

Ontwikkeling Dryport Zuidplas (Knibbelweg-Oost)

14 vragen en antwoorden (n.a.v. informatieavond 29 november 2021)

1. Wat wordt er ontwikkeld?

De locatie staat bekend als 'Ontwikkeling Knibbelweg-Oost' en is bestemd als toekomstig glastuinbouwbedrijvenlandschap: een duurzame bedrijfslocatie met een combinatie van glastuinbouw en (logistieke) bedrijvigheid. Aan de Knibbelweg maken extra (bedrijfs)woningen onderdeel uit van de plannen. Reeds in 2015 is voor deze ontwikkeling een nieuwe naam bedacht: 'Dryport Zuidplas, greenhouses & logistics'. Dit is de naam waaronder de ontwikkeling in de markt zal worden gezet.

2. Waar ligt het plangebied?

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen. Het wordt begrensd door de Knibbelweg aan de westzijde, de Noordelijke Dwarsweg aan de noordzijde, de Vierde Tocht aan de oostzijde en door de N219 aan de zuidzijde.



3. Wie zijn betrokken?

Bij de ontwikkeling zijn de gemeente Zuidplas en Ondernemen A12-A20 betrokken. Ondernemen A12-A20 is een ontwikkelaar voortgekomen uit onder andere Grow Group. Sinds begin 2015 is Ontwikkelmaatschappij Distripark A12 B.V. de enige aandeelhouder. Drijvende kracht achter Distripark A12 is Van Uden Logistic Site Investments B.V. Van Uden zet haar expertise en netwerk in om de verdere planontwikkeling beter aan te laten sluiten bij de markt.

4. Wat is de historie, eerdere publicatie en fasering?

Het plan om de locatie Knibbelweg-Oost te ontwikkelen tot een glastuinbouw-bedrijvenlandschap kent reeds een lange historie.



Reeds in 2009 is het thans geldende bestemmingsplan voor dit gebied vastgesteld: het bestemmingsplan Zuidplas Noord. Daarin werd deze locatie, bestemd voor glastuinbouwbedrijvenlandschap met een uitwerkingsplicht..

In 2012 is het gesprek met marktpartijen op gang gekomen. In oktober 2013 zijn de gemeente Zuidplas en Ondernemen A12-A20 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor het verder uitwerken van de plannen.

In 2015 is vervolgens het ontwerpbestemmingsplan en het bijbehorend stedenbouwkundigplan ter inzage gelegd en gepubliceerd. Na een zienswijze door de provincie, welke werd gebaseerd op de beperkte regionale behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen, is het bestemmingsplan niet meer vastgesteld. Op initiatief van de provincie zijn vervolgens meerdere marktonderzoeken uitgevoerd. In augustus 2018 (in 2020 geactualiseerd) heeft Bureau Stedelijke Planning in het kader van duurzame verstedelijking een behoefteanalyse uitgevoerd naar de bedrijventerreinen in de A12-corridor. De resultaten van deze behoefteanalyse geven een gedegen onderbouwing om een duurzaam logistiek bedrijventerrein (in combinatie van glastuinbouw) te realiseren in het gebied Knibbelweg-Oost.



