

Het is hoog genoeg!

Plannen bedrijventerrein Klappolder Bleiswijk



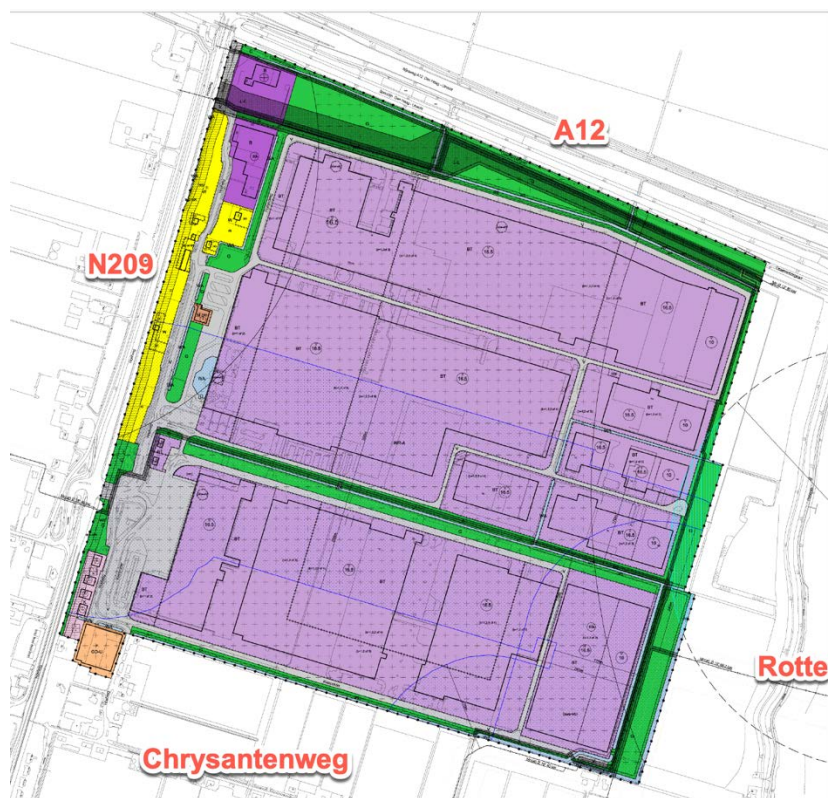
4 mei 2022

Auteurs: Bewoners Rottedijk Bleiswijk

Dit document beschrijft de huidige situatie en de plannen voor het bedrijventerrein Klappolder Bleiswijk, met als doel om duidelijk te maken waarom de nieuwe plannen wat betreft bouwhoogte (25 tot zelfs 40 meter) ongewenst zijn voor het natuur- en recreatiegebied langs de Rotte. De huidige toegestane 16,5 meter is al te hoog!

Huidige bestemmingsplan

Het bedrijventerrein Klappolder ligt tussen de A12, de N209, het recreatiegebied van de Rotte (de oostzijde) en de Chrysantenweg.



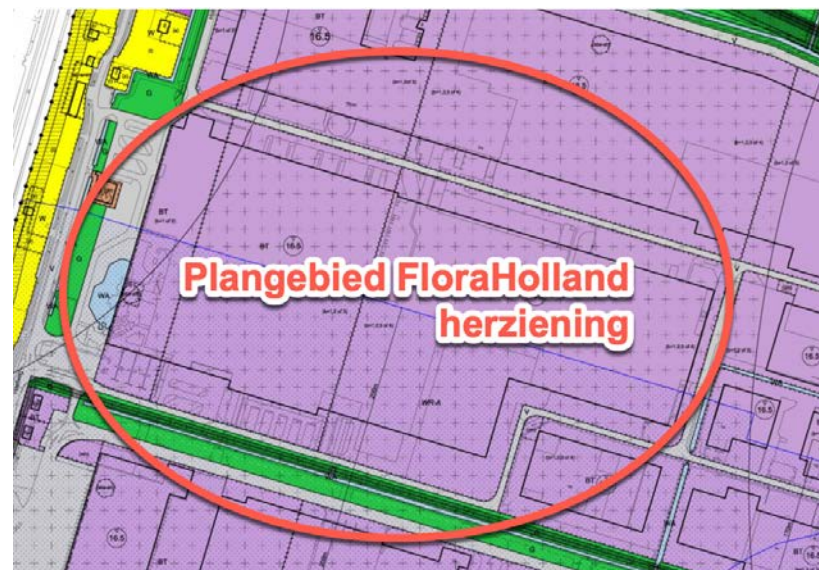
Het vigerende bestemmingsplan is uit 2009. Voor een deel (Zalando) heeft in 2018 een partiële herziening plaatsgevonden

