



**Nota inspraak en overleg
en staat van wijzigingen
bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019**

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0187
corsanr: T18.13719

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Inspraak	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
Hoofdstuk 2 Overleg	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	4
Hoofdstuk 3 Staat van wijzigingen	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	8

1 *Inspraak*

1.1 **Inleiding**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2013 maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 **Procedure**

In het gemeenteblad van 16 juli 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 17 juli 2018 het voorontwerpbestemmingsplan 8 weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer. Deze termijn was in verband met de vakantieperiode langer dan de gebruikelijke 4 weken.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 **Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie**

De volgende inspraakreactie is ontvangen:

1. **Inspreker 1 (I18.23983)**
ingekomen d.d. 02-08-2018

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Inspreker 1

Samenvatting

De zienswijze is op 2 augustus 2018 per brief ontvangen.

De brief betreft zowel een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan Oudeland 2018, een zienswijze tegen het wijzigingsplan Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland” - Wijzigingsplan "Perceel A3” als een Wob verzoek. De onderdelen die gaan over het Wijzigingsplan ‘Perceel A3’ en het Wob verzoek worden in een ander kader behandeld. Hieronder wordt ingegaan op die onderdelen die betrekking hebben op het voorontwerp bedrijvenpark Oudeland en de meer algemene opmerkingen die niet bij een van de specifieke procedures thuishoren.

1. De aanleiding en doel van het plan is niet helder aangegeven. Dit is een poging om te voldoen aan de wensen van de markt waardoor het makkelijker wordt kavels te verkopen en beleid achteraf te regelen. Bijna alle regels worden opgerekt en kunnen zeer nadelig uitpakken voor omwonenden. Het was wenselijk om met de bewoners in gesprek te gaan.

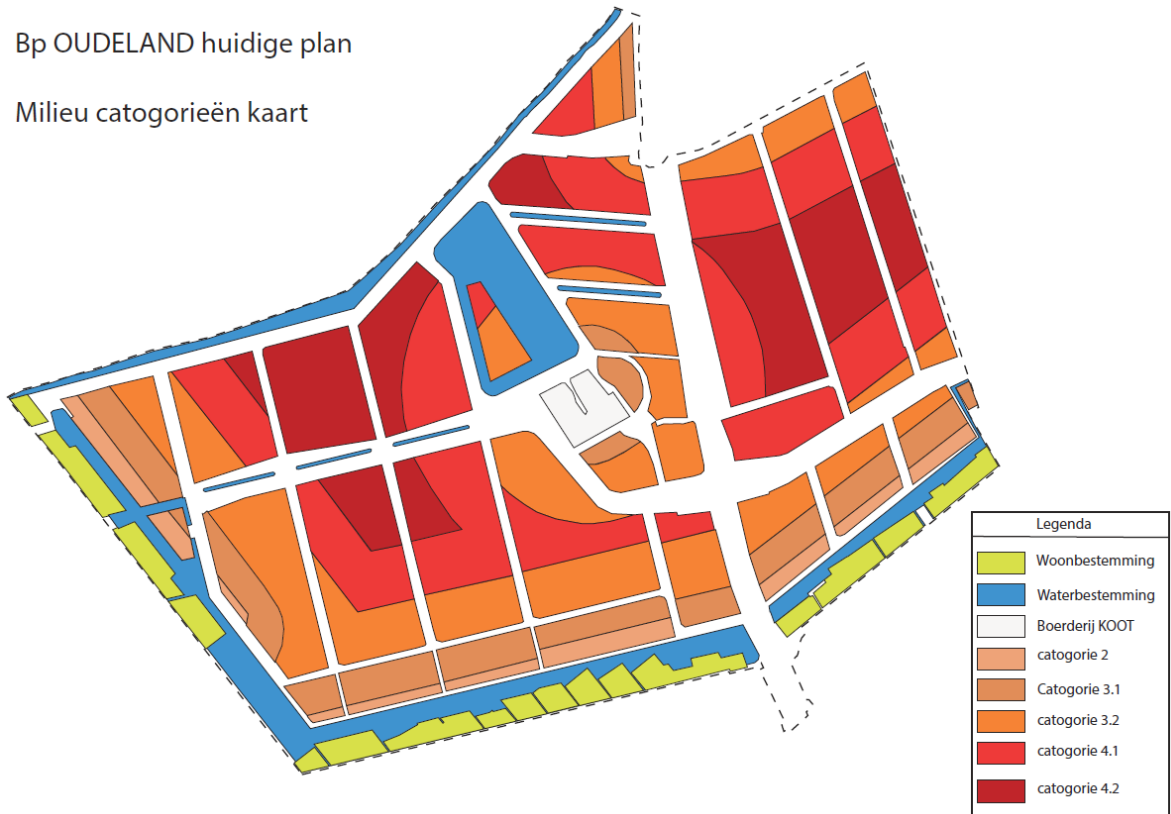
2. Het plan is onduidelijk. Met name ten aanzien van de bouwhoogten. Zijn de bouwhoogten voor de nog uit te geven woonkavels ook verhoogd om bijvoorbeeld meer geld te genereren? Als er een hogere bouwhoogte wordt toegestaan ontstaat er meer schaduw aangezien de kavels klein zijn en wordt het aanzien van Molenweg aangetast.
3. Met het oprekken van de milieucategorieën voor bedrijven kan er overlast voor omwonenden ontstaan.
4. In toelichting staat dat het bestemmingsplan als te beperkend wordt ervaren. Dit is niet goed onderbouwd met feiten.
5. Het is onduidelijk waar een hotel en horeca gesitueerd kan worden. In verband met geluidsoverlast voor bewoners en het boezemgebied is het niet wenselijk dat deze nabij de Molenweg wordt gesitueerd.
6. De indiener heeft twijfels bij de wijze waarop de gemeente het gebied ontwikkelt, vindt dat er onnodig kosten zijn gemaakt en vermoedt dat er meer kavels uitgegeven konden zijn waardoor het aanpassen van het bestemmingsplan niet nodig is.
7. De indiener wil graag een gesprek met de gemeente om antwoorden op vele onduidelijkheden te krijgen.
8. Daarnaast mist de inspreker nog een antwoord op een eerder gestuurde brief aan de gemeente.
9. De indiener vindt het onwenselijk dat alleen via de krant te zien was dat de gemeente werkt aan het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie

- Ad. 1. In de praktijk is gebleken dat het bestemmingsplan te strikte regels heeft ten aanzien van de bouwkavels voor de bedrijven. Zo legt het bestemmingsplan de hoeken vast waarin verplicht gebouwd moet worden en zijn veel van deze hoeken niet haaks. Dit leidt tot zeer incurante kavels. Het gevolg is dat er noodmaatregelen genomen worden zoals het oprichten van schijngevels en pergola's of worden er procedures doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat de kwaliteit van het terrein niet onder druk komt te staan door flexibeler om te kunnen gaan met deze strikte bouwkavels. Daarnaast blijkt dat er steeds meer behoefte is aan ook grotere kavels en een hogere bouwhoogte. Dit laatste wordt onder anderen ingegeven door technische mogelijkheden waardoor het wenselijk is de hoogte van een verdieping te verhogen. In de toelichting zullen we dit uitgebreider omschrijven.
- Ad. 2. De hoogtematen voor de woonkavels zijn niet aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bij de kavel aan de Molenweg is een maximale goothoogte van 4,5 m toegestaan en bouwhoogte van 9 m. Voor de woningen aan de Zuidersingel is dit respectievelijk 6 en 10 meter. In de toelichting zullen we dit verduidelijken.
- Ad. 3. Voor de bedrijven zijn dezelfde milieucategorieën en zoning opgenomen als in het geldende bestemmingsplan. Zie ook onderstaande kaartjes. Daarbij is er rekening gehouden dat nabij woningen de milieucategorie lager is dan verder weg.