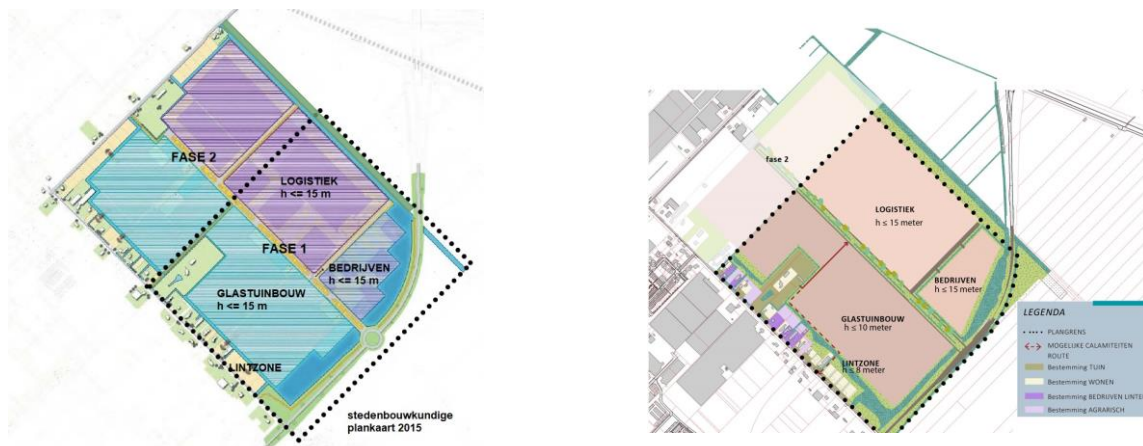
Vervolgens is op 4 maart 2019 is de Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor (hierna: “BOK 2019”) gesloten tussen de zes kernpartijen: VNO-NCW West, de Provincie Zuid-Holland en de gemeenten Lansingerland, Waddinxveen, Zoetermeer en Zuidplas. Ook heeft een aantal andere belanghebbenden zich bij deze BOK 2019 aangesloten (zoals de ontwikkelaars van Bleizo, Prisma en Glasparel+). In deze BOK 2019 zijn afspraken vastgelegd over het versterken van de logistieke hotspot A12 door samenwerking van de bij de BOK 2019 betrokken partijen. Hierbij is ook nadrukkelijk vastgelegd dat gestart kan worden met de ontwikkeling van een deel van Knibbelweg-Oost, te weten: circa 15 ha logistiek/bedrijfsruimte in combinatie met glastuinbouw en circa 4 ha voor kleinschalige bedrijven.

Gemeente Zuidplas en Ondernemen A12-A20 hebben vervolgens het stedenbouwkundigplan en ontwerpbestemmingsplan van 2015 geactualiseerd. Hiertoe werd een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. Deze NvU is op 9 juni 2021 door de gemeenteraad (met amendement) vastgesteld en vormde het vertrekpunt voor het inmiddels geactualiseerde ontwerpbestemmingsplan. Zie ook: <https://www.zuidplas.nl/flysystem/media/besluitenlijst-gemeenteraad-zuidplas-9-juni-2021.pdf>



5. Wat is er veranderd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit 2015?

Conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in de bestuurlijke Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor (hierna BOK 2019) wordt het plangebied, evenals het uitgangspunt in 2015, gefaseerd ontwikkeld.



Het plan uit 2015 ging ervan uit dat in de eerste fase circa 15 hectare bedrijventerrein in combinatie met circa 15 hectare glastuinbouw zou worden ontwikkeld. In de lintzone waren enkele (bedrijfs)woningen voorzien. Het geactualiseerde bestemmingsplan gaat conform de BOK 2019 in de eerste fase uit van 19 hectare bedrijventerrein (waarvan 15 hectare grootschalige logistiek en 4 hectare voor kleinschalige bedrijven, in eerste instantie bedoeld voor de vervangingsvraag) in combinatie met circa 18,5 hectare glastuinbouw. Fase 2 zal op een later moment als zelfstandig bestemmingsplan in procedure worden gebracht, nadat ook hiervoor weer 'groenlicht' is gegeven door Provincie.

In de nieuw aan te leggen toegangsweg naar het plangebied, de Centrale As (welke in het plan uit 2015 nog Backbone werd genoemd), is in het geactualiseerde plan ruimte voor infrastructuur, zoals een gietwatersysteem, en meer aandacht voor groen. Ook in de groen-blauwe randzone (randzone met begroeiing en water) is meer aandacht voor klimaatadaptie met ruime natuurvriendelijke oevers langs de nieuw aan te leggen watergangen.

In 2015 is met de provincie gesproken over de mogelijke verplaatsing van de natuurzone naar de overkant (noordelijk) van de Vierde Tocht. Hiervan wordt nu afgezien. De natuurzone valt buiten het plangebied.