Bij het opstellen van het 2009 plan is er veel discussie geweest over de bouwhoogte (zie verslag gemeenteraad 2009 in de bijlage en de brief Stichting Rotte Verband aan de gemeenteraad

(<http://rotteverband.nl/PDF/Zienswijzen%20ontwerp%20bestemmingsplan%20Klappolder.pdf>)

Uiteindelijk werd het 16,5 meter (deels met ontheffingen naar 20 meter). Een kleine rand aan de oostzijde werd maximaal 10 meter o.a. in verband met de molenbiotop van de Molenviergang aan de Rotte (windrecht).

Bij de partiële herziening in 2018 voor het terrein van Flora Holland (nu het Zalando gebouw) werd voor dat gebied de hoogte 18 tot 22 meter.

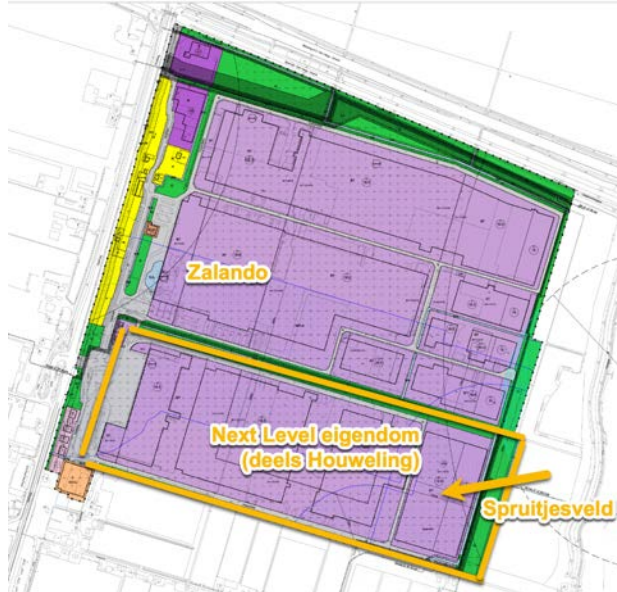


Realisatie Spruitjesveld

In 2021 was het “Spruitjesveld”, een terrein aan de oostzijde, gelegen tegen het Recreatiegebied Bleiswijkse Fles, het laatste nog niet bebouwde gebied van het bestemmingsplan.

Projectontwikkelaar Next Level heeft dit gebied en het aangrenzende bebouwde gebied tot de N209 gekocht (behalve het deel van Houweling). Plan voor het bebouwde gebied is sloop en nieuwbouw na het goedkeuren van een nieuw bestemmingsplan.

Voor het Spruitjesveld werd in 2021 een vergunning voor de bouw verkregen binnen het huidige 2009 plan. Na enige discussie over afscherming voor zicht-, licht- en geluidhinder aan de zijde van de Bleiswijkse Fles – het bestemmingsplan had hiervoor duidelijke wensen in de Toelichting maar niet in de Regels waar een plantoetsers naar kijkt- is de bouw begonnen.



Situatie 14-2-2022: de eerste contouren van 14 meter bebouwing op het Spruitjesveld



Nieuwe bestemmingsplan

De omwonenden van het Bedrijventerrein zijn in 2021 eenmaal uitgenodigd door de gemeente (projectmanager Max Visser) en de projectontwikkelaar Next Level voor een toelichting op de plannen op 14 juli 2021 en begin 2022 via een -eenzijdig- Webinar geïnformeerd over de status. Beide meetings veroorzaakten veel onduidelijkheid en er waren weinig concrete antwoorden op vragen. Naast het Next Level gebied is kennelijk een herinrichting van de Chrysantenweg in scope en de verkeersafwikkeling van het bedrijventerrein, inclusief de speciale verkeersmaatregelen voor Zalando (calamiteitenweg).