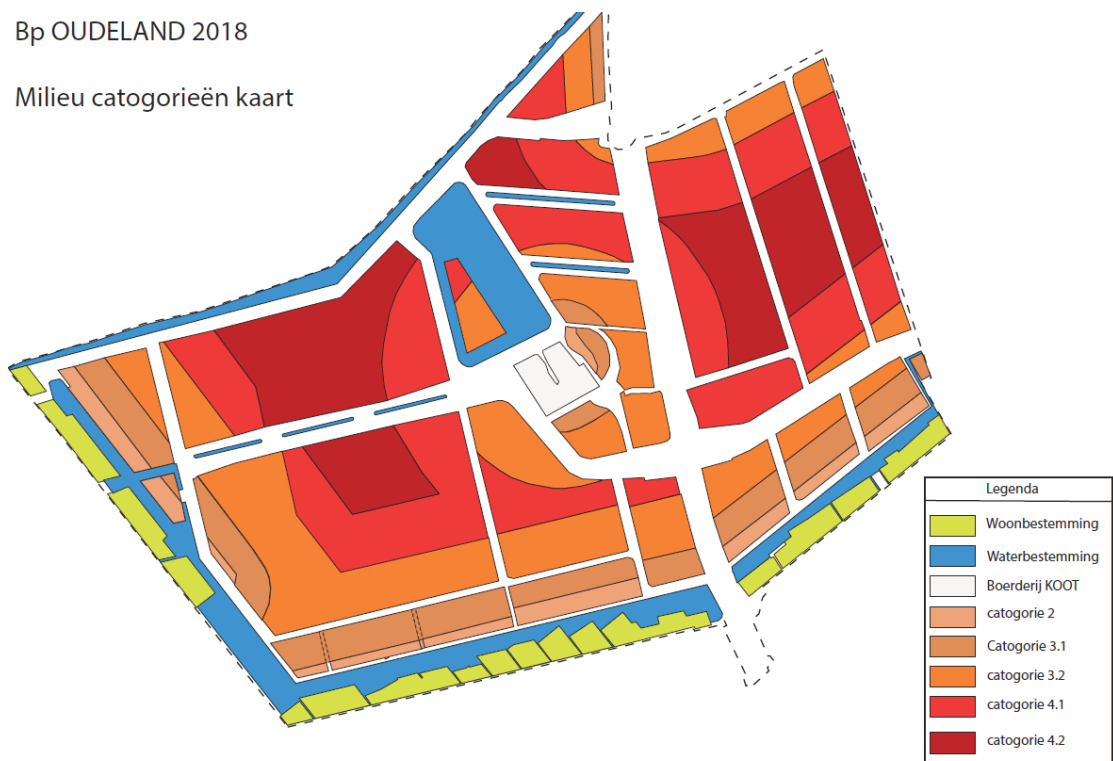
Bp OUDELAND huidige plan

Milieu categorieën kaart



Bp OUDELAND 2018

Milieu categorieën kaart



Ad. 4. Onder 1 is aangegeven waarom het plan als te beperkend wordt ervaren. ‘Harde feiten’ in de zin van dat er is bijgehouden waarom bedrijven zich niet vestigen of bedrijven afgehaakt zijn, zijn er niet. Maar uit gesprekken met bedrijven is dat wel gebleken.

Ad. 5. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestaande McDonald's toegestaan en hebben we de volgende mogelijkheden voor nieuwe horeca opgenomen:

- Binnen de bestemming Bedrijventerrein (de lila vlakken, zoals op de bestemmingsplankaart aangegeven) is een hotel toegestaan waarbij 25% van de oppervlakte mag gebruikt worden voor onderschikte activiteiten zoals een restaurant.
 - Eén extra horecavoorziening binnen de bestemming Bedrijventerrein of de bestemmingen Bedrijf (paarse vlak, zoals op de bestemmingsplankaart aangegeven). Dit mogen alleen horecavoorzieningen zijn die een beperkte invloed op de woon- en leefomgeving hebben (cat 1.). Daar vallen daghoreca zoals ijssalons of lunchrooms en avondhoreca zoals restaurants en eetcafés onder.
- Ad. 6. Een bestemmingsplan regelt niet de ontwikkeling van een gebied. Een bestemmingsplan maakt een ontwikkeling alleen mogelijk maar kan de uitvoering daarvan niet afdwingen. Wel moet het plan financieel uitvoerbaar zijn. Ten behoeve daarvan is een grondexploitatie opgesteld. Deze zal met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden. In hoeverre gemeentegeld al dan niet goed besteed wordt, beoordeelt de gemeenteraad.
- Ad. 7. Er heeft op 11 september 2018 een gesprek met de indiener plaatsgevonden. Daar heeft de indiener zijn standpunten nader toegelicht. Zie verder hieronder.
- Ad. 8. De als bijlage bijgesloten brief is door de gemeente op 24 mei 2018 via mail beantwoord. Daarnaast heeft, naar aanleiding van de brief, een gesprek tussen wethouder Fortuyn en de indiener plaatsgevonden.
- Ad. 9. De gemeente heeft op het (digitale) gemeentebled een publicatie geplaatst dat er gewerkt wordt aan het bestemmingsplan en dat mensen een inspraakreactie kunnen sturen. In principe worden mensen niet persoonlijk benaderd als we voor hun gebied een nieuw bestemmingsplan maken.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan: In de toelichting geven we uitgebreider aan waarom we een nieuw bestemmingsplan opstellen en wat de maximale bouwhoogten zijn voor woonkavels.