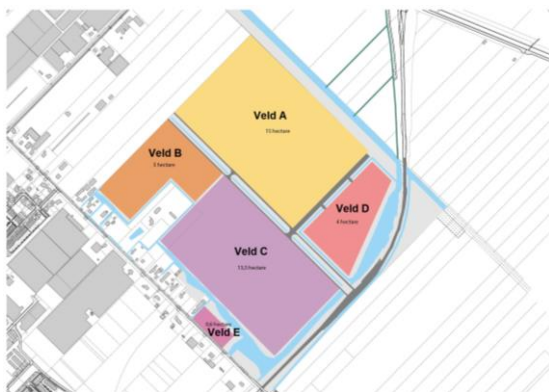
6. Wat is de afstand van de glastuinbouw tot de woningen in lintzone en wat is de hoogte van de glastuinbouw?

Tussen de lintzone (de zone met de huidige bebouwing in Fase 1 aan de Knibbelweg) en de nieuwe ontwikkeling is een bredere groen-blauwe randzone voorzien dan in het plan uit 2015. Hierdoor is er meer afstand gecreëerd tussen de bestaande bebouwing en de toekomstige glastuinbouw. De minimale afstand van woningen in de lintzone tot de glastuinbouw is hiermee aangepast naar 30 meter. Dit is conform de richtafstanden uit de ruimtelijke ordening. De maximale hoogte van de toekomstige glastuinbouw is in het geactualiseerde plan teruggebracht van 15 meter naar 10 meter.

7. Hoe zit het met de verlichting (lichthinder) van de kassen?

De glastuinbouw moet voldoen aan de bestaande regelgeving die daarvoor geldt. Het Activiteitenbesluit stelt eisen aan assimilatiebelichting. Deze moeten lichthinder voor omwonenden voorkomen en de duisternis en het donkere landschap beschermen. Assimilatiebelichting is de kunstmatige belichting van gewassen om het groei- en bloeiproces te bevorderen. Zie hierover meer op: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/activiteitenbesluit/milieuthema-s/welke-mogelijkheden/kassen/>

8. Wat is de verdeling van de velden: verdeling bedrijven, glas en woningen?



VELD A: 15 hectare grootschalige logistiek

VELD B + C: tezamen circa 18,5 hectare glastuinbouw, deels in eerste instantie bedoeld voor uit te plaatsen bedrijven

VELD D: 4 hectare bedrijventerrein, in eerste instantie bedoeld voor uit te plaatsen bedrijven

VELD E: woningen in de lintzone (zie nadere toelichting onder punt 9).

9. Komen er bedrijven in de lintzone? NEE!

VELD E. Hierover blijkt, mede door onjuiste informatievoorziening door derden, verwarring te zijn ontstaan en daarom wil de ontwikkelaar hier heel duidelijk over zijn. In de lintzone zijn in Fase 1 geen bedrijven voorzien. In het lint wordt een aantal (circa 4 tot 5) woningen mogelijk gemaakt. Dit geeft onder meer de mogelijkheid voor de toekomstige bedrijfseigenaren, van met name glastuinbouw, om dicht bij het bedrijf te wonen zodat zij bijvoorbeeld snel kunnen reageren bij storingen. De lintzone langs de Knibbelweg kent een open ruimtelijke opzet met grote en diepe kavels. Bij het invullen van deze linten zal het landelijke karakter zoveel mogelijk versterkt worden, conform de visie Linten en Lanen van de gemeente. Deze woonkavels worden ontsloten via de Knibbelweg. Tussen de woningen en het glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt een watergang in een brede groenstrook ingepast. De woningen aan de Knibbelweg (zowel de bestaande als de toekomstige woningen) liggen op minimaal 30 meter afstand van de toekomstige glastuinbouw.

10. Hoe wordt er omgegaan met duurzaamheid, zoals energie, gietwatersysteem, zonnepanelen?

Er wordt onderzoek gedaan naar het toepassen van een innovatief gietwatersysteem. Daarbij wordt hemelwater (van de daken van de bedrijfsloodsen) opgevangen en opgeslagen in zgn. aquifers, ondergrondse opslag van water in zandlagen. Op het gebied van warmte en elektriciteit onderzoeken we de mogelijkheden van duurzame warmtewisseling tussen bedrijven en glastuinbouw.

