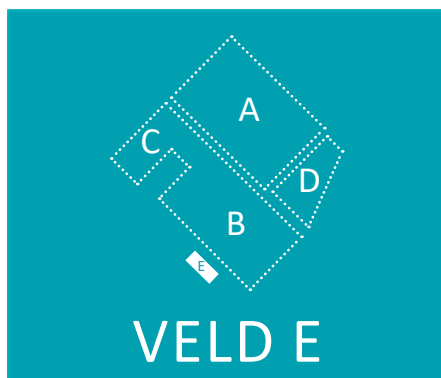
Architectuur

- de representatieve gevel is de gevel die grenst aan de zijde van de schil met bijzondere aandacht (zie pag32)
- de hoofdmassa heeft een eenduidige basiskleur, met contrasterende kleurvlakken van overschaalde patronen.
- de bedrijfsruimte is verbijzonderd qua vorm en kleur ten opzichte van de distributiehal, maar is wel een architectonische eenheid
- 50% van de representatieve gevel moet een palet van kleurschakeringen krijgen die een suggestie geeft van de bedrijfsvoering.
- representatieve gevels langs het water hebben een representatief karakter van min. 40% kleurloos glas, straatzijde min. 20%
- plat of lichthellend dak als vijfde gevel (zichtbaar vanaf viaduct)
- het logo en bedrijfsnaam worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw en bestaan uit aangelichte losse letters en een los logo



VELD E

Veld E is bedoeld voor de realisatie van een wteetal kavels t.b.v. bedrijfswoningen. De bestaande lintzone langs de Knibbelweg wordt gebruikt als kwaliteitsdrager van de Zuidplaspolder en kent een ruimtelijk opzet met grote en diepe kavels. Bij het invullen van deze linten zal het landelijke karakter zoveel mogelijk versterkt worden. De woonkavels worden ontsloten via de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg. Tussen de woningen en de glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt een brede watergang gegraven. De ontwikkelingen in de lintzone dienen binnen de naaststaande ruimtelijke schets tevens te voldoen aan het uitgebreide BKP Lanen en Linten dat is vastgesteld op 29 november 2011.



COMPOSITIE

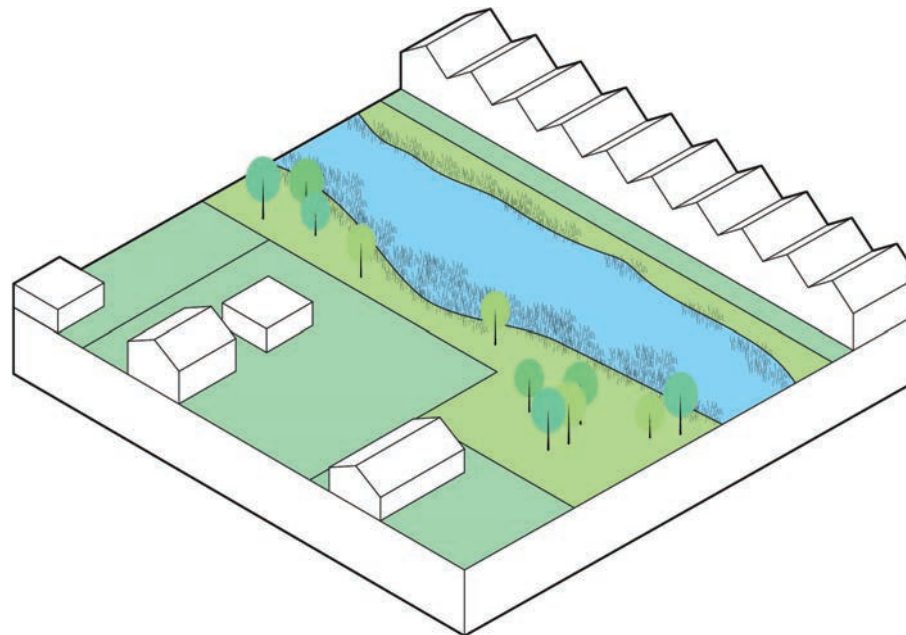
Bebouwing

De woningdichtheid is laag en landelijk, met voornamelijk vrijstaande woningen. Het heeft de voorkeur dat nieuwe ontwikkelingen in bouwhoogte niet contrasteren met de hoofdzakelijk **ÉÉNLAAGSE** bestaande woonbebouwing langs de Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg. Hierbij wordt voornamelijk gedacht aan twee vrijstaande woningen, welke dienen als een **BEDRIJFSWONING** te realiseren.