Er heeft op 11 september 2018 een gesprek met de indiener en een andere bewoner plaatsgevonden. Van het gesprek is een verslag gemaakt (U18.09243). Dit verslag is door de insprekers aangevuld.

Tijdens het gesprek is aangegeven dat:

1. het onvoldoende duidelijk is waarom het recente bestemmingsplan herzien wordt. Hiervoor zijn geen harde juridische argumenten of beleidsstukken;
2. de insprekers vrezen dat een eventuele ontsluiting van de Molenweg naar het bedrijventerrein leidt tot meer ongewenst autoverkeer op de Molenweg. Vooral de uitbreiding van het bedrijf Koppert zal tot veel extra verkeer leiden;
3. het de insprekers onduidelijk is hoe de hoogten van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2018 zich verhouden tot het nu geldende bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland. De hogere bouwhoogten tasten het uitzicht van bewoners aan en het aan het gebied grenzende poldergebied;
4. het de insprekers onduidelijk is in hoeverre het bestemmingsplan Oudeland 2018 zwaardere milieu categorieën toestaat dicht bij de woningen dan het nu geldende plan. Een zwaardere milieucategorie is ongewenst;
5. de insprekers meer inzicht willen in de horecamogelijkheden binnen het plangebied en er mist onderzoek naar de noodzaak van extra uitbreiding. Ook daghoreca kan overlast geven.

Reactie:

- Ad. 1. Zie onder ad 1 van de schriftelijke reacties

- Ad. 2. De gemeente studeert momenteel op een verbinding tussen de Molenweg en Oudeland. Daarbij wordt gekeken naar de effecten op de omgeving, zoals gewenste en ongewenste verkeersstromen. In de toelichting gaan we nader in op deze mogelijke ontsluiting.
- Ad. 3. Zie onder ad 2 van de schriftelijke reactie. Om meer inzicht te geven in de bouwhoogte van de bedrijven zijn kaartjes gemaakt die dat inzichtelijk maken. Deze zijn als bijlage opgenomen.
- Ad. 4. Zie onder ad 3 van de schriftelijke reactie. Tevens zijn in de bijlage kaartjes opgenomen die de milieuzoneringen inzichtelijk maken.
- Ad. 5. Zie onder ad 5 van de schriftelijke reactie. In de nota 'Horeca in Lansingerland' ruimtelijke economisch visie is aangegeven dat er ruimte is voor extra horeca. De indeling naar typen horeca is juist ontwikkeld op grond van de te verwachten overlast.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan: In de toelichting geven we uitgebreider aan waarom we een nieuw bestemmingsplan opstellen en wat de maximale bouwhoogten zijn voor woonkavels en de mogelijke ontsluiting naar de Molenlaan.

2 Overlegreacties

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties benaderd met het verzoek voor 31 augustus 2018 te reageren:

Hieronder vindt u een weergave van de overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.2) en een eindconclusie (§ 2.3).

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

Dunea, Prorail, Tennet en de Veiligheidsregio hebben aangegeven dat ze akkoord zijn met het plan of dat ze geen opmerkingen hebben.

Hieronder vindt u een weergave van de inhoudelijke overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.3) en een eindconclusie (§ 2.4).

2.3 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

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

1. Provincie Zuid-Holland (I18.26190)

Ingekomen d.d. 04-09-2018

Samenvatting

1. Algemeen

de bestemming 'Bedrijf - waarde cultuurhistorie' is opgenomen in de planregels maar is niet terug te vinden op de verbeelding.