Uitgangspunt is de realisatie van een financieel realistisch en duurzaam glastuinbouwbedrijvenlandschap, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen maatregelen die direct

toepasbaar zijn en het mogelijk maken van toekomstige innovaties. De duurzaamheidsambities en de maatregelen die daarbij horen, zijn hieronder samengevat. Het al dan niet treffen van deze maatregelen is mede afhankelijk van het volgende. In 2015 waren er subsidieregelingen beschikbaar voor de onrendabele restinvestering van bepaalde maatregelen. Deze subsidieregelingen zijn inmiddels vervallen, maar mogelijk zijn er nu andere subsidies aan te vragen. Daarnaast zijn de techniek en de ontwikkeling van netwerken voortgeschreden. Zo is er momenteel sprake van congestie op het elektriciteitsnet, oftewel filevorming op hetelektriciteitsnet. Om dit op te lossen wordt door Tennet gewerkt aan het realiseren van een nieuw hoogspanningstracé en een nieuw onder De verwachting is dat deze eind 2024 gereed zijn. Deze omstandigheden hebben positieve en negatieve effecten op de haalbaarheid van maatregelen. In het kader van het verdere ontwerp van watersystemen, gebouwen en openbaar gebied zullen deze mogelijkheden nader worden onderzocht. De maatregelen zijn daarom onderverdeeld in verplichte maatregelen die zeker worden getroffen en gewenste maatregelen die nader moeten worden onderbouwd:

De te nemen verplichte maatregelen om zo aan gestelde eisen te voldoen.

Het zijn randvoorwaarden: **verplicht** voor de ontwikkeling.

Tabel.1 Verplichte/ zekere maatregelen

Thema	Maatregel
Watersysteem Bouwen Meervoudig Ruimtegebruik	1 Compensatie voor toename verharding en demping van sloten
	2 Gescheiden rioolstelsel
	3 Natuurvriendelijke oevers
	4 Ruimte reservering en basisvoorzieningen duurzaam gietwatersysteem
	5 Lozing licht vervuild hemelwater via berm passages / natuurvriendelijke oevers
Energie Meervoudig ruimtegebruik	6 Constructie utiliteitsgebouwen geschikt voor zonnepanelen; aanleg panelen voor eigen gebruik en faciliteren grote installatie voor teruglevering
	7 Hoge energieprestatie van gebouwen (wettelijke eisen BENG)
	8 Ruimte reserveren voor duurzaamheidsopties energie
	9 Logistiek en bedrijven (excl. glastuinbouw): gasloos bouwen (behoudens voor overbrugging van een periode met te veel congestie op het elektriciteitsnet)
	10 Zonnepanelen op daken van utiliteitsgebouwen
Bodem en Groen	11 Ruimte voor groen in openbaar gebied
	12 Rekening houden met bodemdaling bij het ontwerp

De aanvullende maatregelen om ambities te verwezenlijken.

Voor deze maatregelen gelden twee voorwaarden: ze moeten technisch en financieel haalbaar zijn.

Tabel Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl in het document.. **2** Ambitie duurzaamheidsmaatregelen (aanvullende maatregelen op termijn)

