

**Nota overleg en staat van wijzigingen  
uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012,  
Warmtehuis tussen deelplan 6 en 7”**

| <b>Inhoudsopgave</b>                                                         | <b>Blz.</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Hoofdstuk 1 Overleg</b>                                                   | <b>2</b>    |
| 1.1 Inleiding                                                                | 2           |
| 1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie | 2           |
| 1.3 Eindconclusie overleg                                                    | 7           |
| <b>Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen</b>                                     | <b>10</b>   |
| 2.1 Inleiding                                                                | 10          |
| 2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering                                     | 10          |

## **1. OVERLEGREACTIES**

### **1.1 Inleiding**

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpuitwerkingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties per mail, de provincie Zuid-Holland per E-formulier en het Hoogheemraadschap van Delfland via het Watertoetsportaal op 19 oktober 2020 benaderd met het verzoek uiterlijk 16 november 2020 te reageren:

- Luchtverkeersleiding Nederland
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond
- Politie Rotterdam-Rijnmond
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea Duin en Water
- KPN
- Stedin B.V.
- Tennet TSO B.V.
- VWS Pipeline Control

Hieronder vindt u een weergave van de ontvangen overlegreacties en een gemeentelijke reactie hierop, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan wordt overgegaan (§ 1.2) en een eindconclusie (§ 1.3).

### **1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie**

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

#### **1. Provincie Zuid-Holland**

Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
E-mail d.d. 19 oktober 2020, I20.22785

#### *Samenvatting*

In het kader van het vooroverleg is ten aanzien van het voorontwerpuitwerkingsplan het E-formulier ingevuld. Het E-formulier stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijke plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid en dus door de provincie bekeken moet worden. Uit de door de gemeente ingevulde antwoorden blijkt, dat het ruimtelijk plan niet strijdig is met provinciale belangen en ook niet hoeft te worden toegezonden.

#### *Reactie*

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

#### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpuitwerkingsplan.

2. **Hoogheemraadschap van Delfland**  
Postbus 3061  
2601 DB Delft  
E-mail d.d. 13 november 2020, I20.24679

### *Samenvatting*

Op dit moment kan Delfland niet met dit plan instemmen, omdat op de voorziene locatie van het warmtehuis mogelijk een polderkade moet komen. Delfland gaat graag met alle betrokken partijen in overleg, om de verschillende belangen goed af te stemmen.

1. **Thema Waterveiligheid**  
De reden voor een polderkade is het verschil in hoogte tussen de gebieden Bolwerk en Westpolder. Het waterpeil in Bolwerk is NAP -3,27m en in Westpolder NAP -5,92m. Binnen deelplan 7, fase 4 wordt een nieuwe watergang in het hoger gelegen Bolwerk gegraven. Daar deze watergang dermate dichtbij het lagergelegen Westpolder komt, geeft dit aanleiding, om de noodzaak van een polderkade te onderzoeken. Als een polderkade nodig blijkt te zijn, verzoeken wij u dit in de toelichting en de regels en op de verbeelding bij het plan op te nemen.
2. **Wettelijk kader**  
Sinds de vaststelling van het moederplan zijn er verschillende beleidsstukken gewijzigd. Voorbeelden hiervan zijn het provinciaal omgevingsbeleid en het Delflands beleid voor wateroverlast. Wij vragen u daarom het volledige kader op te nemen. Hiervoor verwijzen wij u naar recentere bestemmingsplannen, zoals voor deelplan 7, fase 4 van Westpolder/Bolwerk.
3. **Thema Riolering en laatste alinea**  
Onder de alinea over riolering wordt gesteld, dat hemelwater direct naar het oppervlaktewater afgevoerd wordt. In de laatste alinea van de waterparagraaf staat echter, dat hemelwater zoveel mogelijk als grondwater geborgen wordt. Deze zinnen spreken elkaar tegen. Delfland heeft de voorkeur, dat hemelwater kan infiltreren en/of vertraagd afgevoerd wordt. Wij verzoeken u dit aan te passen.
4. **Thema beheer en onderhoud**  
Vooruitkijkend naar de mogelijke aanwezigheid van een polderkade, zal het beheer en onderhoud van deze kade beschreven moeten worden. Dit doet Delfland graag in samenspraak met de gemeente, wanneer hierover meer duidelijkheid is.
5. **Grondwater en (zoet)watertekort**  
Er wordt gesteld, dat er geen gevolgen zijn voor dit thema en dat er geen ondergrondse constructies aangebracht gaan worden. Onzes inziens zijn er wellicht wel gevolgen, afhankelijk van het soort warmtesysteem, dat aangelegd wordt. Een specifieke toelichting is te vinden op [www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/handboekwater/activiteiten/grondwater-ander/bodemenergiesystemen/nadelen/](http://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/handboekwater/activiteiten/grondwater-ander/bodemenergiesystemen/nadelen/). Wij vragen u na te gaan, wat de effecten van het voorziene systeem zijn en te beschrijven, hoe hiermee omgegaan wordt.

