

A SEA OF ENDLESS POSSIBILITIES



Agenda:

- Welkom en voorstellen sprekers
- Doel van de avond -> Weth W. van der Es
- Leeswijzer bestemmingsplannen
- Leeswijzer MER
- Uitleg beeldkwaliteitsplan
- Uitleg exploitatieplan
- Grondverwerving -> rentmeester
- Communicatie
- Afspraken en conclusies -> Weth E. de Jonge

The background of the slide features a photograph of a man in a light blue shirt and dark trousers walking on a sandy beach, carrying a large red surfboard under his arm. The beach is adjacent to a body of water, and a distant shoreline with trees and buildings is visible under a clear blue sky. Overlaid on this image is a large, stylized graphic of white, concentric, wavy lines that resemble ocean waves. The text 'A SEA OF OPPORTUNITIES' is written in a light blue, sans-serif font across the upper portion of these waves. A small, stylized white figure of a person surfing on a red board is positioned to the left of the main title.

Doel van deze avond

Weth. Wim van der Es

Benodigde besluiten:

- naast bestemmingsplan(nen) diverse vergunningen en toestemmingen
- niet allemaal een gemeentelijke bevoegdheid

Coördinatiebesluit:

- raadsbesluit 25 juni 2020
- besluitvorming rondom bp wordt gecoördineerd met 1 of meer vergunningen
=> voordeel: 1 beroepsprocedure
- geen verplichting maar een mogelijkheid
- ontwerpbesluiten hoeven niet persé gecoördineerd

Besluiten gemeenteraad:

reeds genomen:

- coördinatiebesluit (besluit 25 juni 2020)
- bestendigen Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) (besluit 19 nov 2020)

volgt:

- vaststelling bestemmingsplan TV IV (inclusief mer)
- vaststelling parapluplan Geluidzone Trekkersveld
- vaststelling BKP als onderdeel van de Welstandsnota
- wel/niet vaststellen exploitatieplan
- beschikbaar stellen krediet eigen gedeelte TV IV (35 ha.)
- grondverwerving in geval van onteigening
- restwarmte

Agenda:

- Welkom en voorstellen sprekers
- Doel van de avond -> Weth W. van der Es
- Leeswijzer bestemmingsplannen ->
- Leeswijzer MER ->
- Uitleg beeldkwaliteitsplan ->
- Uitleg exploitatieplan ->
- Grondverwerving ->
- Communicatie ->
- Afspraken en conclusies -> Weth E. de Jonge

Bestemmingsplan Trekkersveld IV

- regels, toelichting en een verbeelding
 - juridisch bindend plan zijn de regels en de verbeelding
 - toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het plan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan
 - toelichting interpretatie aan de regels
-
- leeswijzer op de toelichting van het bestemmingsplan
 - uitleg verbeelding met toepassing van de regels

Toelichting:

hoofdstuk 1:

aanleiding, doelstelling, geldend plannen en ligging
plangebied, welke stukken horen bij het plan en de koppeling
met de milieueffectrapportage en de coördinatieregeling

hoofdstuk 2:

de planbeschrijving, vergelijking tussen oude en nieuwe
situatie, goed om snel te scannen waar het plan precies over
gaat, ook in dit hoofdstuk zit een paragraaf over het behoefte
onderzoek, de laddertoets

hoofdstuk 3:

algemene beschrijving van beleid van rijksoverheid, provincie
en gemeente

Toelichting:

hoofdstuk 4:

planologische en milieutechnische aspecten, belangrijkste hoofdstuk ter onderbouwing of de ontwikkeling belemmeringen oplevert voor het milieu en hoe dit dan wordt gemitigeerd

hoofdstuk 5:

uitleg van het juridisch kader, nl de regels en de verbeelding, op welke wijze is bestemd en hoe verhouden deze bestemmingen zich tot elkaar

hoofdstuk 6:

het hoofdstuk over de uitvoerbaarheid, in dit hoofdstuk wordt zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid beschreven

Toelichting:

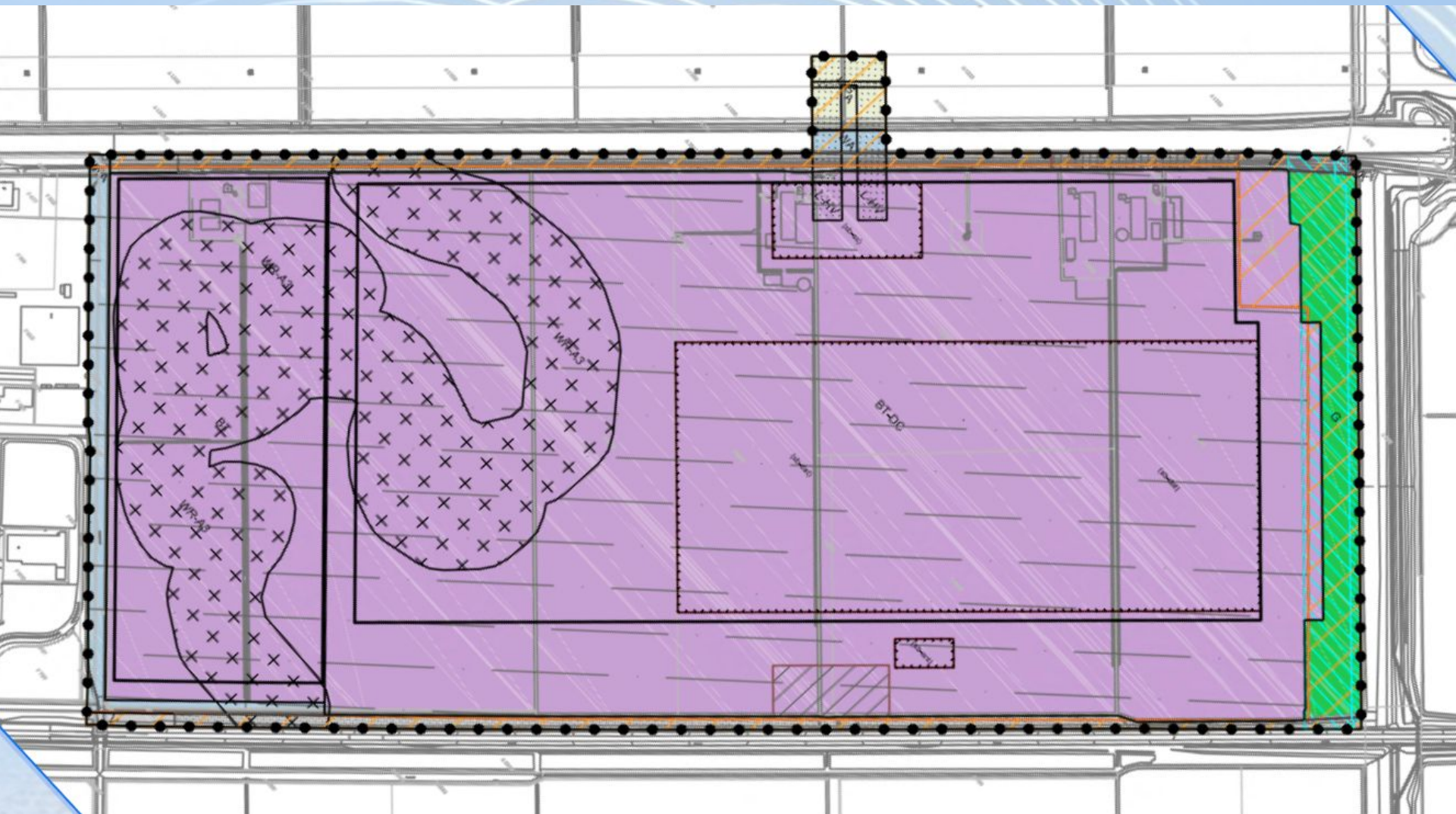
De bijlagen bij de toelichting:

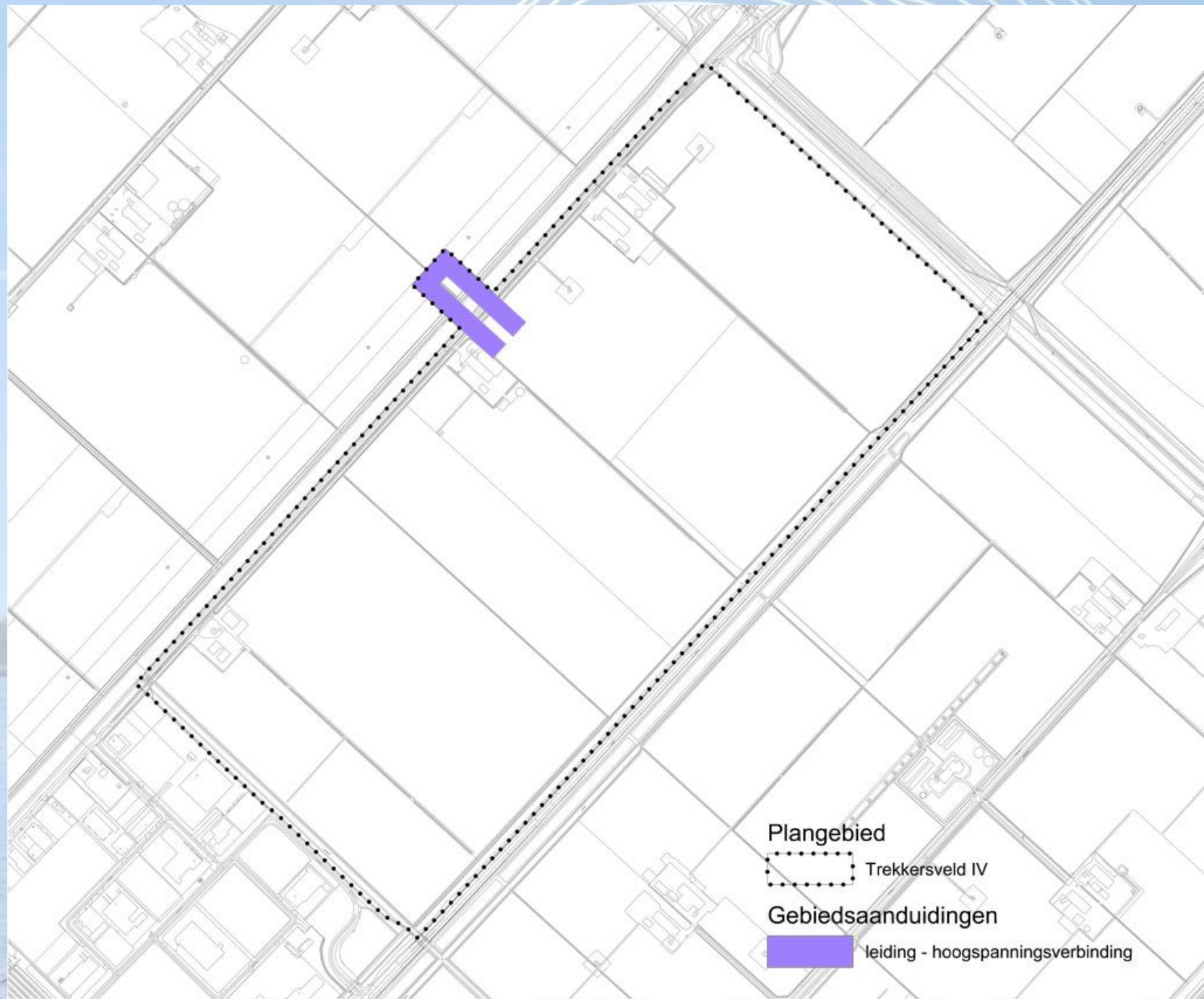
Deze dienen ter onderbouwing van hetgeen beschreven is in hoofdstuk 2 tot en met 4, zijn alle onderzoeken maar ook het MER en het BKP.