Kavelinrichting

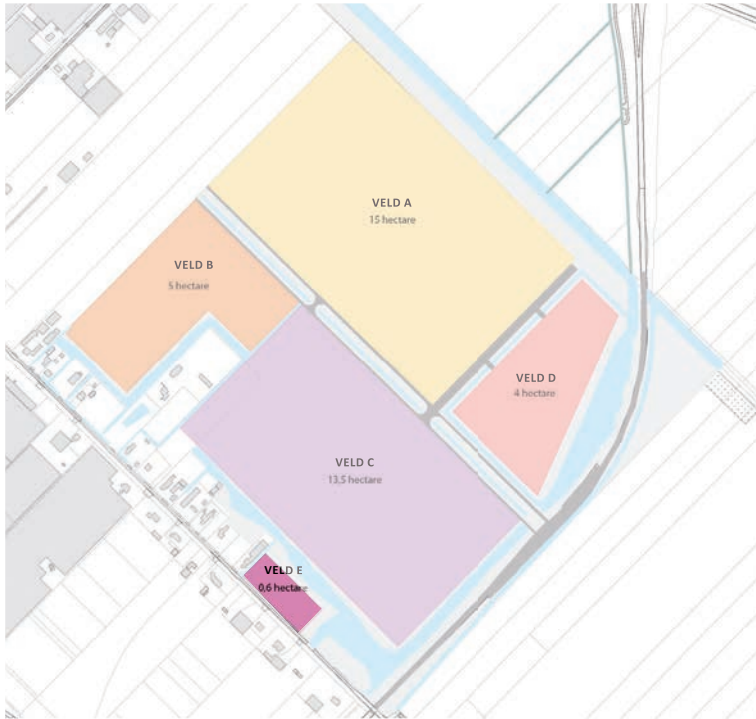
De kavels hebben een **GROEN KARAKTER** en lopen door tot de nieuw te graven watergang. De achtertuin van de woningen wordt als het ware **RUIMTELIJK 'VERLENGD'** tot aan deze watergang. Voor een hoogwaardige uitstraling is het van belang dat de taluds groen blijven **ZONDER ERAFSCEIDING** en dat **NIEUWE VLONDERS** aan het water **UNIFORM** zijn vormgegeven.