2. Kantoren

In het bestemmingsplan is in artikel 3.4.2 de mogelijkheid opgenomen om zelfstandige kantoren van maximaal 6.000 m² b.v.o te realiseren binnen de gehele bestemming "bedrijf".

In artikel 6.4.2.b worden niet bedrijfsgebonden kantoren zonder beperkingen in metrages mogelijk gemaakt binnen de invloedssfeer van de haltes van het Zuidvleugelnet die binnen 10 minuten vanaf de haltes bereikbaar zijn te voet of met hoogfrequente bus- en tramverbindingen.

Beide bovenstaande regels zijn in strijd met het provinciale kantorenbeleid. Het bedrijvenpark Oudeland is niet opgenomen op kaart 1 Kantoren. De provincie verzoekt het plan in overeenstemming te brengen met de verordening op dit punt.

3. Detailhandel

Op grond van artikel 6.4.3 a onder 3. staat u detailhandel in volumineuze goederen toe. Volgens de begripsbepalingen voor 'volumineuze goederen' onder 1.107 vallen hieronder ook keukens en badkamers. Deze begripsomschrijving komt niet overeen met de in artikel 1.1 opgenomen begripsbepaling "detailhandel in volumineuze goederen" in de verordening.

In de in artikel 6.5.5 opgenomen afwijkingmogelijkheid van de gebruiksregels voor vestiging van specifieke detailhandel is onder b. ook detailhandel in volumineuze goederen opgenomen. De hierin opgenomen goederen 'keukens', 'badkamers', 'vloerbedekking', 'parket' en 'zonwering' zijn in strijd met artikel 2.1.4, lid 3 onder iii, omdat dit geen aangewezen PDV locatie is.

Het verzoek om het bestemmingsplan in lijn te brengen met het provinciale detailhandelsbeleid en daarnaast alle niet gerealiseerde of vergunde perifere detailhandel rond het thema wonen te schrappen.

4. Wet natuurbescherming

De gemeente stelt dat nader onderzoek met betrekking tot flora en fauna niet noodzakelijk is. De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is verantwoordelijk voor uitvoeren van de wettelijke taken namens de provincie Zuid-Holland betreft de Wet natuurbescherming, advies met die instantie in overleg te treden.

Reactie

- Ad. 1. Per ongeluk is op de verbeelding de verkeerde bestemming opgenomen. Op de gronden die in het huidige bestemmingsplan de bestemming Bedrijf-Waarde Cultuurhistorie hebben, zal de bestemming ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen worden.
- Ad. 2. Het plan zal in overeenstemming gebracht worden met het provinciale beleid ten aanzien van de mogelijkheden voor kantoren.
- Ad. 3. Het is soms wenselijk om bestaande woninginrichtingsdetailhandel of vergelijkbare detailhandel kunnen verplaatsen binnen de eigen gemeente. We beschouwen dat niet als nieuwe detailhandel en waren daarom van mening dat dat past binnen het provinciaal beleid. Nu de provincie dit toch anders ziet zullen we het bestemmingsplan daarop aanpassen.
- Ad. 4. Indien er werkzaamheden plaatsvinden zoals het bouwrijp maken voeren wij ecologisch onderzoek uit en/of vinden deze onder ecologische begeleiding plaats. We zien vooralsnog geen reden om te overleggen met ODH.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Op de verbeelding nemen we de bestemming 'Bedrijf-waarde cultuurhistorie' op.
2. De regels m.b.t. zelfstandige kantoren en detailhandel in volumineuze goederen maken we overeenstemming met de provinciale beleid.

2. Natuur- en Vogelwacht Rotta

Samenvatting

Natuur

De natuur en vogelwacht vraagt aandacht voor de volgende aspecten binnen het plangebied:

1. Zorgvuldige behandeling van het boerderijcluster en het daarachter liggende plasgebied. Bij de boerderij van Koot leven steenuilen, het jachtgebied van deze uilen (berm van de plas) moet omzichtig behandeld worden. Bij uitgifte van grond moeten de natuurvriendelijke oevers behouden blijven.
2. Bredere groenstroken bieden mogelijkheid om meer grote en duurzame bomen aan te planten, noodzaak gezien klimaatveranderingen.
3. De indiener verzoekt de verhoogde berm (dijkje) tussen Bovenvaart en het bedrijventerrein in het zuidwesten van Oudeland op te nemen als bestaand element in de plankaart.

