

Nota overlegreacties MOB-Complex Jaarsveld

Inleiding

Op het voorontwerpbestemmingsplan 'MOB-Complex Jaarsveld' dat van 14 februari tot en met 14 maart 2018 ter inzage heeft gelegen zijn 2 overlegreacties ingediend. De reacties zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg ingediend door het Hoogheemraadschap en de Provincie Utrecht. De overlegreacties zijn hierna samengevat en van een beantwoording voorzien. Voorliggende nota van overleg bevat twee bijlagen die verbeeldingen bevatten behorende bij de overlegreacties. In de nota is aangegeven of een reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. De gegronde aanpassingen zijn vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Overleginstanties

#	Overleginstantie	Organisatie
1	B. Romp	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
2	E. Brouwer	Provincie Utrecht

Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

1	Inspraakreactie	Beantwoording
1.1 Ligging persleidingen Opnemen	In bijlage 1 zijn de persleidingen opgenomen die tegen de aangegeven “rode” lijn aanliggen. Deze leidingen hebben een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze zone moet op de verbeelding van het bestemmingsplan worden vastgelegd als ‘Leiding’.	Na aanleiding van de inspraakreactie zijn de persleidingen (daar waar overlapping is met het plangebied) opgenomen in het bestemmingsplan.
1.2 Aandachtspunten RWZI	Wij vragen u om in de toelichting onder het kopje veiligheid en waterkeringen de volgende punten toe te voegen: • Ten westen en ten zuiden van het plangebied liggen een aantal rioolpersleiding(en). • Door werkzaamheden bij onderhoud en calamiteiten op de rioolwaterzuivering kan mogelijk kortdurende geur overlast ontstaan in de directe omgeving.	De aangedragen punten zijn verwerkt in paragraaf 4.8 Water onder het kopje ‘veiligheid en waterkeringen’.
1.3 klimaatadaptatie	De ambitie van gemeente en waterschap is om zo veel mogelijk regenwater vast te houden en nuttig te gebruiken in het plangebied, zonder afwenteling op de directe omgeving. Wij vinden dat hieraan voldaan is als in het gebied een buffercapaciteit aanwezig is van 45 mm ten opzichte van het aanwezige verhard oppervlak. De buffercapaciteit dient gerealiseerd te worden in de vorm van buffercapaciteit op daken, -infiltratievoorzieningen (zoals halfverharding, wadi’s, IT-riolering) en/of te realiseren open water en dient zodanig ontworpen te worden dat het andere functies niet belemmert. Op basis van het huidige klimaat is de verwachting dat bij een buffercapaciteit van 45 mm slechts eenmaal per 10 jaar afgewenteld hoeft te worden op de directe omgeving. Voor de gemeente Lopik is op 28 juni jl. een klimaatstresstest gehouden. Uit de beelden blijkt dat deze locatie gevoelig is	In de huidige situatie is het terrein nagenoeg volledig verhard, in de toekomstige situatie zal dit niet toenemen. Er zal eerder sprake zijn van een afname van het verhard oppervlak zodat compensatie ook niet aan de orde is. In fase 1 van deze ontwikkeling is geen ruimte voor de realisatie van een waterberging. Bij de ontwikkeling van fase 2 (zuidelijk deel) zal worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn. Het bebouwingspercentage in dit gebied bedraagt maximaal 40% in plaats van 60% in fase 1. In overleg met de initiatiefnemers wordt onderzocht welke mogelijkheden verder kunnen worden toegepast zoals het toepassen van groene daken en bijvoorbeeld een halfverharding.

	voor extreme hoosbuien. Bijvoorbeeld de '60 mm in één uur bui' geeft voor dit perceel tot 40 cm wateroverlast aan (zie bijlage 2). Deze uitkomsten laten zien dat het aanleggen van extra waterberging noodzakelijk is. • Graag het verzoek om inzichtelijk te maken hoeveel waterberging in het plangebied wordt gerealiseerd en welke maatregelen hiervoor worden getroffen.	
--	---	--

