

Notulen

Gemeente Lansingerland



Datum vergadering	24 april 2023
Tijdstip vergadering	13.30 uur
Locatie vergadering	vergaderzaal 10 + 11 gemeentehuis
Onderwerp	3e bijeenkomst Klankbordgroep ULC A12
Registratienummer	T23.02766
Aanwezig	

Vertegenwoordiging bewoners Rottedijk, vertegenwoordiging bewoners Hoefweg, Staatsbosbeheer, Natuur- en Vogelwacht Rotta, Fietsersbond, Stichting Molenviergang Tweemanspolder, initiatiefnemer Next Level, gemeente Lansingerland

Afwezig

3 tal ondernemers (2 huurders op voormalig Greenery terrein en 1 bedrijf aan de Chrysantenweg)

Agendapunten

1. Opening

Gemeente Lansingerland heet iedereen welkom.

2. Mededelingen:

- Stand van zaken infra Klappolder/N209 door projectleider:
Projectleider licht de stand van zaken tot nu toe. Aanbesteding voor gunningsprocedure is lopende. 1^e resultaat van et onderzoek volgt in q3 2023.
Knelpunten zijn verkeersintensiteit en geluidshinder. Hierover zal op een gepast moment participatie worden opgestart. Komende maand zal er een deelpagina project N209 op de gemeentelijke website verschijnen met informatie en planning. Eventuele vragen over het project kunt u stellen via het emailadres projectN209@lansingerland.nl

3. Korte terugblik afgelopen periode

Op 22 september '22 is het Masterplan ULC A12 vastgesteld door de gemeenteraad.

Daarna is gemeente hard aan de slag gegaan met het Voorontwerp Bestemmingsplan (VOBP) waarvan het Masterplan de onderlegger is.

4. Toelichting op het Voorontwerp Bestemmingsplan ULC A12.

Planning:

Het VOBP is op 28 maart 2023 vrijgeven voor het vooroverleg door het College en is toegezonden aan de overlegpartners zoals Provincie, Waterschap, Veiligheidsregio etc. en is voor reactie voorgelegd aan de klankbordgroep.

Nadat alle reacties van de overlegpartners op het (VOBP) zijn ontvangen alsmede ook die van de klankbordgroep, zal het Ontwerp Bestemmingsplan (OBP) worden opgesteld met daarin verwerkt de ontvangen opmerkingen en adviezen. Na vaststelling College ter inzage worden gelegd.

Het streven is om het OBP voor de zomervakantie voor te leggen aan het College, zodat medio augustus de ter inzage leggingsperiode zal starten. Uiteraard wordt de Klankbordgroep hierover geïnformeerd.

Indien er zienswijzen zijn ingediend, worden deze verwerkt en beantwoord. Nadien zal het College besluiten om het Bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden inclusief de eventuele reacties op de ingediende zienswijze. Naar verwachting zal het Bestemmingsplan in december 2023 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Gelegenheid tot stellen vragen/opmerkingen op VOBP door klankbordgroep leden:

Vanuit bewoners Rottedijk de volgende aandachtspunten/opmerkingen:

- Next Level wil vooral meer vrijheid bij de indeling van het terrein (geen vaste bouwvakken) en ook hogere bouwhoogtes.
- De bouwhoogtes zijn in het masterplan beperkt tot 25 meter aan de kant van de N209. De rest van het plan blijft 16,5 meter en deels 10 meter i.v.m. de molenbiotoop (bij het al gebouwde nieuwe gebouw).
- Door de B&W bevoegdheid van 20% afwijking zou er theoretisch 30 meter en 20 meter gebouwd kunnen worden. Het voorstel zou zijn de afwijking van de bouwhoogte te beperken tot 5% of zo iets. Het nieuwe gebouw is 14,5 meter hoog, het is niet wenselijk direct daarna 20 meter hoge gebouwen te krijgen.
- Binnen een bestemmingsplan zijn de kaart en de regels juridisch bindend. De toelichting heeft geen juridische waarde. De regels in het concept zijn niet aangepast aan de Klappolder situatie en kunnen in elk bestemmingsplan voorkomen, behalve een regel over de molenbiotoop. De kaart geeft veel vrijheid voor het neerzetten van gebouwen. Lijkt me geen probleem. Behalve de hoogte (25, 16,5 en 10 meter) geeft het de milieu categorieën van bedrijven aan die zijn toegestaan.
- In de toelichting en bijlagen staat onderzoek naar de milieu categorieën. Kennelijk is er een wens om een milieu categorie 4.1 toe te staan, maar de conclusie lijkt te zijn dat dit toch niet wenselijk is gezien een paar gevoelige locaties (woningen Chrysantenweg; de woningen aan de Rottedijk 18 en 17 zijn meegenomen in de analyse, maar die vallen buiten het risicogebied). Tekst:"
Omdat er sprake is van een indicatieve zonering, en inpasbaarheid voorop staat, wordt vastgesteld dat een vergroting van het gebied met de milieucategorie 4.1 (vooralsnog) niet mogelijk is. Derhalve wordt er vastgehouden aan de zonering voor deze categorie zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Klappolder"
- Verkeer: aan de noord- en zuidzijde komt een weg met twee verkeersrichtingen. Er komt dus geen rondweg volgens de Toelichting. Aangezien de kaart en de regels die niet uitsluiten moeten kaart en/of regels worden aangepast om dit ook in de toekomst onmogelijk te maken.
- Er staan in de Toelichting mooie passages over het belang van een mooie groene overgang naar de Rotte. Op de kaart en de regels staat daar niets over. M.i. moet de huidige afscherming via geluidsschermen en met een aarden wal met beplanting worden opgenomen in de regels. Je weet nooit hoe lang deze regels geldig blijven en wat er in de

toekomst gebeurd. In het oude bestemmingsplan stonden er ook mooie dingen in de Toelichting (geen laden en lossen aan de zijde van de Fles bijvoorbeeld, maar niet in de regels helaas).