LINTZONE



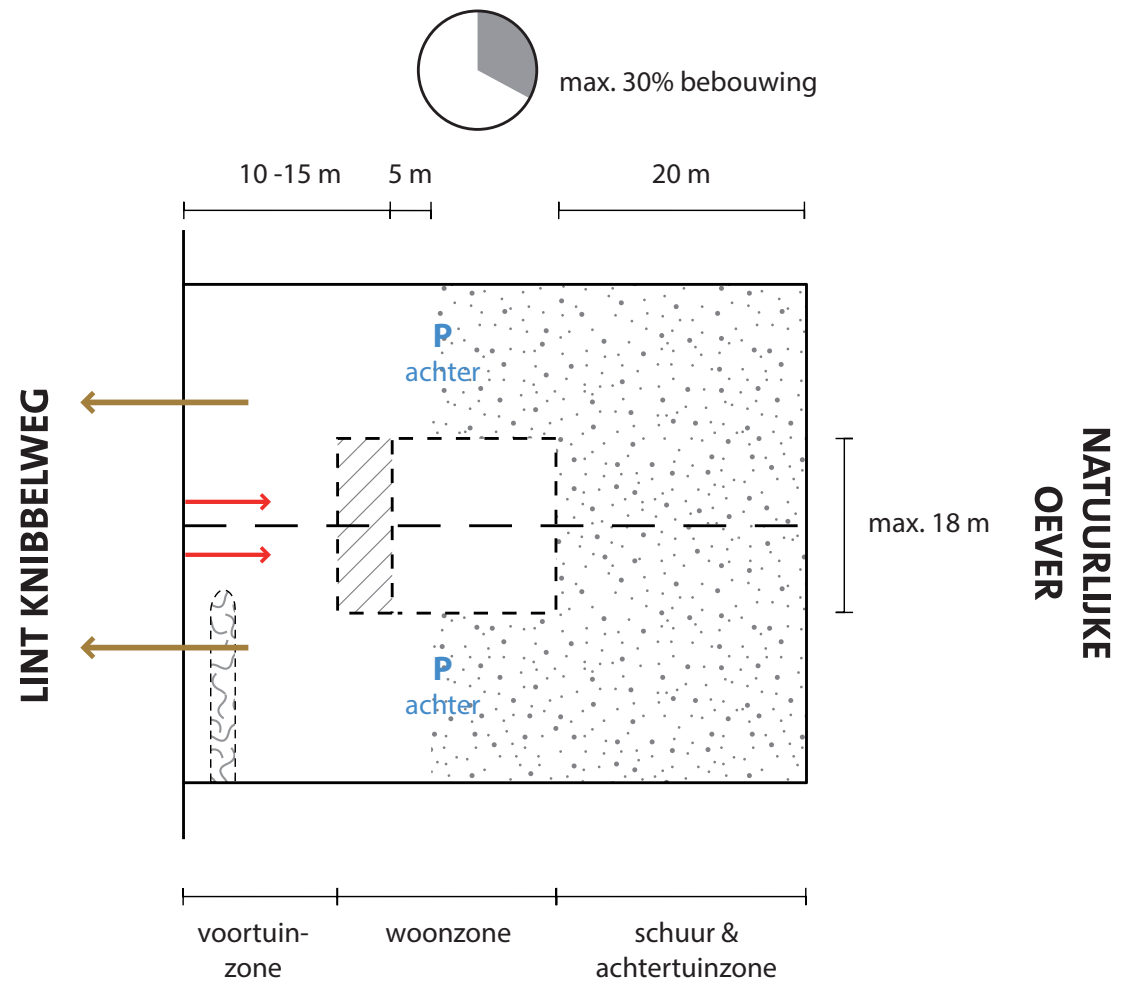
WONEN





LEGENDA

-  KAVELGRENS
-  ROOILIJNZONE
-  UITERSTE ROOILIJN
-  BEDRIJSSCHUUR-RUIMTE
-  ONTSLUITING
-  ORIËNTATIE
-  PARKEREN



HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- ontsluiting vindt enkel plaats aan de Knibbelweg en Noorderlijke Dwarsweg
- enkele bebouwing heeft een maximale breedte van 12m, geschakelde woningen hebben gezamenlijk een max. breedte van 18m
- bedrijfsschuren liggen te allen tijde minimaal 5 meter achter de woonbebouwing
- maximale bouwhoogte voor woningen is 8m, met goot op 4m, bedrijfsschuren hebben een max bouwhoogte van 7m, goot op 5m.
- maximaal 50% van het perceel kan worden bebouwd,
- in overleg met de stedenbouwkundige zijn er ook bijzondere woonvormen te realiseren

Inrichting en gebruik perceel

- achtertuin wordt verlengd tot aan de nieuw te graven watergang
- het parkeren is te allen tijde achter de voorgevelrooilijn gelegen
- er mogen geen erfafscheidingen langs watergangen worden gerealiseerd

Architectuur

- vrijstaande woonbebouwing eenlaags met kap
- bedrijfsschuren hebben een flauwe kap van minimaal 10%
- materiaalgebruik passend bij de omgeving





od205
een ander perspectief

Bijlage IV
Communicatieplan

Ontwikkeling locatie Knibbelweg-Oost
Fase 1 Zuidplas
Communicatieplan
bestemmingsplanprocedure t/m oplevering

Opdrachtgever

Van Uden Logistic Site Investments BV

Contactpersoon

mevrouw mr. Y. Bostelaar-Rekkers

Kenmerk

R065442aa.201F8MZ.kvo

Versie

02_001

Datum

25 februari 2021

Auteurs

Mevrouw K. (Kristel) van Oldenbeek MSc.

De heer ing. P.A.G. (Paul) van der Vleuten

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beleidskader	4
1.3	Communicatieplan Knibbelweg-Oost Fase 1.....	5
2	Stakeholderanalyse.....	6
2.1	Stakeholders	6
2.2	Verwachte bezwaren	8
3	Communicatiedoelen	9
4	Uitgangspunten voor communicatie.....	10
4.1	Raadplegen overheidsinstanties.....	10
4.2	Loketfunctie en aanspreekpunt.....	10
4.3	Branding.....	10
4.4	Stijl	10
4.5	Communicatiemiddelen	11
5	Planning	12
5.1	Stap 1: Nota van Uitgangspunten	12
5.2	Stap 2: Vooroverleg/Concept ontwerp bestemmingsplan	12
5.3	Stap 3: Ontwerp bestemmingsplan.....	13
5.4	Stap 4: Definitief bestemmingsplan	13
5.5	Stap 5: Realisatie planontwikkeling	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Knibbelweg-Oost in Zevenhuizen maakt onderdeel uit van de grootschalige gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder. Op 9 oktober 2013 zijn Ondernemen A12-A20 BV (hierna OA12-A20) en de Gemeente Zuidplas de “Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Knibbelweg-Oost, gemeente Zuidplas” (hierna: “de SOK 2013”) aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam glastuinbouw- en bedrijvenlandschap op de locatie Knibbelweg-Oost te Zuidplas. Het gehele gebied Knibbelweg Oost omvat ca. 79 ha bruto (Fasen 1 en 2), bestaande uit ca. 65 ha aan glastuinbouw en bedrijventerrein en het overige omvat de lintbebouwing en groen langs de wegen.