Reactie

- Ad. 1. Het boerderijcluster wordt zorgvuldig behandeld. Deze bestemming wijzigen we niet ten op zichte van het geldende plan. Net als is het geldende plan nemen we voor de noord en zuidzijde van kavel in de plas de aanduiding natuurvriendelijke oever op.
- Ad. 2. De groenstroken zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan zijn het uitgangspunt. Om het bedrijventerrein geheel groen te omzomen zetten we de groenbestemming aan de westzijde van het bedrijventerrein geheel door. Bij de bouw kavels aan de Marconisingel was er een zigzag lijn tussen de groen en bedrijventerrein bestemming. Deze lijn wordt rechtgetrokken maar op een dusdanige wijze dat de omvang van de groenbestemming hetzelfde blijft. In verband met de uitgeefbaarheid van het terrein is het verder niet wenselijk om bredere groenstroken of groenbestemmingen op te nemen dan in het nu geldende plan het geval is.
- Ad. 3. De verhoogde berm langs het fietspad tussen de Bovenvaart en het zuidwesten van het bedrijventerrein zal behouden blijven. De opgaande beplanting die daarop stond is ondertussen gerooid in verband met het bouwrijp maken van het terrein. Het heeft weinig meerwaarde hier een aparte aanduiding op te nemen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

- De groenbestemming langs de westzijde van het bedrijventerrein doorzetten langs alle bedrijfskavels.

3. Hoogheemraadschap Delfland (I18.25509)

Ingekomen d.d.24-07-2018

Samenvatting

1. Het Hoogheemraadschap vermoedt dat er afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap over waterberging maar deze zijn niet/ onvoldoende terug te vinden in Hoofdstuk 5 van de toelichting. Daarnaast is het

de vraag of de bergingsopgave van de klimaatontwikkelingen nog actueel is. De nieuwe inrichting van het oppervlaktewater wijkt volgens de verbeelding af van de bestaande situatie. Het is onduidelijk hoe deze transformatie plaatsvindt.

2. De bouwvlakken worden vergroot. Daarmee neemt het verhard oppervlak toe waardoor er meer water geborgen moet worden.
3. In paragraaf 2.4.3. staat dat er op de gronden met de aanduiding oever een vergunning nodig is. Het is onduidelijk of dit een watervergunning of omgevingsvergunning is.
4. In paragraaf 2.4.3 staat dat het bouwoppervlak van de woningen met 30% verhoogd mag worden. Dit leidt tot meer verharding en daarmee tot waterberging.
5. Wat is het verschil tussen de bestemmingen Waterstaat en Waterstaat-Waterkering?
6. Het hoogheemraadschap verzoekt een verwijzing naar de handreiking watertoets op te nemen.
7. Verzocht wordt alle thema's uit de handreiking watertoets op te nemen. Als een onderwerp niet van toepassing is verzoekt het hoogheemraadschap dat expliciet te vermelden.
8. In paragraaf 5.2 staat dat het verhard oppervlak niet toeneemt. Dit lijkt niet in overeenstemming met punt 1 en 3.
9. Het hoogheemraadschap verzoekt te beschrijven hoe de waterstand zich verhoudt met functies in het gebied en of en zo ja welke maatregelen er nodig zijn.
10. De tekst onder het thema Onderhoud een bagger klopt niet geheel. Het hoogheemraadschap verzoekt om in overleg de tekst aan te passen zodat deze ook in andere plannen gebruikt kan worden.
11. Er wordt aandacht gevraagd voor het afkoppelen van hemelwater of maatregelen die de afvoer vertragen. Verzocht wordt in de toelichting aandacht te schenken aan mogelijke maatregelen.
12. Voor steigers in en vlanders hanteert HHD nieuwe regels. Verzocht wordt de nieuwe regels te verwerken in het bestemmingsplan.
13. De zonering van de dubbelbestemming ' Waterstaat' en ' Waterstaat-Waterkering' komt niet overeen met de leggerzonering.