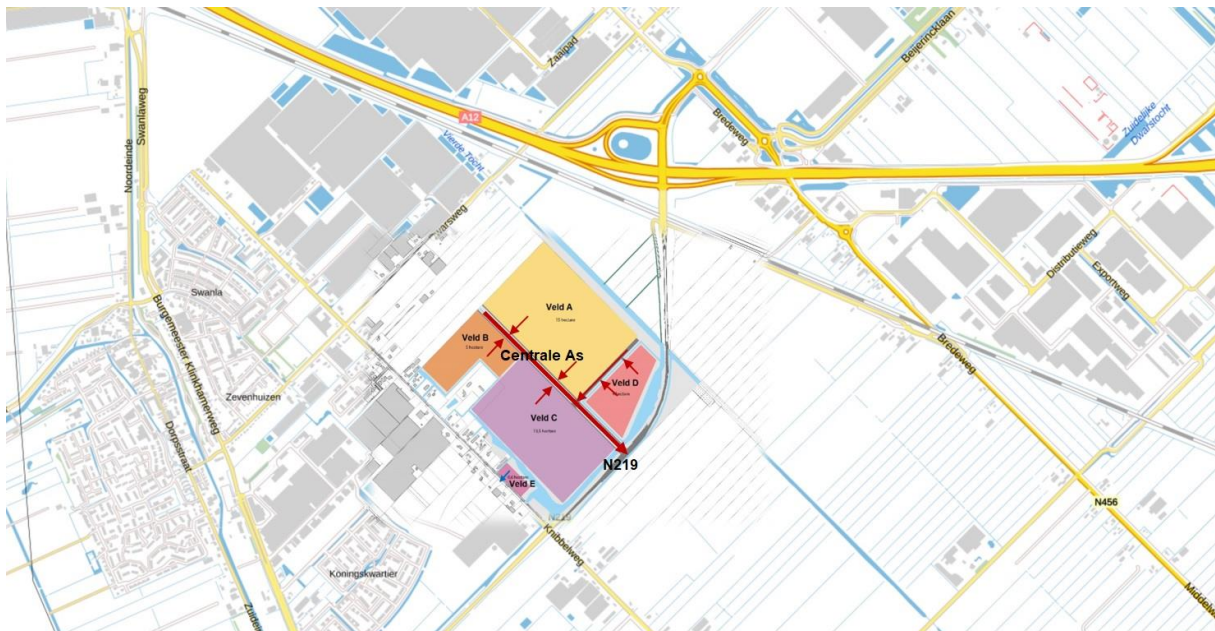
Thema	Maatregel
Watersysteem	13 Voltooiing duurzaam gietwatersysteem (samen met ontwikkeling glastuinbouw)
Energie Meervoudig Ruimtegebruik	14 Warmtekrachtkoppeling voor glastuinbouw (vanaf 2025)
	15 Aansluiting glastuinbouw op externe restwarmteleiding, overbrugging met warmtekrachtkoppeling
	16 Externe CO ₂ -voorziening via OCAP, afhankelijk van toekomstige leverzekerheid
	17 Warmte- en koudeopslag
	18 Energiezuinige en NOx-arme glastuinbouw
Bouwen, Meervoudig Ruimtegebruik	19 Faunavoorzieningen openbare gebied (technisch haalbaar, financieel onzeker)
	20 Keuzemenu ecologie en circulariteit voor exploitanten logistiek en bedrijvigheid
Meervoudig Ruimtegebruik	21 Effectief combineren van goederen
	22 Combineren van functies in de openbare ruimte

Zoals vermeld, zullen de niet verplichte maatregelen uit tabellen 1 en 2 gerealiseerd worden voor zover zeker is dat er geen technische belemmeringen zijn en voor zover dit bedrijfseconomische verantwoord is. Mocht er een eventuele onrendabele top overblijven, dan zijn extra middelen (subsidie) nodig om tot realisatie te komen.

11. Hoe wordt het verkeer in het gebied ontsloten?

Ontsluiting van de toekomstige bedrijven en glastuinbouw zal plaatsvinden vanaf de N219. Auto- en vrachtverkeer kan dus geen gebruik maken van de Knibbelweg of de Noordelijke Dwarsweg om het plangebied binnen te rijden.

Vanaf de N219 kan het toekomstige glastuinbouw-bedrijventerrein via een centrale ontsluitingsweg (Centrale As genoemd) worden bereikt. De woningen die in de lintzone worden gerealiseerd, worden net als de bestaande woningen in de lintzone, ontsloten via de Knibbelweg.