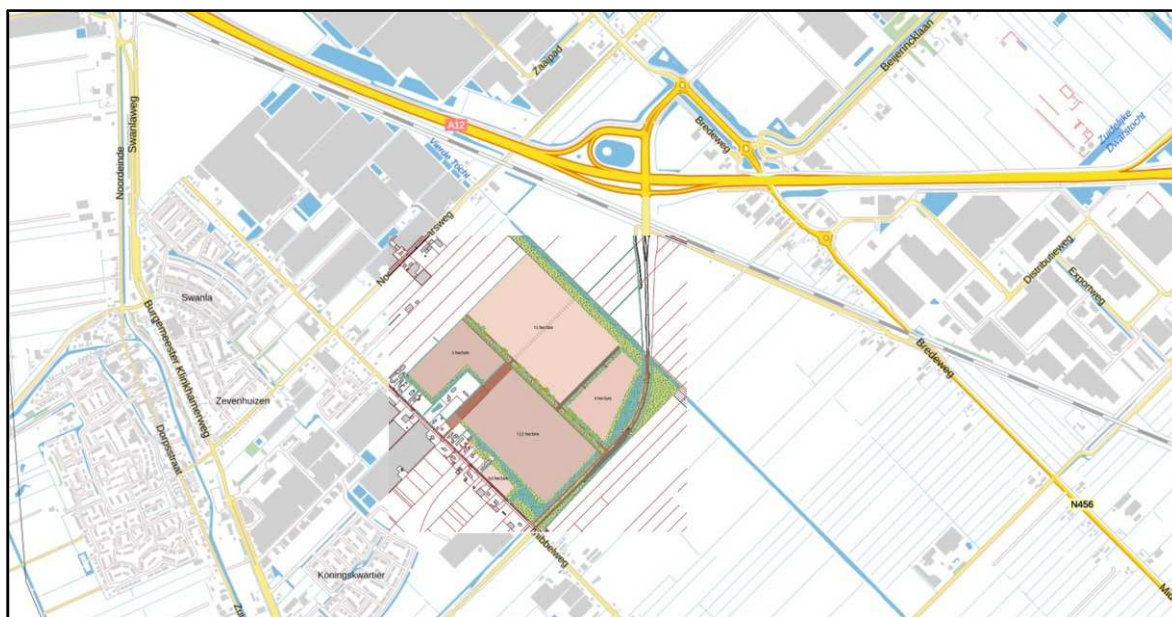
In het kader van de beoogde ontwikkeling zoals vastgelegd in de SOK 2013, werd in 2015 het ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost in procedure gebracht, maar na een zienswijze door de provincie inzake de beperkte regionale behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen is het bestemmingsplan niet meer vastgesteld. De gemeente Zuidplas en OA12-A20 zijn daarna gezamenlijk opgetrokken om een oplossing te vinden voor de ontstane situatie. In deze nieuwe procedure zal waar opportuun gebruik gemaakt worden van het ontwerp- en onderzoekswerk uit 2015.

In augustus 2018 heeft Bureau Stedelijke Planning in het kader van duurzame verstedelijking een behoefteaming uitgevoerd naar de bedrijventerreinen in de A12 corridor. Uit het onderzoek van BSP (23 augustus 2018) blijkt dat de vraag in de periode na 2015 sterk is toegenomen en het aanbod sterk is afgenomen waardoor er een adequate onderbouwing mogelijk is om in het gebied Knibbelweg-Oost een duurzaam logistiek bedrijventerrein (in combinatie van glastuinbouw) te bestemmen. Dit rapport is gedeeld met de Provincie en de regiogemeenten.

Op 4 maart 2019 is de Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor (hierna: “BOK 2019”) gesloten tussen de 6 kernpartijen VNO-NCW West, de Provincie Zuid-Holland, de gemeente Lansingerland, de gemeente Waddinxveen, de gemeente Zoetermeer en de gemeente Zuidplas. Tevens heeft een aantal andere belanghebbenden zich bij deze BOK 2019 aangesloten, zo ook A12-A20 middels haar primaire vennootschap Van Uden Logistic Site Investments BV. In deze BOK 2019 zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het versterken van de logistieke hotspot A12 door samenwerking van de bij de BOK A12 corridor betrokken partijen.

Conform de nadrukkelijk in de BOK 2019 vastgelegde afspraken heeft de gemeente Zuidplas de wens de Knibbelweg Oost gefaseerd te ontwikkelen waarbij in de eerste fase ca. 38 ha wordt ontwikkeld voor glastuinbouw en andere bedrijven.

Initiatiefnemer Ondernemen A12/A20 BV heeft het voornemen om deze eerste fase Knibbelweg-Oost (Fase 1) te ontwikkelen en een plangebied te realiseren met 15 ha logistieke bedrijvigheid, 4 ha kleine bedrijvigheid en 19 ha glastuinbouw. Ondernemen A12/A20 BV is hiervoor in oktober 2013 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de gemeente Zuidplas. Het plangebied is gelegen in het noordelijke deel van de Zuidplaspolder, aan de oostzijde van de kern Zevenhuizen. De ligging van Fase 1 is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1

Ligging Fase 1 Plangebied Knibbelweg-oost – Fase 1

1.2 Beleidskader

De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost is planologisch verankerd in het intergemeentelijk Structuurplan RZG Zuidplaspolder (vastgesteld februari 2006) en het Streekplan Zuid-Holland-Oost (tweede partiële herziening 2006) en de Verordening Ruimte (VRM) van de provincie Zuid-Holland. Dit is vertaald in het vigerende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' (juni 2009), waarin de gemeente een uitwerkingsverplichting opgenomen om een glastuinbouw-bedrijvenlandschap mogelijk te maken.

