



Nota van beantwoording vooroverleg

naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan “Steekterpoort II”, Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn

Afdeling Ruimte

Versie: 16 januari 2019

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Steekterpoort is een bedrijventerrein gelegen in Alphen aan den Rijn. Het westelijk deel van Steekterpoort is middels het bestemmingsplan "Steekterpoort I" planologisch mogelijk gemaakt. De gemeente Alphen aan den Rijn hecht waarde aan de ontwikkeling van de logistieke sector in haar gemeente en heeft dit als één van de speerpunten opgenomen in haar economisch beleid. Op dit moment heeft Alphen aan den Rijn diverse kavels beschikbaar voor bedrijvigheid inclusief logistiek. Het ontbreekt echter aan aanbod voor grote logistieke partijen die behoefte hebben aan kavels groter dan 3 ha. De behoefte is wel actueel bij de in Alphen aan den Rijn gelegen containerterminal 'Alpherium'. Door het invullen van deze behoefte kan de combinatie van transport over water en weg beter benut worden. Het plangebied van Steekterpoort II is vanwege de omvang en de nabijheid van de containerterminal zeer geschikt voor kavels groter dan 3 ha voor grote logistieke partijen. Om daadwerkelijk tot uitgifte over te gaan is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan van Steekterpoort II deze invulling mogelijk maakt.

Dit bestemmingsplan vormt het ruimtelijk kader waarbinnen deze ambitie kan worden vormgegeven. Het bestemmingsplan "Steekterpoort II" voorziet in een logistiek centrum voor grote bedrijven nabij containerterminal 'Alpherium' (totaal circa 10 ha). Langs de Steekterweg wordt kleinschalige bedrijvigheid mogelijk gemaakt in de milieucategorieën 1 en 2 (circa 2 ha). Rondom het bedrijventerrein wordt voorzien in een landschappelijke inpassing met groen en water.

1.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan op 17 juli 2017 toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Rijkswaterstaat, dienst Zuid-Holland;
3. Ministerie van Defensie;
4. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
5. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
6. Hoogheemraadschap van Rijnland;
7. Burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

8. Burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem;
9. Burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop;
10. Burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen;
11. Burgemeester en wethouders van de gemeente Zoeterwoude;
12. Regionale Brandweer Hollands Midden;
13. ProRail;
14. NS;
15. Liander;
16. TenneT;
17. VWS Pipeline Control B.V.;
18. Oasen N.V.;
19. N.V. Nederlandse Gasunie;
20. Kamer van Koophandel Den Haag;
21. Milieufederatie.

De instanties 1, 6, 12, 13 en 16 hebben gereageerd. De overige instanties hebben niet gereageerd. De vooroverlegreacties naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

A. Hoofdstuk 2 Resultaten vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Nr.	Samenvatting vooroverlegreactie	Reactie gemeente	conclusie
1.	Provincie Zuid-Holland		
	In het voortraject is diverse malen in verschillende samenstelling vanuit een aantal invalshoeken constructief overleg met gevoerd. Desondanks wordt geconstateerd dat het plan op een aantal punten in strijd is met de Verordening ruimte.	Zie reactie hieronder.	Zie reactie hieronder.
a.	<i>Ruimtelijke kwaliteit</i> In de toelichting wordt aangegeven dat te zijner tijd een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan komt. Expliciet wordt gesteld dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel wordt van het bestemmingsplan. Strikt genomen is dat in strijd is met de verordening, waarin is bepaald dat bij gebiedstransformatie een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Suggestie is om hetgeen hierover in de toelichting is opgemerkt aan te merken als beeldkwaliteitsparagraaf en dit als zodanig te benoemen, zodat voldaan wordt aan het bepaalde in de verordening.	In het zogenaamde ambassadeursoverleg is de landschappelijke inrichting van het plangebied besproken. De resultaten hiervan zijn vertaald in een beeldkwaliteitsplan, welke alsnog als een aparte Beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgenomen in de plantoelichting.	De plantoelichting is zodanig aangepast, dat een paragraaf is opgenomen over het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied, waarin ook een inrichtingsplan is opgenomen, inclusief de wijze waarop watercompensatie plaatsvindt.