Reactie

- Ad. 1. Er liggen inderdaad afspraken met het hoogheemraadschap over de waterberging. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we daar tekst over op.
- Ad. 2. De bouwvlakken worden vergroot door de wegen er tussen uit te halen. Aangezien de wegen ook verhard zijn zal het verhard oppervlak niet toenemen en is er ook niet meer waterberging nodig.
- Ad. 3. De regels en toelichting komen niet geheel met elkaar overeen. De toelichting maken we kloppend met de regels.
- Ad. 4. In het geldende plan was deze regeling ook al opgenomen. Het bouwvlak blijft binnen de woonbestemming. Het is goed mogelijk dat ook de bij de woning behorende gronden al verhard zijn waardoor de verharding niet toeneemt.
- Ad. 5. Er is inhoudelijk geen verschil. Eerder was het de wens van het Hoogheemraadschap dit onderscheid te maken. Als dat nu niet meer het geval is maken we er één bestemming van.
- Ad. 6. Er zal een verwijzing naar de watertoets opgenomen worden in de toelichting
- Ad. 7. Alle wateraspecten uit de handreiking watertoets zullen benoemd worden.

- Ad. 8. De verharding neemt niet toe ten opzichte van wat in het vorige bestemmingsplan al bestemd was. Dit zullen we in de toelichting beter omschrijven. Zie verder ook onder 1 en 3.
- Ad. 9. Bij het bouwrijp maken van het gebied is rekening gehouden met de functies van het gebied en de daar aanwezige waterpeilen. Er zijn twee peilen in het gebied, een zogenaamd hoog peil en een zogenaamd laag peil. Het hoge deel heeft een waterpeil van -3.25 NAP. Het wegpeil ligt globaal op -2.10 NAP. Bedrijven mogen met het vloerpeil 0,30 m boven het wegpeil gaan zitten, dus op -1.80 NAP. Daarmee ligt het vloerpeil 1,45 boven waterpeil. Het lage deel heeft een waterpeil van -5,92 NAP. Het wegpeil ligt globaal op -4,75 NAP. Bedrijven mogen met het vloerpeil 0,30 m boven het wegpeil gaan zitten, dus op -4,35 NAP. Daarmee ligt het vloerpeil in het lage deel op 1,57 m boven waterpeil. Voor Oudeland is er een raamovereenkomst opgesteld, tussen Hoogheemraadschap en gemeente, voor de waterhuishouding. Daarin is bepaald hoe er met het water omgegaan wordt in het gebied en hoeveel oppervlaktewater er moet komen. Aanvullende maatregelen op het grondwater of het watertekort zijn niet nodig.
- Ad. 10. De opgenomen onderdelen zullen verwerkt worden.
- Ad. 11. Het beeldkwaliteitsplan is aangevuld met een duurzaamheidsparagraaf. Hierin zijn inspirerende beelden opgenomen voor het afkoppelen of vertraagd afvoeren van hemelwater. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt in gesprekken met initiatiefnemers.
- Ad. 12. De regels zullen aangepast worden aan de regels van HHD ten aanzien van steigers en vlonders.
- Ad. 13. De zonering van de bestemming ' Waterstaat' en ' waterstaat-Waterkering' zullen wij in overeenstemming brengen met de legger.

Conclusie

- De toelichting vullen we aan met de afspraken die met Hoogheemraadschap zijn gemaakt over de waterberging.
- De paragrafen 2.4.2. en 5.2 van de toelichting passen en vullen we aan.
- De regels m.b.t. vlonders en steigers worden aangepast aan de recente regels van het Hoogheemraadschap.
- De bestemming ' waterstaat-waterkering' vervalt.
- Op de verbeelding wordt de bestemming ' Waterstaat' in overeenstemming gebracht met de legger.

4. Rijkswaterstaat I18.27022

Ingekomen 31-08-2018

Samenvatting

Nabij het plangebied zal de nieuwe rijksweg A16 Rotterdam worden aangelegd. In uw plan is deze ontwikkeling niet opgenomen. Rijkswaterstaat vraagt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeland rekening te houden met de aanleg van de A16 Rotterdam, mogelijke raakvlakken en conflicten in kaart te brengen en eventuele risico's die hieruit voortvloeien te beheersen.

Reactie

Met de ontwikkeling van het bedrijvenpark Oudeland is rekening gehouden met de aanleg van de A16 Rotterdam. Er zijn dan ook geen conflicten.

Conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden.