De afspraken over de functies en de te ontwikkelen oppervlakten zijn regionaal afgestemd en vastgelegd in de BOK 2019, welke bestuursovereenkomst het resultaat is van overleg en overeenstemming tussen de 6 kernpartijen (zijnde VNO-CNW, de Provincie Zuid-Holland en 4 regiogemeenten aan de zogenaamde A12 corridor). In de BOK 2019 is vastgelegd dat de locatie Knibbelweg-Oost met inachtneming van artikel 2.1.5 lid 5 van de VRM kan worden ontwikkeld voor 15 ha logistiek/bedrijfsruimte (uitgeefbaar terrein) met een hoog niveau van duurzaamheid en meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw. Daartoe zullen de daken van de te vestigen bedrijven geschikt gemaakt worden voor het plaatsen van zonnepanelen, die enerzijds gebruikt kunnen worden voor de duurzame stroomvoorziening van de bedrijven zelf en anderzijds voor de stroomvoorziening van te realiseren glastuinbouwbedrijven nabij de planlocatie. Tevens zal in het plangebied ruimte worden gereserveerd om regenwater dat valt op de daken van bedrijven af te voeren naar een te realiseren glastuinbouwgebied ('gietwatersloot'). De ontwikkeling van ca. 19 ha glastuinbouw past, voor zover dit ruimtelijk is te onderbouwen, binnen deze afspraken. Daarbij moet een deel beschikbaar zijn voor glastuinbouwbedrijven die nu nog buiten de Greenport Westland Oostland liggen en willen verhuizen. Ook is in de BOK 2019 afgesproken dat er ruimte is voor 4 ha kleinschalige bedrijven ten behoeve van de uitplaatsing van bedrijven uit de woonkernen van de gemeente Zuidplas.

1.3 Communicatieplan Knibbelweg-Oost Fase 1

De belangrijke mijlpaal in het vervolg van het proces is een actualisatie van het bestemmingsplan dat in 2015 werd opgesteld. In samenwerking met Ondernemen A12-A20 is in 2015 reeds gewerkt aan een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan. Beide plannen zijn in de zomer van 2015 in procedure gebracht. Voordat de periode van terinzagelegging afliep, nam de gemeente Zuidplas het plan – op verzoek van de provincie Zuid-Holland – uit de procedure. De provincie wilde net als de bestuurders van een aantal omliggende gemeenten, nader onderzoek uitvoeren naar de wenselijkheid en haalbaarheid van plannen, ook in relatie tot de Ladder van Stedelijke Duurzaamheid. Een tegenvaller voor zowel gemeente Zuidplas als Ondernemen A12-A20, met een vertragend effect op de voortgang van het plan.

Het voor te bereiden bestemmingsplan 2021 komt op hoofdlijnen nog overeen met het eerdere ontwerp uit 2015, waarin reeds een gefaseerde (marktgerichte) ontwikkeling voor ogen stond. Het geactualiseerde bestemmingsplan gaat uit van een plangebied dat grotendeels overeenkomt met Fase 1 van het eerdere ontwerp uit 2015. Het overige deel van het oorspronkelijke plangebied van 65 ha, oftewel het plangebied dat nagenoeg overeenkomt met de nog nader uit te werken Fase 2 van het eerdere ontwerp uit 2015, kan op een later moment als zelfstandig project door Initiatiefnemer OA12-A20 ontwikkeld worden. Dit is echter nog onzeker. Hiertoe zal dan opnieuw een bestemmingsplan in procedure gebracht worden voor Fase 2.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de ontwikkeling in gang gezet worden. In dit plan zijn de communicatiestrategie en -activiteiten richting de vaststelling van het bestemmingsplan tot en met de oplevering van het uiteindelijke plangebied vastgelegd. Dit plan gaat over de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost Fase 1. Fase 2 van de ontwikkeling is hierbij buiten beschouwing gelaten.

2 Stakeholderanalyse

2.1 Stakeholders

Voor het actualiseren en opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is een stakeholdersanalyse uitgevoerd, zodat het communicatieplan gericht kan worden op de stakeholders. In onderstaande tabel is de stakeholderanalyse opgenomen. Per stakeholder is aangegeven wat zijn/haar rol en belang is en hoe de stakeholder participeert (participatieladder van BREEAM-NL Gebied).

Tabel 2.1

Overzicht belanghebbenden (tabel wordt nog aangevuld)

INTERN - INITATIEFNEMERS				
Stakeholder	Contactpersoon	Rol	Belang	Participatie
Ondernemen A12/A20 – Van Uden LSI	Yvonne Bostelaar (projectleider)	Initiatiefnemer	Realisatie praktisch, rendabel en duurzaam glastuinbouwbedrijvenlandschap	-
Gemeente Zuidplas	Yvonne Lanooij (projectleider)	Initiatiefnemer Bestuurder	Realisatie glastuinbouwbedrijvenlandschap. Voldoen aan gemeentelijk beleid en ambities.	-
EXTERN – BESTUURLIJK				
Waterschap Schieland en Krimpenerwaard	Annabel Visschedijk (adviseur)	Adviseur Wro	Binnen het plangebied verantwoord omgaan met waterkwaliteit en waterkwantiteit.	Adviseren, raadplegen
Provincie Zuid-Holland	Jeroen Zuiderwijk (projectleider)	Adviseur Wro	Voldoen aan provinciaal beleid en ambities.	Adviseren, raadplegen
Omgevingsdienst Midden-Holland	Joost Rings (ROM-adviseur)	Adviseur gemeente Zuidplas	Voldoen aan gemeentelijk beleid en ambities.	Raadplegen
Buurgemeenten	-	Buurgemeenten plangebied	Behouden prettige leefomgeving	Informerende, raadplegen
Ondertekenaars BOK A12 Corridor	Gemeentes Lansingerland, Waddinxveen Zuidplas, Zoetermeer VNO-NCW West Wayland Developments WDP Provincie ZH	Belanghebbende regionale ontwikkelingen	Realisatie glastuinbouwbedrijvenlandschap, daarbij houdend aan afspraken in BOK	Informerende
Regio/regionale commissie bedrijventerreinen	-	Adviseur bedrijventerreinen	Aansluiten bij behoeftes provincie op gebied van inrichting bedrijventerreinen.	Adviseren, raadplegen