- Licht en Geluid: in de bespreking van het Masterplan heeft de Gemeenteraad op 22 september een motie aangenomen: " toevoegen tekst 'Licht- en geluidshinder voor mens en natuur zoveel mogelijk beperkt blijven, in het bijzonder in de richting van het Rottmerengebied'." (lees: Bleiswijkse Fles). Dit komt niet terug in de regels, behalve een algemene regel dat B&W bepaalde vormen van visuele hinder kan beperken.

Vanuit bewoners Hoefweg:

- Kan zich vinden in het voorliggend VOBP. Echter wordt nog steeds zorg uitgesproken voor wat betreft Infra en verkeer Chrysantenweg dit is aan de kant geschoven.

Vanuit Rotta + Fietsersbond:

- Zorg om water dat vanaf terrein teruggaat naar Natuurgebied. Wordt dit water gefilterd in het kader van lozing?
- Aankleding van het plan is aardig. Blokkendoos blijft lelijk.
- Hoe gaat men om met vrachtwagens die stilstaan met koeling?

Vanuit Staatsbosbeheer:

- Reclame uitingen ook graag goed regelen i.r.t. de hoogte van het pand. Reclame komt er meestal nog bovenuit. Geen koeling of grote reclame lichtmasten boven op het pand, waardoor het toch hoger zal worden.
- Houdt rekening met overgang groengebied naar recreatie, licht en geluid.

Vanuit Stichting Molenviergang Tweemanspolder:

- Graag ook met de noordelijke kant rekening houden met de groei i.r.t. wat is toegestaan in met de Molenbiotoop.

Reactie vanuit gemeente Lansingerland :

De hoogte van het gebouw blijft zorg van de klankbordgroep. De projectleider verwijst naar het Masterplan ULC A12, dat op 22 september 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het voormalig Greenery terrein moet een logistiek terrein worden dat voldoet aan de eisen van deze tijd m.b.t. logistiek. Conform het Masterplan mogen de gebouwen maximaal 16,5 meter hoog worden, met uitzondering van één hoogteaccent van maximaal 25 meter aan de zijde van de Hoefweg alleen indien er sprake is van noodzaak en dit niet te koste gaat van een goede omgevingskwaliteit.

Het bevoegd gezag (in dit geval college van burgemeester en wethouders) kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

a. de bouw van bedrijfsgebouwen tot een bouwhoogte van maximaal 25 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogte-accent', waarbij de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20.000 m² en waarbij tevens geldt dat er sprake dient te zijn van een aaneengesloten bebouwing;

De planjurist geeft aan dat niet alles in de bestemmingsplanregels is te vatten, het moet van belang zijn in het kader van ruimtelijke ordening. De wensen van de klankbordgroep worden meegenomen bij het opstellen van het OBP en worden ingepast. Met de Molenbiotoop wordt ten alle tijden rekening gehouden in het plan.

Wat betreft de opmerkingen m.b.t. koeling van vrachtwagens, dit soort zaken kun je, indien het geen koelwagens zijn die bij een ter plaatse gevestigd bedrijf horen, niet regelen in een bestemmingsplan maar loopt via Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Hierin worden onder andere voorschriften gegeven op het gebied van de openbare orde en veiligheid in de breedste zin van het woord.

De planjurist zal goed bekijken welke zaken eventueel wel kunnen worden meegenomen.

Reactie vanuit Next Level

Er wordt uitgelegd dat men zeker rekening houdt met de weergave reclame-uitingen en dat er is geborgd dat grote lichtwerken op het dak van het pand niet aan de orde zullen zijn.

De overgang van groengebied naar recreatiegebied is goed omschreven in het VOBP. Men kijkt nu naar de invulling van de groene gevels aan het pand. Hoogte 5 tot 6 meter.

Daarnaast zijn er voorzieningen getroffen om licht en geluid zoveel mogelijk af te schermen en is er met de verlichting rekening gehouden met de omgeving middels speciale natuurvriendelijke verlichting. Men wil inheemse beplanting inpassen en vraagt hoe Staatsbosbeheer hiernaar kijkt.

5. Rondvraag

Naar aanleiding van het mailverkeer met Rotta merkt de gemeente op dat zij wellicht wat informatie missen. Mocht dit het geval zijn kan men ten alle tijden zaken opvragen bij de gemeente.

Voor het project ULC A12 zal de deelpagina op de gemeentelijke website zo spoedig mogelijk in de lucht komen. Zodra deze in de lucht is zal de klankbordgroep hierover worden geïnformeerd middels een mailbericht.

Gemeente vraagt de klankbordgroep hoe zij dit proces hebben ervaren. De klankbordgroep geeft aan dat de start van dit proces niet gestructureerd was, maar in de laatste sessies het gevoel heerst dat er geluisterd is naar de gemaakte opmerkingen.

6. Sluiting

Gemeente Lansingerland dankt iedereen voor zijn/haar komst.