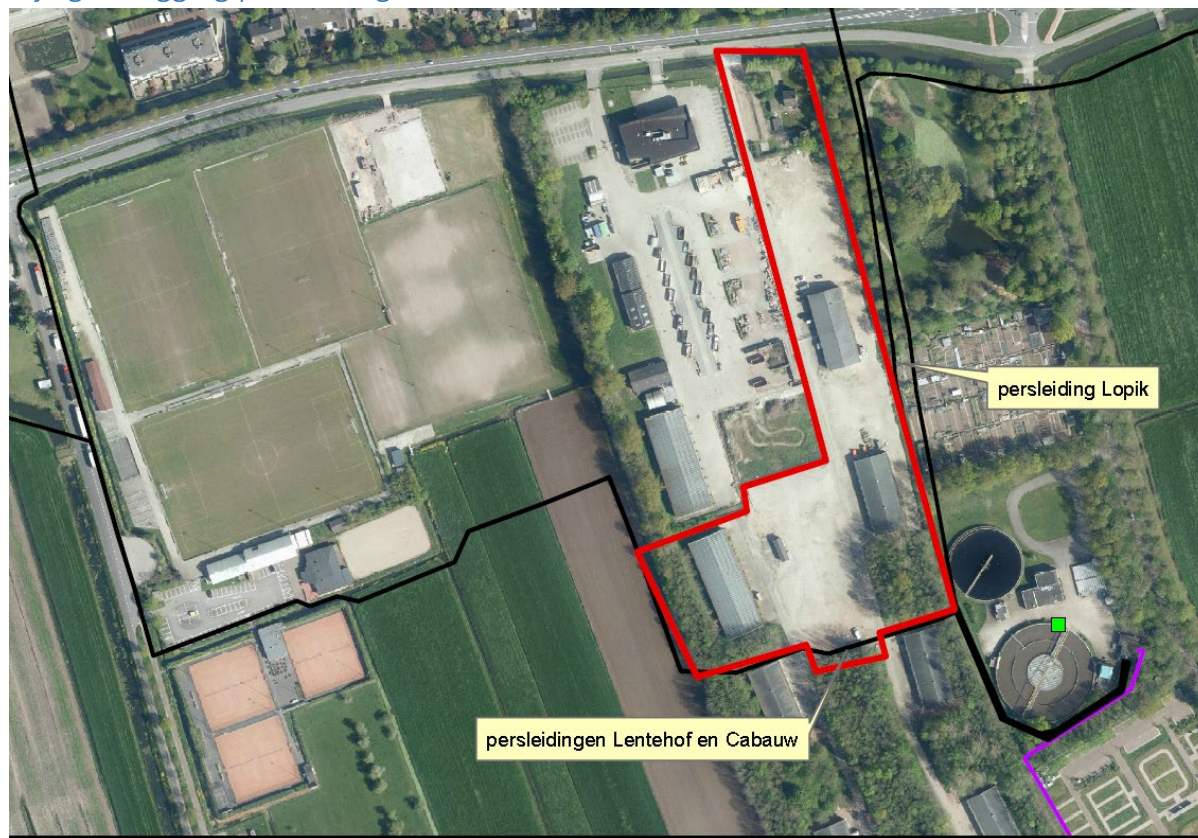
2	Inspraakreactie	Beantwoording
2.1 Verstedelijking	Van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Het vigerend planologisch regime staat maximaal 50% bebouwingspercentage toe. Door de toename van het bebouwingspercentage van +10% is wanneer dit niet wordt verrekend met de bouw mogelijkheden over het totale terrein, sprake van verstedelijking. Deze verstedelijking is in strijd met het verstedelijkingsverbod (artikel 3.2 PRV) in het landelijk gebied, waarin de locatie is gelegen. De verantwoording voor de verstedelijking wordt gezocht in het kernrandzonebeleid. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn echter onvoldoende kwaliteitsverbeteringen opgenomen die de verstedelijking verantwoorden. Alleen de uitplaatsing van de milieuhinderlijke functie van de discotheek uit het centrum van Lopik naar het voormalige mobilisatieterrein wordt als kwaliteitsverbetering benoemd. Deze uitplaatsing vormde echter destijds al onderdeel van de integrale afweging omtrent de herontwikkeling van het mobilisatieterrein. Bovendien kan de uitplaatsing alleen als kwalitatieve verantwoording worden gezien voor de verstedelijking van de discotheek zelf. De kwaliteitsverbetering als gevolg van de uitplaatsing kan dan ook	Na aanleiding van de inspraakreactie is de onderbouwing voor de verstedelijking in het landelijk gebied uitgebreid en versterkt. In het plan is slechts zeer beperkt ruimte voor kwaliteitsverbetering van de kernrandzone. Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling wordt in ieder geval het (verdere) verval van het anders leegstaande MOB-Complex tegen gegaan.

	niet worden ingezet als verantwoording om andere verstedelijking toe te staan. Door het ontbreken van voldoende kwaliteitsmaatregelen die de toename in bebouwingmogelijkheden (verstedelijking) zouden kunnen verantwoorden is het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt strijdig met de PRV. Toepassing van de kernrandzone-regeling vereist conform de PRV opname van een ruimtelijke onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan, met een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.	
2.2 Landschap & Cultuurhistorie	Het MOB complex ligt in agrarisch cultuurlandschap, PRV Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur. In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreekt een beschrijving van de aanwezige landschappelijke - en cultuurhistorische waarden en structuren én de wijze waarmee hier vervolgens is omgegaan. Ik verzoek u om nadere aandacht voor deze aspecten én het toevoegen van een genoemde beschrijving en verantwoording.	Na aanleiding van de overlegreactie is een paragraaf cultuurhistorie toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
2.3 Groenzones	De bestemde groenzones aan west- en oostkant zijn onvoldoende breed vormgegeven voor een goede landschappelijke inpassing, zoals deze wordt verlangd op basis van PRV artikel 1.8 Landschap. Ik verzoek u in een zorgvuldig landschappelijke inpassing te voorzien, waarin de groene omzoming van voldoende maat en robuust is vormgegeven.	Na aanleiding van de overlegreactie is de bestaande groenstrook aan de westzijde op de verbeelding vastgelegd. Aan de oostzijde is in feite al sprake van een groen inpassing vanwege het groengebied aan de Zuiderparklaan en het volkstuincomplex. Het ontbreekt verder aan fysieke ruimte om de groenzones verder te verbreden.
2.4 Toegevoegde bedrijfswoning	Het voorontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van één bedrijfswoning mogelijk. Het voorontwerpbestemmingsplan wijkt hiermee af van de kaders van de uitwerkingsregels van de uit te werken bestemming. Deze vorm van verstedelijking is in strijd met het verstedelijkingsverbod in het landelijk gebied	Na aanleiding van de overlegreactie is de toevoeging van de bedrijfswoning uit het bestemmingsplan gehaald.