### *Reactie*

1. Op basis van overleg met het hoogheemraadschap is een polderkade nodig. Hoewel de precieze situering hiervan nog niet vastligt, kan al wel geconstateerd worden dat die ten zuiden van het plangebied zal liggen en dat het plangebied zelf (grotendeels) in de beschermingszone komt te liggen. Op basis daarvan wordt de tekst onder het kopje 'Veiligheid' in § 2.7.2 van de toelichting vervangen door:  
*Het plangebied is (grotendeels) binnen de beschermingszone van een waterkering gelegen. Daarom is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Het warmtehuis*

*wordt (grotendeels) binnen deze beschermingszone gebouwd. Voor de bouw van het warmtehuis dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap.*

In de regels wordt een nieuw artikel 4 voor de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegevoegd en de overige artikelen worden vernummerd.

## **Artikel 4 Waterstaat - Waterkering**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

### **4.2 Bouwregels**

Op de in artikel 4, lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

#### **4.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels**

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in de Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

#### **4.4.2 Vergunning**

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.

Op de verbeelding wordt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

2. In § 2.7.1, Wettelijk kader, van de toelichting worden alle beleidstukken die in de eerdere uitwerkingsplannen voor Westpolder/Bolwerk vermeld waren opgenomen.
3. De 2<sup>e</sup> alinea onder het kopje 'Klimaatadaptatie' in § 2.7.2 van de toelichting wordt verwijderd. Deze alinea is niet juist. Vanwege de omvang van het omringende talud is infiltratie niet zinvol en zou ook de stabiliteit van de kade aantasten.
4. Aangezien de polderkade zelf buiten het plangebied komt te liggen, is het beschrijven van het beheer en onderhoud van deze kade in dit plan niet nodig. Sowieso is een uitwerkings- of bestemmingsplan niet de juiste plaats hiervoor. Als er meer duidelijkheid is over de precieze ligging (en uitvoering) gaat de gemeente daar graag over in gesprek met Delfland.
5. Aan het kopje 'Grondwater en (zoet)watertekort' in § 2.7.2 van de toelichting wordt een alinea toegevoegd:

In het kader van het warmtesysteem dat wordt aangelegd, in dit geval een openbronnensysteem, kunnen potentiële negatieve gevolgen voor de bodem en het grondwater ontstaan. Systemen worden tot diep in de bodem geplaatst en kunnen mogelijk schade veroorzaken

aan bodemlagen. Een voorbeeld is dat scheidende bodemlagen bij doorboring niet goed worden afgedicht, waardoor water uit verschillende lagen met elkaar vermengt. Te grote temperatuurveranderingen in de bodem kunnen invloed hebben op de biologische activiteit van bodemorganismen en mogelijk het chemische evenwicht. Open systemen kunnen leiden tot veranderingen van de grondwaterstand en -stroming, wat mogelijk gevolgen kan hebben op het aantrekken van verontreinigingen of het grondwaterpeil.