	In de plantoelichting is gesteld dat het terrein van de voormalige vuilstortplaats onbebouwd blijft. Op de verbeelding is echter een aanduiding opgenomen dat op dit terrein bebouwing tot ongeveer 10 meter hoogte mogelijk is. Suggestie is om de toelichting en verbeelding op dit punt met elkaar in lijn te brengen en de bebouwingsmogelijkheid te schrappen.	De voormalige stortplaats ZH04840005 is groter dan het bestemmingsplan en is ontstaan door het uitgraven van een brede sleuf van circa vier meter diep, waarin huisvuil werd gestort. Daarop is vervolgens aangebracht: - Noordelijk deel: bouw- en sloopafval - Zuidelijk deel: zuiveringsslib. Het noordelijk deel is gesaneerd door isolatie onder de bedrijfsvloer. Het zuidelijk deel wacht nog op een aanpak. In lijn met de andere deelsaneringen zal de sanering bestaan uit het afdekken van de stortplaats met een bestrating of een leeflaag van grond. De monitoring van de afgelopen 10 jaar toonde aan dat er geen ontoelaatbare verspreiding van het grondwater optreedt en dat er zelfs sprake is van dalende gehalten aan verontreinigingen. Eventuele heiwerkzaamheden zullen dit verontreinigingsbeeld niet verstoren, want gladde heipalen veroorzaken geen voorkeursstroming in de bodem. Bij bouwwerkzaamheden zal een saneringsplan, waarin de saneringsmaatregelen staan beschreven en op welke wijze rekening wordt gehouden	De plantoelichting zal worden aangevuld dat er wel bouw mogelijkheden zijn voor aan de logistiek gelieerde bedrijvigheid op de voormalige stortplaats ZH04840005, nadat een sanering heeft plaatsgevonden overeenkomstig een door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan.
--	--	---	--

		met de belangen van de bodem, moeten worden voorgelegd ter goedkeuring. Een bouwplan zal de aanjager zijn van het uitvoeren van een sanering zoals bij het noordelijk deel is gerealiseerd. De kosten van sanerende maatregelen worden gedragen door eigenaar of overige initiatienemer.	
b.	<i>Staat bedrijventerreinen</i> Het bedrijventerrein Steekterpoort II laat in hoofdzaak bedrijven toe met maximaal milieucategorie 3.2. In de bijbehorende Staat van bedrijfsactiviteiten is geregeld welk soort en type bedrijf zich op het toekomstige terrein mag vestigen. Op basis van de bijgevoegde lijst biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor vestiging van diverse soorten en typen detailhandel. De redactie van de lijst laat onder meer de vestiging van supermarkten, warenhuizen en andere dagelijkse artikelen toe. Dit is niet in lijn met hetgeen hierover in artikel 2.1.4 van de Verordening ruimte is opgenomen. Verzocht wordt daarom om de mogelijkheid voor vestiging van detailhandel op het bedrijventerrein te schrappen. Voorts is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten een aantal activiteiten vermeld met een hogere milieucategorie dan op grond van het plan op	De Staat van Bedrijfsactiviteiten is overeenkomstig de reactie van de provincie aangepast, zodat aan de opmerking wordt tegemoet gekomen.	De Staat van Bedrijfsactiviteiten bij de bijlagen van de regels is overeenkomstig het verzoek van de provincie aangepast.

	het bedrijventerrein is toegestaan. Suggestie is om deze activiteiten te schrappen. Met name verzoekt de provincie mogelijkheid voor het realiseren van een helikopterstandplaats te schrappen, omdat een dergelijke voorziening op deze locatie strijdig is met het provinciaal beleid.		
c.	<i>Programmatistische aanpak stikstof</i> Het plan beoogt de vestiging van een distributiecentrum mogelijk te maken. Als gevolg daarvan zal het aantal vervoersbewegingen in de regio significant toenemen. In dat kader dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare toename van de hoeveelheid stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het verzoek is daarom om middels een AERIUS-berekening te onderbouwen dat de stikstofdepositie voor maatgevende gebieden acceptabel is en dermate beperkt blijft dat deze wordt gecompenseerd door de genoemde generieke nationale maatregelen.	Voor de ontwikkelingen in het gebied is een aanvraag vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming aangevraagd en verkregen. De AERIUS-berekening maakt hiervan onderdeel uit. De Wnb-vergunning wordt als bijlage opgenomen in de toelichting, zodat aan de opmerking tegemoet wordt gekomen.	De Wnb-vergunning met ARIUS-berekening is als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
6.	Hoogheemraadschap van Rijnland		
a.	Tegen het plan bestaan geen overwegende bezwaren.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Deze overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	Reeds in een eerder stadium is er overleg geweest over de mogelijkheden voor	Als gevolg van voortschrijdend inzicht wordt de watercompensatie (nagenoeg)	De plantoelichting is geactualiseerd naar aanleiding van aangepaste