In de Centrale As wordt ook ruimte gereserveerd voor water, groen en kabels en leidingen (zie figuur 2.3, rechts), een fietspad en een voetpad. De volgende netwerken/systemen kunnen daarin een plek vinden:

- gietwatersysteem (betonnen duiker);
- gescheiden rioleringsystemen voor hemelwater en vuilwater;
- CO₂- en warmteleidingen (aansluiten op externe systemen);
- overige (elektriciteit, waterleiding, glasvezel e.d.).

De gemeente en provincie hebben onderzoek gedaan naar de verkeersontwikkeling in het gebied, waarbij naast Knibbelweg-Oost ook andere ontwikkelingen in het Middengebied zijn betrokken (o.a. het Vijfde Dorp). Uit de lopende verkeersstudie blijkt voornamelijk dat een rotonde - gelet op de verwachte verkeersintensiteit - niet een goede oplossing is. Een T-splitsing met een verkeersregelinstantie leidt in dit geval tot een betere doorstroming. De concrete oplossing wordt

nader uitgewerkt, maar dit zal naar verwachting geen rotonde zijn maar een met verkeerslichten geregelde T-kruising. Met de toekomstige ontwikkelingen (door de ontwikkeling van het Middengebied) kan deze kruising later eventueel gefaseerd worden uitgebreid tot een volledig kruispunt.

12. Zijn er al belangstellenden en hoe kan men zich aanmelden bij interesse?

VELD A: voor de vierkante meters die bestemd zijn voor de 15 hectare grootschalige logistiek zijn reeds intentieovereenkomsten met geïnteresseerde partijen gesloten.

VELD D: een deel van het plangebied wordt bestemd voor diverse kleinschaligere bedrijven. In eerste instantie is dit veld bedoeld voor uit te plaatsen bedrijven op andere, minder geschikte locaties in de gemeente Zuidplas. Een aantal geïnteresseerden heeft zich reeds aangemeld. Bedrijven die interesse hebben kunnen dit kenbaar maken via: projectbureau@zuidplas.nl

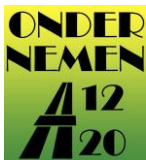
VELDEN B en C zijn bestemd voor glastuinbouw. Er hebben zich reeds geïnteresseerden aangemeld, waarmee de ontwikkelaar in gesprek is. Voor Veld B geldt dat deze in eerste instantie is bedoeld voor uit te plaatsen bestaande bedrijven. Ook hiervoor geldt dat een deel in eerste instantie bedoeld is voor bestaande glastuinbouw welke herplaatst c.q. uitgeplaatst moet te worden. Ook hiervoor geldt dat geïnteresseerden hun interesse in kenbaar kunnen maken via bovengenoemd adres.

13. Wat is de planning?

Het ontwerpbestemmingsplan zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2022 ter inzage worden gelegd. Als alles volgens de planning verloopt, kan vaststelling van het bestemmingplan in september-oktober 2022 plaatsvinden. Daarna kan worden aangevangen met de aanleg van het bij de ontwikkeling behorende openbaar gebied. Ondernemen A12-A20 streeft ernaar om begin 2023 te starten met de uitgifte van de eerste kavels.

Een belangrijk deel van de gronden voor de realisatie van deze eerste fase is al verworven. Met de overige grondeigenaren in het gebied worden gesprekken gevoerd. Daarnaast is er, in overleg met de provincie Zuid-Holland, gestart met het ontwerp van de aansluiting van de ontsluitingsweg van het plangebied op de N219.





14. Zijn er nog mogelijkheden voor inspraak?

Ja, die mogelijkheid is er. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast. Na vaststelling kan er binnen de wettelijke termijn beroep worden aangetekend.

Op de zogenaamde omgevingsvergunning(bouwvergunning) is geen inspraakprocedure van toepassing. Wel kunt u - tegen een verleende vergunning - bezwaar en beroep aantekenen. Houd u daarom de berichtgeving in de lokale media in de gaten. Ook op www.zuidplas.nl vindt u actuele informatie over het project.

Meer informatie

Daarnaast verwijzen wij u graag naar www.dryport.nl en www.knibbelweg-oost.nl waar updates over deze ontwikkeling geplaatst zullen worden.