Voornaamste zorg ten aanzien van het Next Level gebied is de gewenste bouwhoogte. Volgens een concept bestemmingsplankaart wordt deze 25 meter -waar het nu 16,5 meter is- en voor 40% wordt een afwijking tot 40 meter hoogte mogelijk gemaakt. Daar wordt dan bij gezegd door de projectontwikkelaar “als klanten daar behoefte aan hebben”, maar hoger is duidelijk in het financiële belang van de projectontwikkelaar. Die 40 meter geldt voor het gehele gebied tussen het Spruitjesveld en de N209, wat kan betekenen dat de hoogte direct na de huidige nieuwbouw op het Spruitjesveld (14 meter) naar 40 meter gaat. Ook 25 meter is al veel te hoog!

Dit is zeer onwenselijk voor het gezicht vanaf de Rotte en voor de beleving in het recreatiegebied de Bleiswijkse Fles, dat zich steeds meer ontwikkelt als een natuurgebied (onder meer door het broeden van de Visdiefjes, die op de rode lijst van bedreigde vogels staan).

De stichting Rotte Verband in 2009 (toen nog over 16,5 meter in plaats van nu 25 en 40 meter):

“Het moge duidelijk zijn dat het verhogen van de bebouwing in dit enorme bedrijventerrein dicht langs de Rotte de waarde van het toch al zeer smalle noordelijk deel van de Bleiswijksezoom, als (toekomstig) natuur- en recreatiegebied, sterk reduceert. Voorts moet bedacht worden dat het bedrijventerrein is gesitueerd pal tegenover de monumentale molenviergang in Zevenhuizen. De (belevings)waarde van dit monument van hoge cultuurhistorische waarde zal dan ook -indien deze plannen ongewijzigd worden uitgevoerd- fors afnemen. Het verdwijnen van een stukje open gebied in combinatie met de torenhoge bebouwing betekent voorts een inbreuk op de (geplande) ecologische verbindingzone in de richting van het Bentwoud die over een te lang stuk feitelijk al te smal geworden is.”

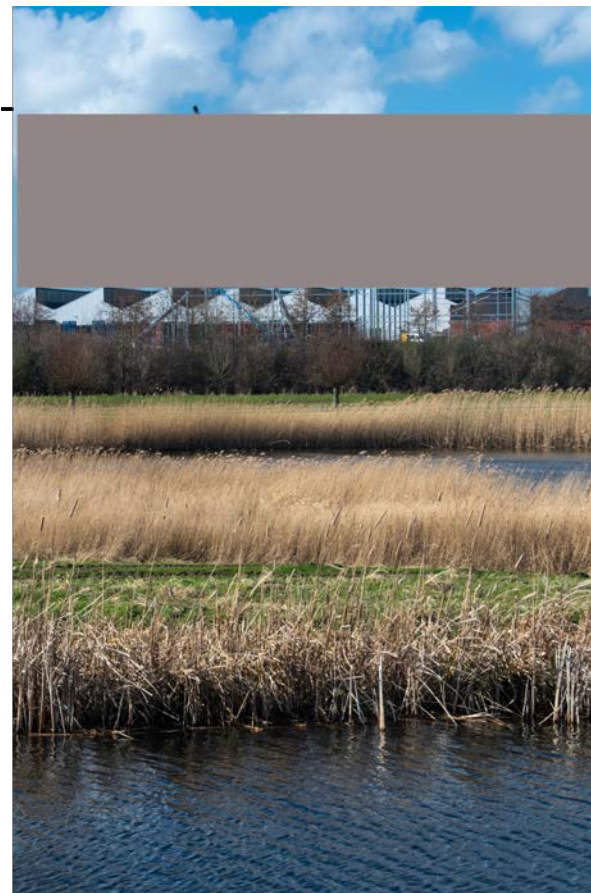
Ook de argumenten uit de raad in 2009 (zie bijlage), zijn nog steeds actueel! Via een amendement dat door alle partijen werd ondersteund (behalve de Partij voor behoud huis de Haas), werd de maximale hoogte bepaald op 16,5 meter. Met als toelichting:

- *“Het toestaan van kantoortorens van 22,50 m hoog, dus 6 m hoger dan thans in het vigerende bestemmingsplan staat opgenomen, wat alleen maar ten doel heeft om de toekomstige bedrijven de mogelijkheid te geven zich beter te profileren ten opzichte van de spoorbaan en de rijksweg, vinden wij niet opwegen tegen de negatieve invloed die deze extra verhoging heeft op de recreatieve beleving van het gebied Rottezoom.”*

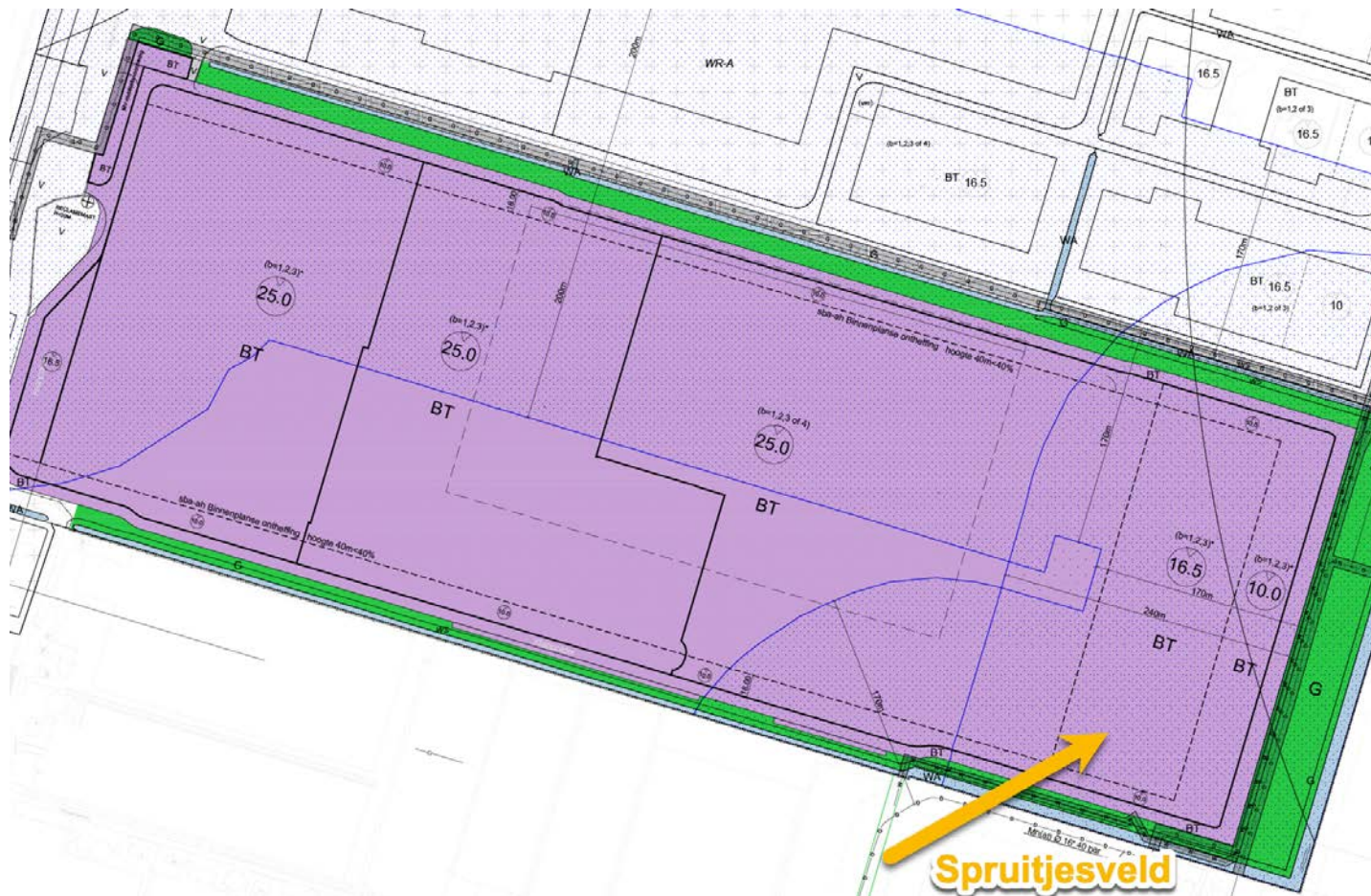
Conclusie: 16,5 meter is al te hoog. Zeker niet hoger!