	watercompensatie als gevolg van de toename aan verhard oppervlak en in verband met de demping van watergangen (overig oppervlaktewater). In de "Variantenstudie watercompensatie Steekterpoort II Alphen aan den Rijn", d.d. 29 mei 2017, van Bureau Eelerwoude B.V. zijn twee varianten afgewogen. De noordelijke variant grenst vrijwel direct aan het plangebied, terwijl de zuidelijke variant aan de overzijde van de snelweg is gelegen. Beide varianten zijn aanvaardbaar. Nagegaan dient te worden of de geplande bebouwing buiten het beoordelingsprofiel blijft van de Waterkering, omdat Waterkeringen in beginsel vrij dienen te blijven van bebouwing.	volledig binnen het plangebied gerealiseerd. In totaal wordt circa 2,8 ha nieuw water gegraven, waarvan 1,6 ha voor Steekterpoort II. Het overige water wordt gecompenseerd voor bouwplannen in Steekterpoort 1. De uitwerking zal in overleg met het hoogheemraadschap plaatsvinden, waarna een vergunning op grond van de Waterwet zal worden aangevraagd.	oplossingsrichtingen voor het graven van watercompensatie. Voor het overige geeft de overlegreactie geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
12.	Veiligheidsregio Hollands Midden		
a.	In het kader van externe veiligheid zijn er zijn twee risicobronnen relevant voor het plangebied: – N11, vervoer gevaarlijke stoffen. (toxische wolk) – Hogedruk aardgasleiding A-515. Er zijn in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan al berekeningen gemaakt ten aanzien van het groepsrisico. Het berekende groepsrisico is voor de gasleiding 0,45 x de oriëntatiewaarde. Voor de N11 is het groepsrisico kleiner dan 0,1 x de	Bij uitwerking van de planontwikkeling zal de Veiligheidsregio Hollands Midden worden betrokken. De in de reactie genoemde adviezen betreffen overigens uitvoeringsaspecten die niet via het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden.	De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	oriëntatiewaarde. Het nieuwe bedrijventerrein met een gebruiksoppervlakte van ongeveer 77.000 m² wordt voorzien van distributiebedrijven en 8 tot 9 kavels voor bedrijven met een bedrijfswoning. Over de activiteiten van de te vestigen bedrijven is nu nog niets bekend. Voor een adequate brandweezorg en hulpverlening is een goede bereikbaarheid en bluswatervoorziening belangrijk. Daarom is vanuit de praktijkrichtlijn 'bereikbaarheid en bluswatervoorziening' een aantal eisen opgesteld om dit te realiseren.		
13.	ProRail		
	<i>Trillingen</i> Omdat de beoogde ontwikkeling dicht bij het spoor is gepland kan trillinghinder voor de toekomstige gebruikers ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder in dit soort situaties acht ProRail het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. In overweging wordt gegeven om het aspect trillinghinder af te wegen, zoals door Kenniscentrum InfoMil wordt aanbevolen. Eventueel kan indicatief onderzoek worden gedaan naar de te verwachten trillingsniveaus.	Er is geen aanleiding om te verwachten dat er onacceptabele trillinghinder voor personen gaat ontstaan gelet op de afstand van het spoor tot de bedrijfsbebouwing. Daarbij worden er met dit bestemmingsplan geen functies mogelijk gemaakt die trilling gevoelig zijn zoals ziekenhuizen of laboratoria.	Deze overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van toelichting van het bestemmingsplan.

	Indien de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch (SBR) dan zouden eisen/maatregelen in de uitwerking van het plan kunnen worden overwogen aan de woningen.		
16.	TenneT		
	TenneT constateert dat in het voorontwerp-bestemmingsplan rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige ondergrondse 150.000 Volt transportverbinding Alphen a/d Rijn – Gouda. Met de opgenomen bepalingen in de regels en op de verbeelding zijn de belangen van onze hoogspanningsverbinding gewaarborgd. TenneT heeft 1 aanvullende opmerking. Op de verbeelding ontbreekt een klein gedeelte van de belemmerde strook. Verzocht wordt om dit ontbrekende gedeelte aan te vullen.	De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanning’ wordt aangepast overeenkomstig het verzoek van TenneT.	De verbeelding is aangepast door voor het ontbrekende gedeelte ook de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanning’ op de verbeelding op te nemen.