In de relevante paragrafen in de toelichting nemen we op dat de A16 Rotterdam aangelegd wordt.

5. Vereniging verkeersvliegers I18.27023

Ingekomen d.d. 27-07-2018

Samenvatting

Op de afbeeldingen 7.2 toetsingsvlakken ILS 24 en 7.3 toetsingsvlak VOR/DME van de toelichting is de ligging van het plangebied niet juist weergegeven. De LVNL verzoekt de ligging van het plangebied juist aan te geven op deze afbeeldingen. De toelichting komt niet geheel overeen met de regels.

Reactie en conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden.

Op de afbeeldingen 7.2 en 7.3 De ligging van het plangebied en de bijbehorende tekst zullen we aanpassen.

3 Staat van wijzigingen

3.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan zijn een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd. (Interne opmerkingen van andere afdelingen en opmerkingen DCMR)

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan bestond uit één plangebied. De voornaamste aanpassingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en wijzigingen zitten in fase 2. Om te voorkomen dat fase 2 de voortgang van de ontwikkelingen van fase 1 vertraagt leggen we voor beide fasen een apart ontwerpbestemmingsplan ter inzage. De begrenzing van de exploitatieplannen zijn mede bepalend voor de begrenzing van de bestemmingsplangebieden.

Toelichting

In paragraaf 8.1 is dusdanig geformuleerd dat er geen exploitatieplan nodig is. Deze tekst vervangen we omdat er wel een exploitatieplan is en deze ook aangepast wordt. Toelichting en regels zijn op elkaar afgestemd.

Regels

Naast de regels die aangepast zijn als gevolg van het splitsen van het bestemmingsplan zijn de regels op de volgende punten aangepast:

- Diverse kleinen aanpassingen o.a in de definities.
- In art 3 en 6 De maten van de toe te voegen horecabedrijven (hotel en categorie 1) zijn vervallen. Om meer flexibiliteit in het plan te hebben en om te voorkomen dat er discussie ontstaat indien er wel een horecavoorziening is toegevoegd maar nog niet maximale maat is gebruikt of er alsnog meer horeca kan komen zijn de maten verwijderd. Het blijft dat er maximaal een horecavestiging uit categorie 1 en een hotel is toegestaan. Er is maximaal 25% aan ondergeschikte activiteiten bij deze vestigingen toegestaan. Daarnaast zal aan de parkeernormen voldaan moeten worden.
- Art 6 De regels ten aanzien van de gevellijnen zijn specifiek gemaakt. Zo zijn er twee soorten gevellijnen opgenomen en is er specifiek aangegeven hoeveel van de bebouwing in de gevellijn gepositioneerd moet worden en hoe de rest van gevellijn vormgegeven moet worden. Daarnaast is de regeling om af te wijken van de gevellijnen op enkele punten specifiek gemaakt.
- Art 6 de aanduidingen voor extra ontsluitingen zijn aangepast en er is een aanduiding voor een grondzone aansluitend op de ontsluiting toegevoegd. In dit bestemmingsplan, om meer flexibiliteit te creëren, zijn aan aantal wegbestemmingen die in het huidige plan zaten vervallen in opgenomen in bedrijfsbestemming. Het is wel noodzakelijk dat er alsnog een ontsluiting aangelegd wordt alleen de specifieke locatie staat van de voren niet vast. Daarnaast zal aansluitend op de ontsluitingsweg ten zuiden van de Marconisingel ook een groenzone aangelegd moeten worden. Om dit te regelen zijn er twee aanduidingen voor de ontsluitingen en een voor de groenzone opgenomen.
- Art 10 Water. Voor de aanduiding 'verkeer' is een maximale maat opgenomen en voor de aanduiding 'brug' een minimale maat.

Verbeelding

Zoals onder de regels is aangegeven zijn er extra aanduidingen voor de gevellijnen, ontsluitingen en groenzones binnen de bestemming Bedrijventerrein opgenomen. Verder hebben er minimale aanpassingen plaatsgevonden tussen bestemmingsgrenzen om deze beter aan te laten sluiten bij de huidige daadwerkelijke situatie of om iets logischer gevellijnen en matenplan te krijgen.

Bp OUDELAND huidige plan

BOUWHOOGTE KAART



Bp OUDELAND 2018

BOUWHOOGTE KAART