14 meter in bouw



Impressie van 40 meter direct na het Spruitjesveld



Concept bestemmingsplan Next Level gebied



Status 2 mei 2022: gezien vanaf de Rottedijk bij de Molenviergang: Op de aarden wal komt nog groen. Deels beperkt in hoogte door de molens. In het midden komt geen wal i.v.m. een hogedruk gasleiding.



De linkerkant vanaf de Rottedijk



De molenviergang

Bijlage: verslag Gemeenteraad Lansingerland oktober 2009

Verslag van de openbare raadsvergadering van de gemeente Lansingerland gehouden op 29 oktober 2009 in het bestuurscentrum te Bleiswijk

Aanwezig: dhr. J.H.M. van Arem, mw. E. Bal-Verbeek, dhr. G.A. van der Beek, dhr. J.P. Blonk, mw. N.J. Bouman-Quist, dhr. G.A.M. Bovens, dhr. R. Braak, dhr. J.A. Bucher, dhr. H.B. Dirkzwager, dhr. D.M.A. van Doorn (vanaf 20.07 uur), mw. C.C.B. Füss, dhr. P.S.G.M. de Haas, mw. A. Heinecke, dhr. J. Heugens, dhr. L.P.D. Hoek, dhr. J. Jumelet, dhr. E.R. Kampinga, dhr. J. Klein Entink, dhr. A.L. Kuipers, dhr. A.J. Nieuwlaat, dhr. A.A. Oosterlaan, dhr. M.J.A. Ruitenbergh, dhr. G.N. Steenkamp, dhr. G.J. Steenwijk, mw. A. van Tatenhove, dhr. F.W.A. Vink

Voorzitter: Dhr. E.H. van Vliet

Wethouders: Dhr. N. Boedhoe, dhr. J. de Rijke, dhr. W.E. ten Kate, dhr. J. den Uil, dhr. D. van Vliet, dhr. A. Eijkenaar (gemeentesecretaris)

Griffier: Dhr. C.J. van 't Hart

Afwezig: mw. L. Bonnewits-de Jong, mw. M. Gielis

Agenda punt	
10.	Voorstelnr. 2009/105 tot vaststelling van het bestemmingsplan Klappolder Mevrouw <u>Heinecke</u> merkt op dat de PvdA het aangepaste voorstel er goed uit vindt zien. Dit betekent: geen hoogteaccenten langs de A12, dus ook niet zichtbaar vanaf de Rotte, en geen reclamezuil van 30 m hoog. Alleen is de PvdA nog niet helemaal gerustgesteld wat betreft de groene beplanting langs de bestaande en nieuwe bedrijfsgebouwen. Het college schrijft dat zo'n groene barrière niet in het bestemmingsplan kan worden opgenomen en niet kan worden afgedwongen op een andere manier, maar dat de betrokken bedrijven er wel positief tegenover staan. We moeten kost wat kost proberen het Oud-Hollandse landschap dat we vanaf de Rotte kunnen zien te behouden. Daarom verzoekt ze de wethouder ten aanzien van dit punt om een inspanningsverplichting. Kan de wethouder toezeggen dat hij zich met volle overgave zal inspannen om tot gewenste groenafscheiding te komen? En kan hij de raad van de resultaten van zijn onderhandelingen op de hoogte houden? Het baart haar ook zorgen dat langs de N209 ter hoogte van de Klappolder regelmatig op amateuristische wijze reclameschermen staan opgesteld. Ze hoopt dat we de reclamezuil niet door zulke foeilelijke uitingen gaan vervangen. Is hiervoor een vergunning afgegeven?