	(artikel 3.2 PRV), waarin de locatie is gelegen. Een nieuwe bedrijfswoning leidt hoogstwaarschijnlijk in de toekomst tot nieuwe milieuproblematiek en is derhalve ongewenst. Op een verzoek hiertoe is door de provincie in 2012 ook reeds negatief geadviseerd. Op het onderhavige terrein is reeds een voormalige bedrijfswoning aanwezig die als zodanig weer kan worden gebruikt ten behoeve van toezicht en controle. Wij verzoeken u dan ook de mogelijkheid tot realisatie van een extra bedrijfswoning niet in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.	
2.5 kantoren	Binnen de bestemming Bedrijventerrein worden ondergeschikte kantoren mogelijk gemaakt. Wij verzoeken u, conform PRV artikel 4.3, deze te maximeren tot maximaal 2.000 m ² bvo.	Na aanleiding van de overlegreactie is het maximum oppervlak aan ondergeschikte kantoorruimte beperkt tot maximaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 2.000m ² .
2.6 mobiliteit	In het voorontwerpbestemmingsplan is niet in beeld gebracht wat de mogelijke consequenties van de ruimtelijke ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling op het kruispunt N210 — Zuiderparklaan/Europasingel zijn (kruispuntberekeningen). Daarbij verdient ook de doorkijk naar een volledige herontwikkeling van het voormalige mobilisatieterrein de aandacht. Wanneer het totale terrein daadwerkelijk volledig tot een gemengd bedrijventerrein wordt herontwikkeld is de verwachting dat een ontsluiting via een uitrit op een parallelweg en de huidige wegstructuur niet op een verantwoorde wijze mogelijk is.	Na aanleiding van de overlegreactie is er een mobiliteitstoets (waaronder een kruispuntberekening) uitgevoerd en toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. In de berekening is een doorkijk gemaakt naar de ontwikkeling van fase 2. Uit de resultaten blijkt dat er sprake is van een merkbare toename van de verkeersdruk op de kruising en dat er een beperkt risico op congestie bestaat. Dit risico is echter niet zo groot dat er sprake zou zijn van een onaanvaardbare situatie.
2.7 Parkeren	Bij de benodigde oppervlakten ten behoeve van parkeren lijkt alleen rekening te zijn gehouden met de oppervlakte van de parkeerplaatsen zelf, niet met de benodigde ruimte voor het inparkeren en weggrijden. Kunt u inzichtelijk maken dat het parkeren inderdaad volledig op het eigen terrein gefaciliteerd wordt? Voorkomen moet worden dat parkeren op/langs de parallelweg plaatsvindt.	In de voornoemde mobiliteitstoets is inzicht gegeven in de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling. Omdat de exacte invulling nog niet bekend is kan op dit moment ook nog geen inzicht worden gegeven in de exacte uitvoering van bouwplannen. De parkeerbehoefte dient volledig op eigen terrein te worden gefaciliteerd. Dit is ook vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan. Ondanks dat de bouwvlakken voor 100% bebouwd mogen worden kan het dus

		voorkomen dat hier geen gebruik van zal worden gemaakt om zodoende voldoende ruimte beschikbaar te houden voor parkeren, inclusief in- en uitrijden. Een initiatiefnemer zal dit moeten aantonen bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. Tot slot is in de mobiliteitstoets onderzocht of vrachtwagens de draai kunnen maken van de M.A. Reinaldaweg naar het plangebied. Uit de rijcurveberekening blijkt dit het geval te zijn.
2.8 Water	Het gebied is: "Overstroombaar gebied" (PRV Artikel 1.13 Overstroombaar gebied). Indien er bedrijven worden geplaatst die bestempeld kunnen worden als vitaal en kwetsbaar vraag ik u toe te lichten op welke wijze rekening is gehouden met de overstroombaarheid.	Wanneer bedrijven die in deze categorie vallen zich bij de gemeente melden voor vestiging zal er een evacuatieplan moeten worden opgesteld. Ook zal de gemeente zich actief inzetten om bedrijven te wijzen op het overstromingsrisico en de mogelijke financiële schade die dit met zich mee brengt.

Bijlage 1 Ligging persleidingen



Bijlage 2 overzichtskaart jaarsveld bui