Om negatieve gevolgen te beperken c.q. te voorkomen zullen temperatuurveranderingen gering gehouden worden en zal er sprake zijn van een zorgvuldige aanleg, beheer en beëindiging van de systemen. Zo moeten doorboorde kleilagen worden afgedicht. Dit vraagt om een aantal randvoorwaarden die worden geborgd in de vergunning. Daarnaast is er een kwaliteitsborgingsysteem op basis waarvan onder meer bedrijven die bodemenergiesystemen ontwerpen en aanleggen een certificering nodig hebben.

Het bedrijf dat het warmtesysteem gaat aanleggen is (onder meer) gecertificeerd voor BRL2100, en scope-2A (detailengineering), scope-3A (realisatie) en scope-4A (beheer en onderhoud), en drie scope binnen de BRL11000 (bodemenergieopslagsystemen). Bij de aanvraag van de Waterwetvergunning zal ook een effectenstudie zitten en mede op basis daarvan kunnen regels en voorwaarden in de vergunning worden opgenomen.

### *Conclusie*

De overlegreactie geeft aanleiding tot de hierboven genoemde aanpassingen van § 2.7.1 en 2.7.2 van de toelichting, de regels en de verbeelding van het voorontwerpuitwerkingsplan.

### **3. DCMR Milieudienst Rijnmond**

Postbus 843

3100 AV Schiedam

E-mail d.d. 26 november 2020, I20.25703

### *Samenvatting*

De omgevingsaspecten zijn voldoende onderzocht en er zijn geen belemmeringen die de vaststelling van het plan in de weg staan. Er zijn geen opmerkingen bij dit plan. Voor het plan is geen m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

Voor de vergunning in het kader van de Waterwet is wel een m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig. De aanvrager zal bij de Omgevingsdienst Haaglanden ODH (namens de provincie Zuid-Holland) een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling moeten indienen om te laten beoordelen of er een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Als de ODH besluit dat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt, moet dit m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de aanvraag om de Waterwetvergunning worden gevoegd.

### *Reactie*

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen en de aanvrager wordt geattendeerd op de vergunningplicht in het kader van de Waterwet en de daarbij aan te leveren aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling.

### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpuitwerkingsplan.

- 4. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond**  
Postbus 9154  
3007 AD Rotterdam  
E-mail d.d. 23 november 2020, I20.25707

*Samenvatting*

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) geeft aan dat zij afziet van advisering, omdat een warmtehuis noch als (beperkt) kwetsbaar object noch als risicobron genoemd wordt (in respectievelijk artikel 1 en 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

*Reactie*

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

*Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

- 5. Dunea**  
Postbus 756  
2700 AT Zoetermeer  
E-mail d.d. 30 oktober 2020, I20.23675

*Samenvatting*

In het plangebied zijn geen transportleidingen van Dunea gelegen, waardoor het plan voor Dunea geen aanleiding geeft om te reageren.

*Reactie*

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

*Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

- 6. N.V. Nederlandse Gasunie**  
Postbus 181  
9700 AD Groningen  
E-mail d.d. 20 oktober 2020, I20.22867

*Samenvatting*

Het plangebied van het voorontwerpuitwerkingsplan valt buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtstbij gelegen aardgastransportleiding en heeft daarom geen consequenties voor de Gasunie.

*Reactie*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

*Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

## **7. Tennet TSO B.V.**

Postbus 718

6800 AS Arnhem

E-mail d.d. 26 oktober 2020, I20.23210

### *Samenvatting*

Binnen het plangebied van het voorontwerpuitwerkingsplan heeft Tennet noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer en heeft daarom geen opmerkingen op het plan.

### *Reactie*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

## **8. Luchtverkeersleiding Nederland**

Postbus 75200

1117 ZT Schiphol

E-mail d.d. 20 oktober 2020, I20.22877

### *Samenvatting*

Voor Luchtverkeersleiding Nederland geen aanleiding te reageren op het voorontwerpuitwerkingsplan.