	De heer <u>Vink</u> zegt dat zijn fractie per fiets het gebied, o.a. de Klappolder nog eens in ogenschouw heeft genomen op het hoogteniveau. Zijn fractie is blij dat het aantal hoogteaccenten verminderd wordt en verheugd met het wegnemen van de reclamemasten. In het aangepaste raads<u>voorstel</u> wordt gesproken over een teruggang van 5 naar 3 hoogteniveaus, maar in het raads<u>besluit</u> over teruggang van 4 naar 3. Hij wil voor de zekerheid als het gaat om wat er echt in het bestemmingsplan komt te staan, dat de aanpassing van-naar (x terug naar 3) goed in de officiële documenten wordt opgenomen. Graag een toezegging van de wethouder daarover. De heer <u>Bucher</u> zegt dat de VVD zich naadloos aansluit bij de woorden van de heer Vink. Wat betreft de zorgen van mevrouw Heinecke t.a.v. de groene partij merkt hij op dat de heer Dirkzwager en hijzelf ook in het Recreatieschap zitten en daar met veel verve proberen te benadrukken dat daar groenvoorzieningen nodig zijn. De heer <u>Dirkzwager</u> merkt op dat zijn fractie blij is met die teruggang van het aantal torens en dat de bevoegdheid van het college om ontheffing te verlenen voor reclamemasten van 30 m hoog uit het plan geschrapt is. Wél zit zijn fractie nog steeds met die 22,5 m. Het vigerend bestemmingsplan luidt 16,5 m. Waarom moet die 6 m erbij? Vandaar hun amendement. <i>Amendement A2009/8:</i> <i>Voorstelnummer: 2009/105. Agendapunt 10. Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Klappolder</i> <i>De raad van de gemeente Lansingerland in vergadering bijeen d.d. 29 oktober 2009</i> <i>Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:</i> <u>Na overwegende dat:</u> <i>De behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Wonen en Werken d.d. 7 oktober 2009 heeft geleid tot een bijstelling van het plan op de volgende punten:</i> <i>Toevoegen een derde gedachtestreepje en de volgende tekst:</i> - <i>De absolute hoogtemaat van de bebouwing te stellen op 16,50 m.</i> <u>Toelichting:</u> <i>Het toestaan van kantoortorens van 22,50 m hoog, dus 6 m hoger dan thans in het vigerende bestemmingsplan staat opgenomen, wat alleen maar ten doel heeft om de toekomstige bedrijven de mogelijkheid te geven zich beter te profileren ten opzichte van de spoorbaan en de rijksweg, vinden wij niet opwegen tegen de negatieve invloed die deze extra verhoging heeft op de recreatieve beleving van het gebied Rottezoom.</i> Het amendement is ondertekend door de heren Heugens en Dirkzwager. Hiermee maakt het onderdeel uit van de beraadslaging.
--	--