EXTERN - OMGEVING				
Stakeholder	Contactpersoon	Rol	Belang	Participatie
Grondeigenaren	Kreft Fransen Mw. A. de Vos	Eigenaar aan te kopen of te gebruiken gronden	Grondverwerving.	Meebeslissen
Omgeving	-	Omwonenden plangebied en omliggende bedrijven	Goede inpassing plan in omgeving.	Informeren, raadplegen
LTO	-	Ondernemers- en werkgeversorganisatie voor de agrarische en tuinbouwsector	Goede economische en maatschappelijke positie van agrarische ondernemers bij ontwikkeling plangebied.	Informeren, raadplegen
Tuindersvereniging Zuidplas	-	Vereniging voor tuinders in het gebied	Genoeg ruimtelijke mogelijkheden voor tuinders om ter plaatse of elders bedrijf te kunnen voortzetten	Informeren, raadplegen
Alliander	Hannah Sears Hans Mout	Netwerkbijdrager voor energievoorziening	Levering/capaciteit stroom plangebied en omgeving	Adviseren, raadplegen
Tennet/Reddyn	Gerben Kreijkes Tessa v.d. Voet	Netwerkbijdrager voor energievoorziening	Ruimte voor nieuw leidingtracé in of rondom plangebied	Adviseren, raadplegen
Andere kabel- of leidingeigenaren (o.a. Gasunie)	-	Eigenaar kabels en leidingen in plangebied en noordoostzijde Vierde Tocht	Behoud kabels en leidingen in/nabij het plangebied. Ook aan kunnen sluiten op plangebied.	Informeren, raadplegen
FOZ Federatie Ondernemers Zuidplas	-	Vertegenwoordiger van circa 250 bedrijven in de regio	Goede mogelijkheden voor bedrijven om hun werk te blijven doen	Informeren, raadplegen

Participatieladder BREEAM-NL Gebied

Trede 1 = Informeren

De gebiedsorganisatie bepaalt zelf de agenda voor besluitvorming en houden betrokkenen op de hoogte. Stakeholders / betrokkenen hebben geen inbreng in de ontwikkeling. De participant is toehoorder. Middelen, bijvoorbeeld: informatieavonden, huis-aan-huisblad, campagnes, excursies.

Trede 2 = Raadplegen

De gebiedsorganisatie bepaalt in hoge mate zelf de agenda voor besluitvorming, maar zien betrokkenen als gesprekspartners bij de ontwikkeling. De gebiedsorganisatie verbindt zich niet aan de resultaten van de gesprekken. De stakeholder is geconsulteerde. Middelen, bijvoorbeeld: inspraakavonden, hoorzittingen, digitale peilingen, enquêtes, prijsvragen, debatten en groepsgesprekken.

Trede 3 = Adviseren

De gebiedsorganisatie stelt in beginsel de agenda samen, maar betrokkenen krijgen gelegenheid om problemen aan te dragen en oplossingen te formuleren, waarbij deze ideeën een volwaardige rol spelen in de ontwikkeling. De gebiedsorganisatie verbindt zich in principe aan de resultaten, maar kan bij de uiteindelijke besluitvorming hiervan (beargumenteerd) afwijken. De stakeholder is adviseur. Middelen, bijvoorbeeld: adviesraden, wijk- en dorpsraden, expertmeetings, rondetafelgesprekken.

Trede 4 = Coproduceren

Gebiedsorganisatie en betrokkenen komen gezamenlijk een agenda overeen, waarna samen naar oplossingen gezocht wordt. De gebiedsorganisatie verbindt zich aan deze oplossingen met betrekking tot de uiteindelijke besluitvorming. De stakeholder is samenwerkingspartner. Middelen, bijvoorbeeld: overleggroepen, convenanten, werkateliers, projectgroepen.

Trede 5 = Meebeslissen

De gebiedsorganisatie laat de ontwikkeling en de besluitvorming over aan de betrokkenen, waarbij de gebiedsorganisatie een adviserende rol vervult. De gebiedsorganisatie neemt de resultaten over, na toetsing aan vooraf gestelde randvoorwaarden. De stakeholder is medebeslisser. Middelen, bijvoorbeeld: stuurgroep, medezeggenschapsraad, (bindend) referendum.

2.2 Verwachte bezwaren

Aangezien de bestemmingsplanprocedure in 2015 al is doorlopen, is reeds inzicht in bezwaren die te verwachten zijn. Onderstaand zijn de ingediende bezwaren/zienswijzen opgenomen tijdens het proces in 2015.