### *Reactie*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

## **1.3 Eindconclusie overleg**

De overlegreacties geven aanleiding tot de volgende aanpassingen van de toelichting, de regels en de verbeelding van het voorontwerpuitwerkingsplan:

1. in § 2.7.1, Wettelijk kader, van de toelichting worden alle beleidstukken die in de eerdere uitwerkingsplannen voor Westpolder/Bolwerk vermeld waren opgenomen;
2. de tekst onder het kopje 'Veiligheid' in § 2.7.2 van de toelichting wordt vervangen door:  
*Het plangebied is (grotendeels) binnen de beschermingszone van een waterkering gelegen. Daarom is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Het warmtehuis wordt (grotendeels) binnen deze beschermingszone gebouwd. Voor de bouw van het warmtehuis dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap.*
3. aan het kopje 'Grondwater en (zoet)watertekort' in § 2.7.2 van de toelichting wordt een alinea toegevoegd:  
*In het kader van het warmtesysteem dat wordt aangelegd, in dit geval een openbronnen-systeem, kunnen potentiële negatieve gevolgen voor de bodem en het grondwater ontstaan. Systemen worden tot diep in de bodem geplaatst en kunnen mogelijk schade veroor-*



*zaken aan bodemlagen. Een voorbeeld is dat scheidende bodemlagen bij doorboring niet goed worden afgedicht, waardoor water uit verschillende lagen met elkaar vermengt. Te grote temperatuurveranderingen in de bodem kunnen invloed hebben op de biologische activiteit van bodemorganismen en mogelijk het chemische evenwicht. Open systemen kunnen leiden tot veranderingen van de grondwaterstand en -stroming, wat mogelijk gevolgen kan hebben op het aantrekken van verontreinigingen of het grondwaterpeil.*

*Om negatieve gevolgen te beperken c.q. te voorkomen zullen temperatuurveranderingen gering gehouden worden en zal er sprake zijn van een zorgvuldige aanleg, beheer en beëindiging van de systemen. Zo moeten doorboorde kleilagen worden afgedicht. Dit vraagt om een aantal randvoorwaarden die worden geborgd in de vergunning. Daarnaast is er een kwaliteitsborgingsysteem op basis waarvan onder meer bedrijven die bodemenergiesystemen ontwerpen en aanleggen een certificering nodig hebben.*

*Het bedrijf dat het warmtesysteem gaat aanleggen is (onder meer) gecertificeerd voor BRL2100, en scope-2A (detailengineering), scope-3A (realisatie) en scope-4A (beheer en onderhoud), en drie scope binnen de BRL11000 (bodemenergieopslagsystemen). Bij de aanvraag van de Waterwetvergunning zal ook een effectenstudie zitten en mede op basis daarvan kunnen regels en voorwaarden in de vergunning worden opgenomen.;*

4. de 2<sup>e</sup> alinea onder het kopje 'Klimaatadaptatie' in § 2.7.2 van de toelichting wordt verwijderd. Deze alinea is niet juist. Vanwege de omvang van het omringende talud is infiltratie niet zinvol en zou ook de stabiliteit van de kade aantasten;
5. in de regels wordt een nieuw artikel 4 voor de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegevoegd en de overige artikelen worden vernummerd.

## **Artikel 4 Waterstaat - Waterkering**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

### **4.2 Bouwregels**

Op de in artikel 4, lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

#### **4.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels**

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in de Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

#### 4.4.2 Vergunning

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.

6. op de verbeelding wordt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

## **2. Staat van wijzigingen**

### **2.1 Inleiding**

Op basis van de verdere uitwerking van het plangebied op basis van geotechnische gegevens en de watertoets is een aanpassing aan het voorontwerputwerkingsplan nodig. Dit leidt tot onderstaande ambtshalve wijziging.

### **2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering**

#### **1. *Wijziging***

Op de verbeelding wordt het plangebied inclusief de bestemmingen, aanduidingen en het bouwvlak vergroot met twee meter aan de zuid(oost)kant.

#### ***Motivering***

Vanwege een goede en verantwoorde inpassing van het warmtehuis in de omgeving in het kader van de beschikbare geotechnische gegevens en waterhuishoudkundige belangen moet het warmtehuis verschoven worden naar het zuiden.