Verbeelding en regels:

- meerdere bestemmingen
 - water
 - groen
 - verkeer
 - bedrijventerrein
 - bedrijventerrein-datacenter
- 2 grote bouwvlakken: alle bebouwing daarbinnen
- zelfde afstandsmaat vanaf Gooiseweg bij T-veld IV als bij T-veld III
- binnen bouwvlak datacenter: aanduidingsvlakken voor specifieke functies zoals datahallen en schakelstation
- buiten het bouwvlak van het datacenter zit ook één aanduidingsvlak tbv entreegebouw
- zoekgebieden tbv ontsluiting, in- en uitlaat van koelwater en restwarmte





Plangebied



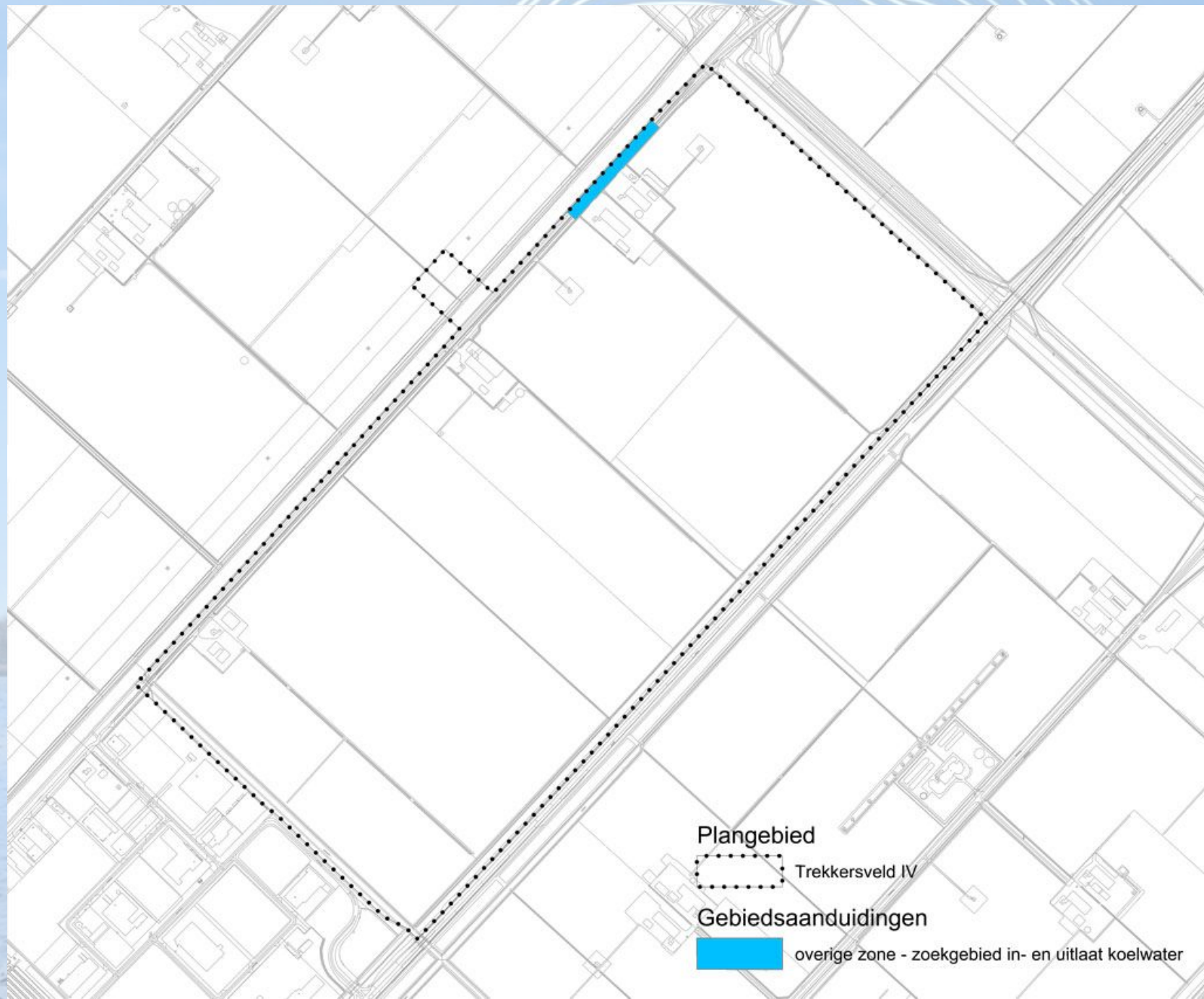
Trekkersveld IV

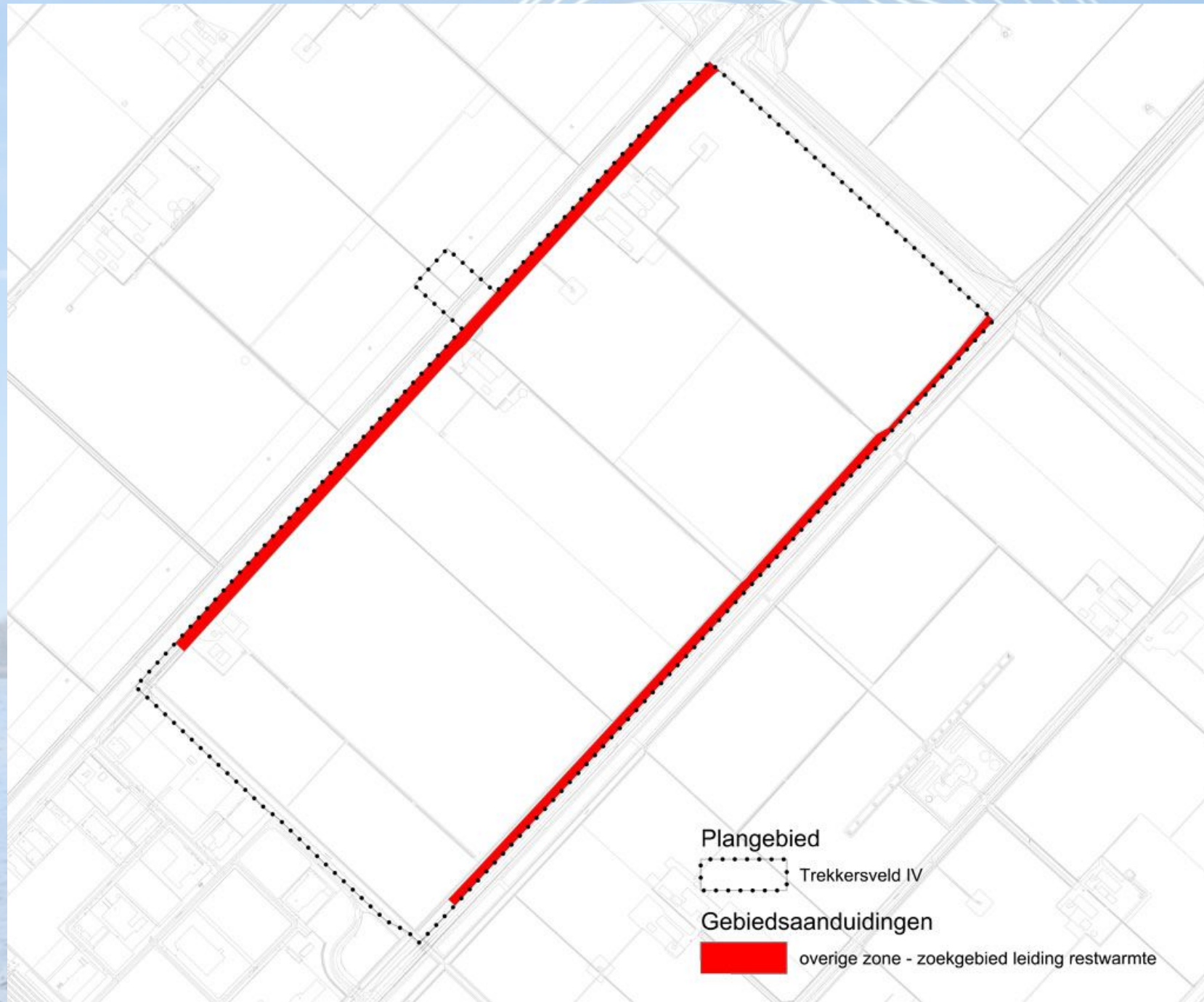
Gebiedsaanduidingen



leiding - hoogspanningsverbinding







Parapluplan aanpassing geluidszone

Trekkersveld:

- regels, toelichting en een verbeelding
- juridisch bindend plan zijn de regels en de verbeelding
- toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het plan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan.
- toelichting interpretatie aan de regels
- gekoppeld aan dit bestemmingsplan neemt het college voor de vaststelling van het bp, besluiten hogere waarde, dit zijn de besluiten waarmee de etmaalwaarde op de gevel wordt verhoogd tot max 53 dB(A)

Toelichting:

hoofdstuk 1:

aanleiding, doelstelling, plangebied en geldende plannen en waarom een parapluplan

hoofdstuk 2:

vergelijk bestaande en nieuwe situatie

hoofdstuk 3:

beleidskader

hoofdstuk 4:

milieuaspect in dit geval alleen geluid



Toelichting:

hoofdstuk 5:

juridische planbeschrijving, wat is er nu precies geregeld in dit plan

hoofdstuk 6: beschrijft de procedure



Verbeelding



Agenda:

- Welkom en voorstellen sprekers
- Doel van de avond -> Weth W. van der Es
- Leeswijzer bestemmingsplannen ->
- Leeswijzer MER ->
- Uitleg beeldkwaliteitsplan ->
- Uitleg exploitatieplan ->
- Grondverwerving ->
- Communicatie ->
- Afspraken en conclusies -> Weth E. de Jonge

Milieueffectrapportage: planmer plicht

- in de NRD is beoordeeld dat het opstellen van het bestemmingsplan ten behoeve van het bedrijventerrein en het datacenter plan m.e.r.-plichtig is
- Voor de ontwikkeling van Trekkersveld IV geldt een directe verplichting voor het doorlopen van de m.e.r.- procedure in het kader van de ontgrondingsvergunning.
- het bestemmingsplan is kaderstellend als gevolg van de benodigde ontgrondingsvergunning
- daarnaast geldt een (al dan niet vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht voor het aanleggen van het industrieterrein, de bovengrondse of ondergrondse hoogspanningsverbinding, de warmtebuisleiding en de ontsluiting op de N305.

Milieu-effectrapportage

beschrijft de effecten van de ontwikkeling en de keuzes die zijn gemaakt voor bijvoorbeeld locatie of technieken

het MER bestaat uit 2 delen:

- deel A: algemene en samenvattende hoofdstukken

- deel B: effect hoofdstukken (onderzoeken van de milieuaspecten)

door deel A te lezen ken je de conclusies van het MER en weet je welke effecten er optreden door de ontwikkeling

deel B is achtergrondinformatie voor deel A

deel B is technisch en lastig te doorgronden

Milieueffectrapportage Deel A

- de onderbouwing van nut en noodzaak van ontwikkeling en locatiekeuze
- beschrijft de voorgenomen ontwikkeling:
 - 35 ha bedrijventerrein
 - datacenter
- de voorgenomen activiteit is in het MER onderverdeeld in verschillende onderdelen:
 - een ontsluitingsweg;
 - het bedrijventerrein;
 - de campus met datacenter;
 - ontgrondingen;
 - buisleiding restwarmte;
 - hoogspanningsverbinding; en
 - in- en uitlaat proceswatersysteem.

Milieueffectrapportage Deel A

- in deel A wordt ook de beoordelingsmethodiek toegelicht
- vanwege globaal karakter bestemmingsplan wordt in de beoordeling uitgegaan van maximale invulling -> worst case benadering
- tbv bedrijventerrein en datacenter is in het MER één inrichting onderzocht
- voor de warmtebuisleiding zijn twee zones opgenomen en onderzocht
- voor de in- en uitlaat van koelwater is naar 3 alternatieven gekeken
- voor de hoogspanningsverbinding (aansluiting op bestaande net) zijn 2 alternatieven onderzocht

Milieueffectrapportage Deel A

- In deel A zijn aan de hand van de beoordelingscriteria de effecten van de voorgenomen ontwikkeling samengevat. Hierbij is allereerst onderscheid gemaakt in de ontgrondingen, bouwrijp maken, en overige aanlegwerkzaamheden inclusief het gronddepot op de campus en de gebruiksfase van het 35 ha bedrijventerrein van de campus met datacenter.
- Daarna zijn de effecten van de planonderdelen, waarvoor alternatieven zijn beschouwd, samengevat en vergeleken.
- Per effectsamenvatting is een overzichtstabel opgenomen met de effectscores, dit betreft een samenvatting van de resultaten in deel B van het MER

Agenda:

- Welkom en voorstellen sprekers
- Doel van de avond -> Weth W. van der Es
- Leeswijzer bestemmingsplannen ->
- Leeswijzer MER ->
- Uitleg beeldkwaliteitsplan ->
- Uitleg exploitatieplan ->
- Grondverwerving ->
- Communicatie ->
- Afspraken en conclusies -> Weth E. de Jonge

Beeldkwaliteitsplan

- is een bijlage van het bestemmingsplan Trekkersveld IV
- Het beeldkwaliteitplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten uit het stedenbouwkundig concept en het bestemmingsplan.
- In het beeldkwaliteitplan worden de uitbreiding van Trekkersveld IV en het datacenter expliciet als één samenhangende ruimtelijke ontwikkeling gezien om de ruimtelijke kwaliteit van deze zone als geheel te bewaken.
- In het bkp zijn de algemene beeldkwaliteitseisen die eerder geformuleerd zijn in de stedenbouwkundig concept, voor de kavels verder uitgewerkt
- beschrijft de landschappelijke inpassing aan de hand van de volgende uitgangspunten:

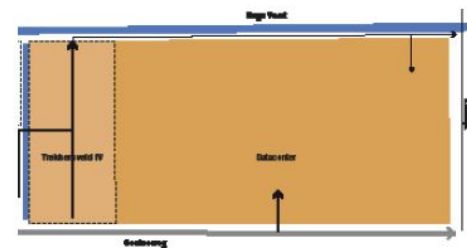
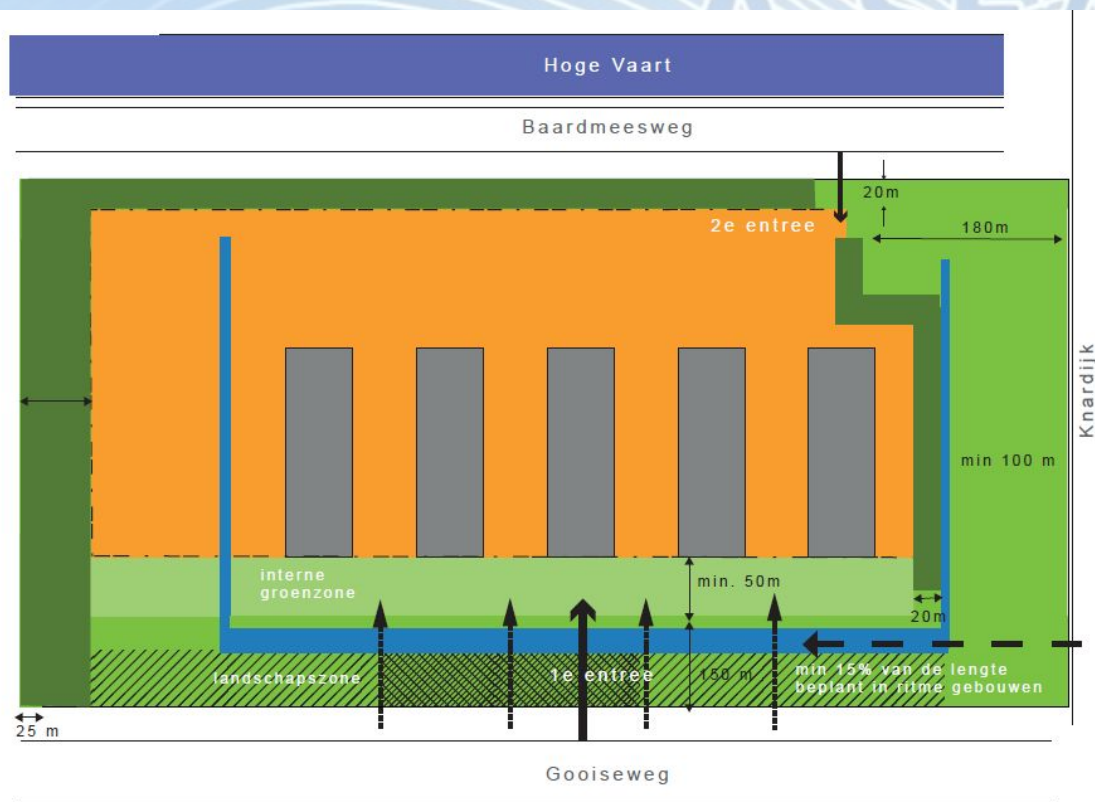
Beeldkwaliteitsplan uitgangspunten

- de kavel van het datacenter wordt via een nieuwe centrale aansluiting op de Gooiseweg ontsloten, een tweede toegang aan de noordzijde via Baardmeesweg
- de bebouwing (c.q. datahallen) dient zich te oriënteren op de Gooiseweg omdat dit een belangrijk zichtpunt is voor Zeewolde. De voorgevels van de gebouwen aan de Gooiseweg dienen in dezelfde rooilijn te worden gebouwd.
- De overige randen (Hoge Vaart, Knardijk en westzijde) hoeven minder representatief te zijn;
- een zichtlijn vanaf de Knardijk die langs de gebouwen van het datacenter kijkt;

Beeldkwaliteitsplan uitgangspunten

- de bebouwing aan de Gooiseweg dient minimaal 55 m uit de kavelgrens te staan om zo de rooilijn gelijk te trekken met het bedrijventerrein Trekkersveld III en IV.
- Om een overgang van Trekkersveld III en IV naar het open polderlandschap te maken, is het toegestaan om de bebouwing (m.n. de datahallen) verder terug te positioneren. Daarbij wordt een afstand van 200 m aangehouden;
- aan de Hoge Vaart loopt de rooilijn aan de wegzijde op 20 m vanaf de kavelgrens;
- aan de overige zijden (oost- en westzijde) is een bebouwingsafstand van respectievelijk 100 m en 50 m tot de kavelgrens de regel om zodoende een robuust groen raamwerk te maken en een duidelijke ruimtelijke afronding van de datacenter locatie.