- Zienswijze Gasunie: leidingtracé zou niet juist bestemd zijn en in artikel 16.6.3. (wijzigingsbevoegdheid) moet een adviesverplichting van de leidingbeheerder opgenomen worden.
- Zienswijze Tuinders/LTO-Noord/Tuindersvereniging: lichtinval kassen?
- Zienswijze particulieren:
 - Bezwaar tegen bouwhoogte 15 m op 15 m van achterste perceelsgrens;
 - Verzoeken geen bestemmingen te veranderen (conserveren)
 - Borging nodig van maatregelen en voorzieningen in of regels of anderszins.

Deze zienswijzen worden meegenomen in het vooroverleg. In een vroege fase van de bestemmingsplanprocedure wordt een beeld geschetst van welke weerstand er nog meer wanneer verwacht wordt en hoe hier op ingespeeld kan worden.

3 Communicatiedoelen

Het gewenste resultaat van het communicatieplan is dat er draagvlak, begrip of acceptatie ontstaat voor het project, waardoor het ontwikkelingsproces vlot en beheerst kan worden doorlopen met zo min mogelijk negatieve effecten van het proces voor de stakeholders.

Doelen op gebied van communicatie zijn als volgt:

- Het informeren en mee laten denken van overheidsinstanties voorafgaande aan het indienen van het ontwerpbestemmingsplan en de vergunningaanvragen. Dit om te voorkomen dat er discussie ontstaat na het indienen van het ontwerp bestemmingsplan of vergunningaanvragen met hogere kosten en eisen voor wijzigingen van het bestemmingsplan als gevolg.
 - Het bestemmingsplan moet compliant zijn met alle wet- en regelgeving
 - Het bestemmingsplan moet waar technisch en financieel haalbaar aansluiten bij de wensen/visie/ambities van de overheid
 - Goede (open) relatie onderhouden met de diverse overheidsinstanties en regelmatig overleg voeren over diverse aspecten en actuele ontwikkelingen.
- Het creëren van draagvlak dan wel acceptatie bij omwonenden en andere belanghebbenden om zo te voorkomen dat er beroepen worden ingesteld bij het indienen van het ontwerp bestemmingsplan. Beroepen vertragen en kunnen zorgen voor extra kosten en resulteren in de eis om het bestemmingsplan en/of het ontwerp aan te passen.
- Alle relevantie informatie voor het plangebied verzamelen van stakeholders, zodat na het vaststellen van het bestemmingsplan of bij de uitvoering geen onverwachtse zaken aan het licht komen die voor vertraging, hoge kosten of negatieve media-aandacht zorgen.

4 Uitgangspunten voor communicatie

4.1 Raadplegen overheidsinstanties

Tijdens de bestemmingsplanprocedure en realisatiefase worden regelmatig overleggen ingepland met diverse overheidsinstanties en waar nodig met andere stakeholders. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in 2015 en ook al in 2020 al veel gesprekken hebben plaatsgevonden met stakeholders, waardoor stakeholders veelal inhoudelijk al goed op de hoogte zijn. Dit maakt bepaalde stappen in de procedure eenvoudiger en sneller doorlopen kunnen worden.

4.2 Loketfunctie en aanspreekpunt

Tijdens de bestemmingsplanprocedure is de gemeente Zuidplas het eerste loket voor vragen en overleg met bewoners, de media en andere belanghebbenden. Dit geldt ook voor bestuurlijk gevoelige zaken als de haalbaarheid in relatie tot de Ladder van Stedelijke Duurzaamheid. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, vervult Ondernemen A12/A20 deze loketfunctie.

Voor grondeigenaren en potentiële kopers van kavels is Ondernemen A12/A20 het eerste aanspreekpunt.

4.3 Branding

Ondernemen A12/A20 heeft het project in tijdens de bestemmingsplanprocedure reeds een nieuwe naam en huisstijl gegeven en presenteert dit nogmaals aan de diverse stakeholders. Tijdens de bestemmingsplanprocedure van 2015 was reeds gekozen voor de naam 'Dryport Zuidplas, greenhouses & logistics'. De gekozen huisstijl van 2015 wordt ook gebruikt in communicatiemiddelen, zoals een bouwboard, website, flyers, (nieuws)berichten en (nieuws)brieven waar opnieuw gebruik van wordt gemaakt.

Het glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt gepositioneerd als:

'Een unieke combinatie van glastuinbouw en logistieke bedrijvigheid op een 'A-locatie aan de A12 in een omgeving waar innovatieve bedrijfsmatige oplossingen voor waterhuishouding en milieu prioriteit krijgen en die zich nadrukkelijk richt op het aantrekken van (landelijke) partners met voldoende visie en slagkracht'.

4.4 Stijl

De directe omgeving betreft een christelijke bevolking, waarop de eigenschappen introvert, honkvast, behoudend en formeel van toepassing zijn. Daar wordt door Ondernemen A12/A20 ingespeeld door een professionele en positieve stijl van communiceren met formele en nette toon. De in 2015 opgestelde huisstijl is hier al op afgestemd en oogt professioneel en betrouwbaar. Het stedenbouwkundige plan richt zich op innovatieve ondernemers en heeft een meer dynamisch en energiek karakter. Er wordt gekozen voor een proactieve opstelling: de doelgroepen worden actief benaderd, nog voordat zij zelf met vragen komen.