	De heer <u>Van der Beek</u> merkt op dat ook de CU een wat steviger garantie wil over die groene barrière. Het voorstel van de PvdA over de inspanningsverplichting van de wethouder onderschrijven ze van harte. De CU staat zeer sympathiek tegenover het amendement. In de commissie vroeg de CU ook al: waarom die hoogte van 22,5 m? Toen gaf de wethouder aan dat het vooral ging om architectonische beslissingen, om hoogteverschillen aan te kunnen brengen. De CU vindt dat geen goed argument om naar 22,5 m te gaan, want als je op maximaal 16,5 m zit, kun je ook hoogteverschillen aanbrengen door lager dan 16,5 meter te bouwen. Hij hoort graag een reactie van het college hierop. De heer <u>De Haas</u> merkt op dat Stichting Rotteverband het eens is met dit voorstel, dus Partij tot Behoud huis de Haas kan zich daar ook in vinden. Reactie en antwoorden van wethouder Boedhoe: Dit raadsvoorstel stemt overheid met de meerderheidsopvatting in de commissie Wonen & Werken van afgelopen keer. Terecht is geconstateerd dat de discussie in die commissie vertaald is in de wijzigingen. Inderdaad, er zijn geen formele wegen om de beplanting of andere groene buffers tussen het veilingterrein en de Rotte in te bouwen. Wél neemt het college die inspanningsverplichting op zich. De heren Bucher en Dirkzwager zullen zich in het AB van Recreatieschap Rottemeren ook inspannen om het Recreatieschap ertoe te bewegen mee te werken aan een groene buffer. Ook Flora Holland staat er positief tegenover. Als er nog meer inspanning nodig is van het college dan zal het college dat zeker aan de dag leggen. De aard, omvang en de formele grondslag voor de (mobiele) reclamezuil weet hij niet. Dat heeft hij uitgezet, dat is in onderzoek. Op de plankaart van het Rotteverband stonden destijds 5 hoogteaccenten. Inmiddels zijn die kaart en het bestemmingsplan aangepast en nu is er sprake van slechts 4 hoogteaccenten. Dus we gaan terug van 4 naar 3 hoogteaccenten. Door op bepaalde plekken hoogteaccenten toe te staan zorg je ervoor dat er geen monotoon beeld ontstaat, in dit geval langs de N209, maar dat er een zekere variatie is waardoor de aantrekkelijkheid van het gebied toeneemt. Zo'n hoogteaccent is heel erg beperkt ook qua oppervlakte. Overigens, wat toegestaan is, <u>hoeft niet</u> precies te worden gebouwd door de bedrijven die daar hun object neerzetten. Mogelijk worden door de hoogte van 16,5 m al hoogteaccenten bereikt, maar dat is niet van tevoren te bepalen. In het amendement van Leefbaar 3B kloppen twee dingen niet helemaal. Het amendement gaat in de richting van een derde gedachtestreep eraan toevoegen alsof dat de uitkomst is van de discussie in de commissievergadering Wonen & Werken. Dat is niet juist. Ten tweede vraagt hij zich gezien de toelichting af of Leefbaar 3B beseft waar Rottezoom precies ligt. Want die hoogteaccenten hebben weinig invloed op het Rottezoomgebied en zijn vanuit het Rottezoomgebied ook niet waar te nemen. De heer <u>Heugens</u> vindt dat de wethouder een fout maakt door er vanuit te gaan dat Leefbaar 3B hier de mening van de commissie vertegenwoordigt. Immers, de fracties hebben recht op hun eigen standpunt. Het college hoort de mening van de commissie te vertegenwoordigen. Dit is een heel zwak argument. Wethouder <u>Boedhoe</u> reageert dat Leefbaar 3B het amendement anders had kunnen formuleren: niet als derde gedachtestreep toevoegen. Zijn eindconclusie over het amendement is dat hij het ontraadt. Mevrouw <u>Heinecke</u> vraagt of er geen claims van de veiling te verwachten zijn als we geen hoogteaccenten bouwen. Wethouder <u>Boedhoe</u> antwoordt dat claims van de veilingen niet te verwachten zijn, want we doen niet iets wat beperkend is op het vigerend bestemmingsplan. Dat is ook niet het
--	---