TV IV



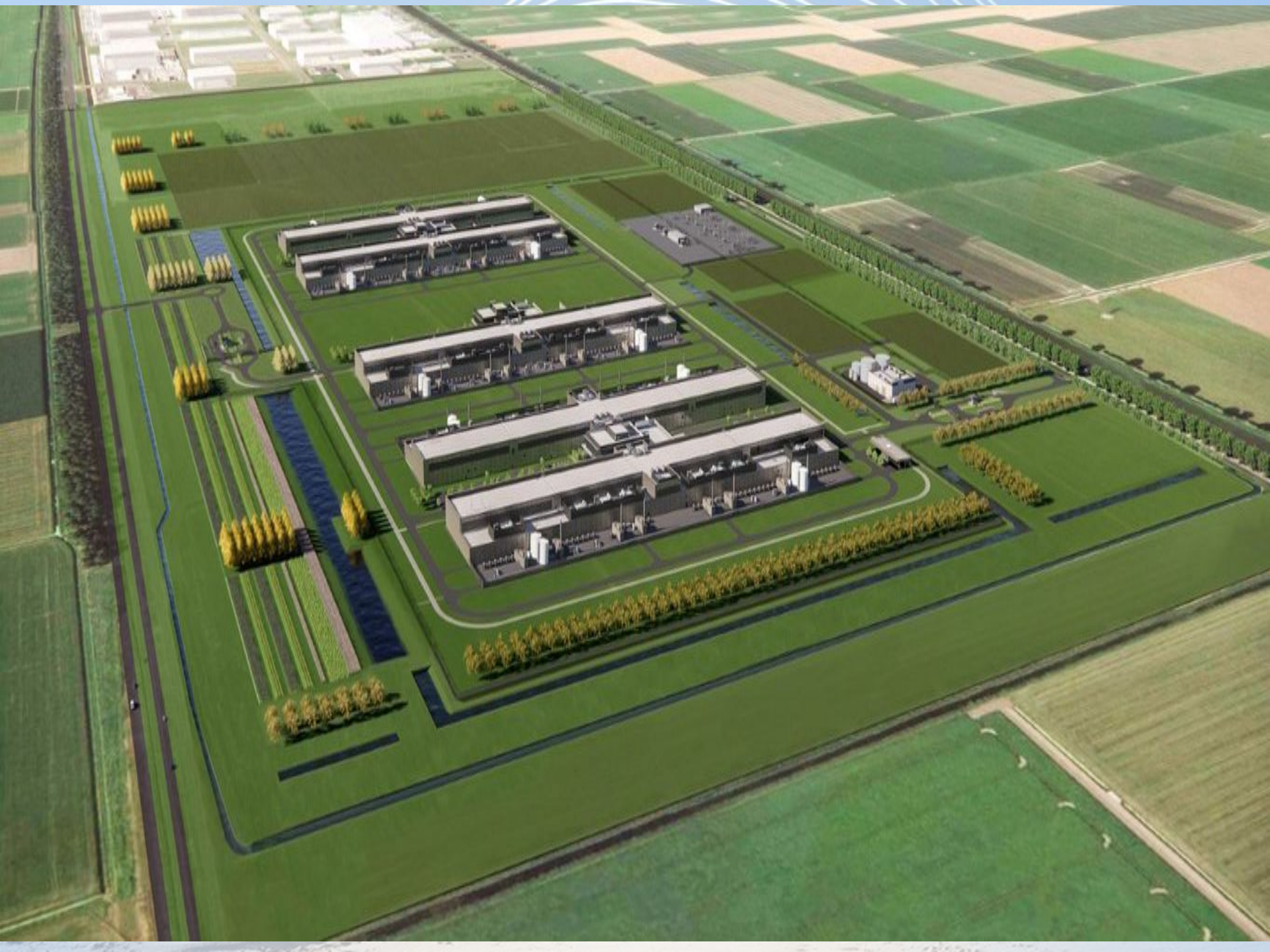
zichtlijn vanaf de Knardijk

- Erfgrens
- - - Bouwgrens
- ... Rooilijn
- ➔ Doorzichten/vensters
- Bebouwing (indicatief aangegeven)
- Water
- Erf - alles toegestaan
- Voorerf - Bebouwing, opslag, en grote reclame uitingen niet toegestaan.
- Zone opgaande beplanting
- /// Landschapszone langs Gooiseweg











Ruimtelijke uitwerking



Beeldkwaliteitsplan

- BKP wordt middels een voorwaardelijke verplichting aan het bp gekoppeld, De uitvoer en instandhouding is daarmee geborgd
- maar het BKP moet ook apart worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota, het vormt het kader hoe de bouwplannen te beoordelen, stellen we dit niet vast dan gelden voor de toets aan welstand de eisen van het landelijk gebied

Agenda:

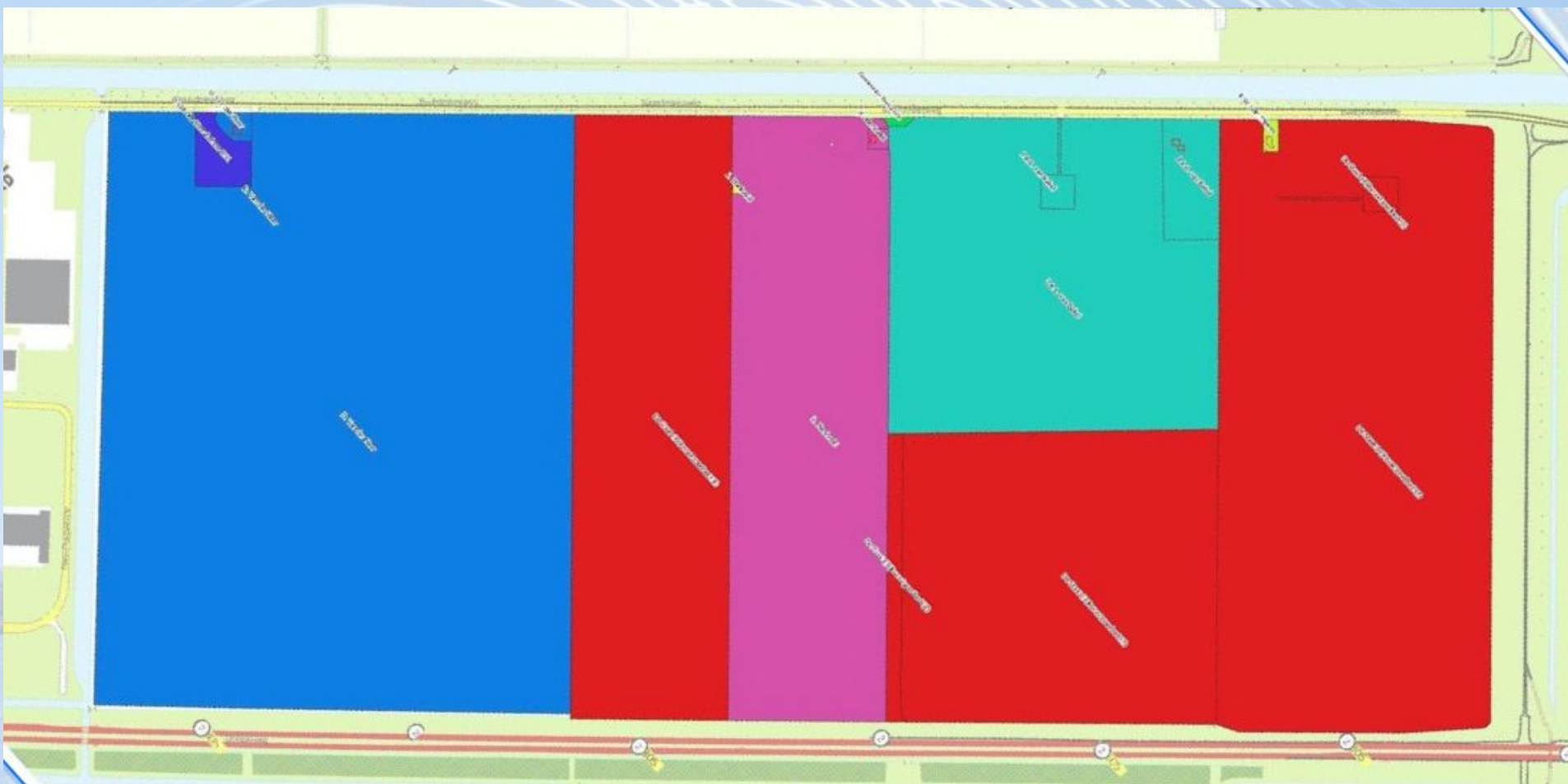
- Welkom en voorstellen sprekers
- Doel van de avond -> Weth W. van der Es
- Leeswijzer bestemmingsplannen ->
- Leeswijzer MER ->
- Uitleg beeldkwaliteitsplan ->
- Uitleg exploitatieplan ->
- Grondverwerving ->
- Communicatie ->
- Afspraken en conclusies -> Weth E. de Jonge

Exploitatieplan

- als de grond niet in eigendom is en het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is, moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan gelijktijdig een exploitatieplan worden vastgesteld
- kostenverhaal kan anderszins verzekerd zijn als er bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst is gesloten voor vaststelling van het bestemmingsplan
- exploitatieplan wordt als ontwerp in procedure gebracht voor het geval dat....
- de bedragen welke worden genoemd zijn deels geschatte bedragen
- exploitatieplan is belangrijk bij de grondverwerving

Agenda:

- Welkom en voorstellen sprekers
- Doel van de avond -> Weth W. van der Es
- Leeswijzer bestemmingsplannen ->
- Leeswijzer MER ->
- Uitleg beeldkwaliteitsplan ->
- Uitleg exploitatieplan ->
- Grondverwerving ->
- Communicatie ->
- Afspraken en conclusies -> Weth E. de Jonge



Circa 100 hectare is eigendom van het RVB.
Dit betreffen langlopende (erf)pachtcontracten.

Agenda:

- Welkom en voorstellen sprekers
- Doel van de avond -> Weth W. van der Es
- Leeswijzer bestemmingsplannen ->
- Leeswijzer MER ->
- Uitleg beeldkwaliteitsplan ->
- Uitleg exploitatieplan ->
- Grondverwerving ->
- Communicatie ->
- Afspraken en conclusies -> Weth E. de Jonge

Communicatie:

extern communicatieadviseur



Communicatie(1) Insteek

- Van bewuste stilte naar pro-actief (vanaf publicatie)
- Onderscheid:
 - Formele communicatie en informerende communicatie
 - lokaal-regionaal en landelijke media
 - Diverse doelgroepen:
 - Raad, inwoners, partners, media, etc.

Communicatie(2) Boodschap

- Komst data-centrum past bij economische visie
- Goede ruimtelijke inpassing
- Doelen, effecten & kansen van datacenters
 - data-uitwisseling, werkgelegenheid, energiegebruik, restwarmte, community-program, etc.

Communicatie(3) Boodschap

- Persmoment bij publicatie stukken
- Afspraken met Raad over informatievoorziening
- Inwoners Zeewolde actief informeren en betrekken.
- Inzet diverse instrumenten:
 - Lokale (en regionale) bladen en TV/radio programma's (met discussie en ruimte voor vragen van inwoners)
 - Website gemeente en inzet social media
 - uniek mailadres voor vragen
 - Etalage Ravelijn met informatie en indien weer mogelijk ook openstelling fysiek vragenloket
- Overzicht van meest gestelde vragen ook publiceren

Agenda:

- Welkom en voorstellen sprekers
- Doel van de avond -> Weth W. van der Es
- Leeswijzer bestemmingsplannen ->
- Leeswijzer MER ->
- Uitleg beeldkwaliteitsplan ->
- Uitleg exploitatieplan ->
- Grondverwerving ->
- Communicatie ->
- Afspraken -> Weth E J de Jonge

A SEA
OF

Afsluïting

Weth. Egge Jan de Jonge

INFINITE
POSSIBILITIES