4.5 Communicatiemiddelen

De volgende communicatiemiddelen worden gebruikt:

- Face-to-face overleg, digitaal overleg (Teams/Zoom) i.v.m. COVID 2019, telefonisch overleg, onlinebijeenkomsten, mail, documenten uitwisselen met diverse stakeholders.
- Werkgroepvorm: terugkerend overleg met de initiatiefnemer, adviseurs, mogelijke exploitanten en overheidsinstanties afhankelijk van het vraagstuk. De volgende werkgroepen zijn samengesteld en er hebben al verschillende overleggen plaatsgevonden: water, energie & landschappelijke inpassing & groen.
- Met direct omwonenden worden keukentafelgesprekken gevoerd.
- Voor omwonenden wordt een informatieavond georganiseerd.
- Bestemmingsplan ter inzage leggen via ruimtelijkeplannen.nl
- Gesprekken met indieners van zienswijzen waar nodig.
- Zienswijzen worden behandeld en beantwoord in een nota van zienswijzen.
- Projectpagina voor de ontwikkeling op de website van de gemeente Zuidplas
- Plaatsen van bouwborden die goed zichtbaar zijn vanaf de afslag. Hiermee is voor elke passant duidelijk welke ontwikkeling op de locatie gaat plaatsvinden. Het plaatsen van de borden kan gekoppeld worden aan een persmoment.
- Omwonenden worden per bewonersbrief geïnformeerd over de voortgang. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor eventuele overlast door bijvoorbeeld geluid of wegafzettingen.

5 Planning

5.1 Stap 1: Nota van Uitgangspunten

Vooroverleg met stakeholders over o.a. de volgende onderwerpen:

- Provincie Zuid-Holland
 - BOK
 - Bedrijventerreinenbeleid
 - Ecologie (Natura2000/stikstof, NNN-strook, recreatiestrook)
 - Verkeer (aansluiting ontsluitingsweg)
 - Duurzaamheidsmaatregelen (vereisten, ambities, borging)
 - Akkoord verordening
 - Benodigde vergunningen
 - Stikstofberekening
- Regionale commissie bedrijventerreinen
 - Te bestemmen bedrijventerrein voorleggen voor akkoord bedrijventerreinenbeleid
- Veiligheidsregio over calamiteitenroute
- Alliander en Tennet
 - Congestieprobleem op het netwerk en aansluitingen aanvragen Alliander
 - Realisatie tussenstation Tennet en kabeltracé
- Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard
 - Watercompensatie in bestemming groen afstemmen
 - Watersysteem (dempen en graven sloten)
 - Waterkwaliteit
 - Gietwatersysteem met duiker en aquifers
 - Duurzaamheidsmaatregelen (vereisten, ambities, borging)
 - Benodigde vergunningen
 - Waterbeheer
- Grondeigenaren over verwerving gronden binnen plangebied.

5.2 Stap 2: Vooroverleg/Concept ontwerp bestemmingsplan

In deze stap worden in ieder geval de volgende stakeholders benaderd:

- Wettelijke adviseurs en belanghebbende partijen:
 - Provincie Zuid-Holland
 - Regionale commissie bedrijventerreinen
 - Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard
 - Buurgemeenten
 - Kabels- en leidingeigenaren (o.a. Gasunie, Tennet, Alliander)
- Participatie (keukentafelgesprekken en informatieavond):
 - Direct omwonenden
 - Bedrijven in de omgeving
 - LTO

- Tuindersvereniging Zuidplas
- FOZ Federatie Ondernemers Zuidplas
- Ondertekenaars BOK A12 Corridor
- Gemeente Zuidplas / Omgevingsdienst Midden-Holland over benodigde onderzoeken en vergunningen
- Grondeigenaren over verwerving gronden binnen plangebied

5.3 Stap 3: Ontwerp bestemmingsplan

In deze stap wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd via ruimtelijkeplannen.nl en er wordt melding gemaakt op een projectpagina voor de ontwikkeling op de website van de gemeente Zuidplas. Daarbij worden de termijnen weergegeven. Waar nodig worden met gesprekken gevoerd met indieners van de zienswijzen. Vervolgens worden zienswijzen behandeld en beantwoord in een nota van zienswijzen. Deze nota wordt toegestuurd aan de indieners van de zienswijzen. De reacties van de wettelijke adviseurs worden tevens verwerkt.

5.4 Stap 4: Definitief bestemmingsplan

In deze stap wordt het definitieve bestemmingsplan vastgesteld in de gemeenteraad en gepubliceerd via ruimtelijkeplannen.nl en er wordt melding gemaakt op projectpagina voor de ontwikkeling op de website van de gemeente Zuidplas. Daarbij worden ook beroepsmogelijkheden genoemd.

5.5 Stap 5: Realisatie planontwikkeling

Tijdens de realisatiefase wordt op de volgende manier gecommuniceerd:

- Plaatsen van bouwborden die goed zichtbaar zijn vanaf de afslag.
- De gemeente Zuidplas houdt de projectpagina op haar website actueel.
- Omwonenden worden per bewonersbrief geïnformeerd over de start, voortgang en eventuele overlast.

LBP|SIGHT BV



K. (Kristel) van Oldenbeek MSc



ing. P.A.G. (Paul) van der Vleuten