	argument om de hoogteaccenten aan te brengen. Het gaat om de stedenbouwkundige aankleding en ook om de mogelijkheid voor bedrijven om daar toekomstbestendig te kunnen bouwen. Er worden verschillende technologieën gebruikt in die bedrijven. Voor sommige bedrijven kan het nuttig zijn gebruik te maken van deze hoogteaccenten. Het is dus niet alleen stedenbouwkundig, maar kan ook vanuit de functionaliteit nuttig zijn. Het is niet verplicht om die hoogteaccenten te realiseren, dat mag. <i>De voorzitter schorst de vergadering op verzoek van het CDA om 21.17 uur.</i> <i>De voorzitter heropent de vergadering om 21.22 uur.</i> De heer <u>Vink</u> zegt dat het vraagstuk is: moet je nu wel of niet bevorderen dat een aantal hoogteaccenten aan de zijde van de N209 aan het bestemmingsplan een stukje aanvullende variatiemogelijkheid toevoegen. Net werd een argument genoemd dat het niet zo hoeft te zijn dat in het hele gebied van de Klappolder een hoogte van 16,5 m komt. Het CDA hoopt niet dat de hoogte van 16,5 m op elke plaats volledig zal worden ingevuld, want dan krijg je een platte pannenkoek van het hele gebied Klappolder. De heer <u>Van der Beek</u> constateert dat de heer Vink spreekt over 16,5 m. Bedoelt hij 22,5 m? De heer <u>Vink</u> antwoordt dat in het bestemmingsplan staat dat het hele gebied 16,5 m is, met uitzondering van dit voorliggend raadsvoorstel 22,5 m, tenzij de heer Van der Beek naar aanleiding van zijn uitleg tot een ander standpunt komt. Alles overwegende hebben ze als CDA-fractie besloten het amendement van Leefbaar 3B te steunen. De heer <u>Van der Beek</u> antwoordt dat de CU <u>blijft</u> meegaan met het amendement, want zijn fractie vindt groen belangrijker dan eventueel een ietwat monotone bouw in de Klappolder. Mevrouw <u>Heinecke</u> merkt op dat de PvdA niet echt de noodzaak inziet van de hoogteaccenten van 22,5 m. Je kunt net zo goed variëren in hoogte als je zegt: ik heb 16,5 m, 10 m, 8 m. De PvdA ziet geen problemen ontstaan als we deze hoogte zouden beperken tot 16,5 m. Dus in principe zijn ze bereid mee te gaan met het amendement van Leefbaar 3B. Tweede termijn: De heer <u>Bucher</u> blijft erbij dat 16,5 m ook een prachtig hoogteaccent kan zijn, als hoogste punt. Dus de VVD steunt het amendement van Leefbaar 3B. Het schiep verwarring dat het ging over een gebied met uitzicht op de A12, maar het gaat écht om een aantal torens aan de N209. De heer <u>Dirkzwager</u> reageert op de opmerking van wethouder Boedhoe ‘we zouden daar 22,5 m kunnen invullen, maar dat is toegestaan en niet verplicht’, dat de projectontwikkelaars bouwen tot 22,5 m. áls er 22,5 m is toegestaan. De heer <u>De Haas</u> gaat niet mee met het amendement. Hij vindt het spijkers op laag water zoeken, want het is ruim 2 km van de Rotte af. Hij ziet het nut er niet van in om de kantoortorens te schrappen. Hij blijft erbij dat ze zijn toegestaan. Reactie en antwoorden van wethouder Boedhoe: De <u>wethouder</u> is het volledig eens met het standpunt van de heer De Haas. Sommige raadsleden verbinden de hoogteaccenten aan een groen gebied, maar de hoogteaccenten liggen aan de N209; dat
--	--

	heeft niets met het groen te maken. De heer Dirkzwager zei ‘als 22,5 m is toegestaan dan gaan projectontwikkelaars ook bouwen op 22,5 m’. De <u>wethouder</u> vindt het inconsistent dat hij die redenering niet volgt bij 16,5 m. Als die redenering zo is voor 22,5 m, dan geldt die redenering waarschijnlijk ook voor 16,5 m. Het gevaar van 16,5 m zonder hoogteaccenten is dat de kans op monotonie in de bouw heel erg groot zal zijn. Daarom vindt hij het jammer dat het amendement zo breed ondersteund wordt. De heer <u>Dirkzwager</u> is dat wel eens met de wethouder, maar zegt nogmaals: als we 22,5 m toestaan dan bouwen ze allemaal 22,5 m, dan wordt het monotoon. Wethouder <u>Boedhoe</u> antwoordt dat dit niet het geval is: de normale hoogte aan de N209 is 16,5 m. Er zijn drie plekken langs de N209 waar een hoogteaccent van 22,5 m wordt toegestaan. De heer <u>Dirkzwager</u> vindt dat echt spijkers op laag water zoeken, want er staan al aardig wat dingen, dus je krijgt altijd wel een verschil. Wethouder <u>Boedhoe</u> zegt dat hij heeft betoogd wat hij wilde zeggen. De <u>voorzitter</u> brengt het amendement in stemming. Met de stem van Partij tot Behoud huis de Haas tegen en de overige fracties vóór is het amendement aanvaard. Het geamendeerde voorstel komt daarna in stemming en wordt met algemene stemmen aanvaard.
--	---