

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Vredenburgzone fase 3

NL.IMRO: NL.IMRO.0627.BP85217-0301

Nota van zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Vredenburgzone Fase 3'.

Met ingang van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Vredenburgzone fase 3' met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het besluit is op 27 december 2023 gepubliceerd in de Staatcourant. Tevens heeft publicatie plaatsgevonden via elektronische kennisgeving op de website van de gemeente Waddinxveen.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn zes zienswijzen ingediend op het ontwerp-bestemmingsplannen. Deze zienswijzen worden onderstaand samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1 (HHSK)

Ingediend: 7 februari 2024

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<i>Omdat de plangebieden uit verschillende peilvakken bestaan, dient te worden overlegd waar de verharding wordt afgebroken en waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd en hoe groot de te realiseren verharding is. Op de tekeningen van het plangebied ten zuidwesten van de Beijerincklaan staan nieuwe watergangen ingetekend. Nieuwe watergangen kunnen niet zonder vooroverleg met het Hoogheemraadschap worden gerealiseerd. Daarom verzoek ik u een overleg met het Hoogheemraadschap in te plannen om de ontwikkelingen in de Vredenburgzone te bespreken.</i>	Binnen de bestemmingen en bestemmingsregels is water een toegestane functie binnen de bestemming Recreatie. Enkel de bestaande watergang is vastgelegd binnen de bestemming Water. Daarmee zijn de waterpartijen zoals ingetekend in de gebiedsvisie juridisch-planologisch mogelijk, maar niet is de situering en omvang niet exact verankerd in dit bestemmingplan. Naar aanleiding van de zienswijze van het hoogheemraadschap heeft overleg plaatsgevonden. In de Vredenburgzone wordt meer water gemaakt dan reeds aanwezig. Dat is een positieve ontwikkeling. Met het hoogheemraadschap is afgesproken dat bij het uitwerken van het ontwerp overlegd wordt. De toelichting gaat op hoofdlijnen in op de waterhuishouding van de Vredenburgzone en het plangebied waar dit bestemmingsplan op ziet.

Besluit

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. De zienswijze geeft aanleiding tot enkele wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 (Blonk)

Ingediend: 7 februari 2024

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<i>Er zijn verschillende soorten recreatieplannen opgenomen.</i> <i>Is het mogelijk om volkstuintjes of kleine boomgaardjes voor particulier gebruik in het gebied op te nemen?</i> <i>Kunnen er watertapkraantjes in het wandelgebied worden opgenomen? (Zodat men snel een flesje water kan vullen)</i> <i>Achter de appartementen van de Meteorenweg waren een paar percelen op de tekeningen geel ingekleurd.</i> <i>Wat is daar de bedoeling van? Heeft dat een speciale bestemming? Heeft het bestuur of bewoners van de appartementen daar iets over ingediend?</i>	Het gebied wordt ingericht conform de Gebiedsvisie Vredenburgzone. Bij het opstellen van deze Gebiedsvisie zijn keuzes gemaakt over de inrichting van het gebied. In 2018 en 2019 is, samen met inwoners van Waddinxveen, een gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie is op 12 juni 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische kaders. Aangenomen wordt dat u verwijst naar een geel ingekleurde percelen zoals opgenomen in paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit betreft een afbeelding van de Gebiedsvisie. De geel aangegeven delen betreffen de hondenlosloopgebieden.

	In reactie op uw zienswijze op het bestemmingsplan wordt niet nader gereageerd over keuzes of achtergronden die behoren bij het opstellen van de Gebiedsvisie.
--	--

Besluit

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze geeft aanleiding tot enkele wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 (Hoogendoorn beheer – La Gro Geelkerken)

Ingediend: 6 februari 2024

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<i>Het geheel van gebouwen en landerijen van Reclamant aan de Plasweg 24 en 24a vormt een onlosmakelijke eenheid. In het voorgenomen bestemmingsplan wordt aan de Plasweg 24 en 24A dwars door de bedrijfsgronden en gebouwen (de paddock) de grens van de bestemming Recreatie voorzien. Hierdoor wordt de zogeheten bouwkop aan de Plasweg afgesneden van de daarbij horende en ermee een functionele en organisatorische eenheid vormende graslanden, die (logischerwijs) nu nog allemaal een agrarische bestemming kennen in de thans vigerende bestemmingsplannen. Het spreekt voor zich dat het ontwerpplan een voor Reclamant zeer ongunstige wijze van bestemmen oplevert.</i> <i>Reclamant verzoekt u:</i> <i>Primair, om het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen nu er geen nut en noodzaak toe bestaat en het voorgenomen plan geen goede ruimtelijke ordening oplevert;</i> <i>Subsidiar: om de Recreatiebestemming aan te passen en deze in overeenstemming te laten zijn met blad 7 van de het document: "Inpassing Paardenhouderij Vredenburgzone Waddinxveen d.d. 12 mei 2023" zoals opgesteld door gemeente Waddinxveen en Stijlgroep en zoals gehecht aan deze zienswijze als bijlage 1.</i> <i>Nog meer subsidiar:</i> <i>Uit veiligheidsoverwegingen en met de enkelbestemming "Water" een parallel aan de Plasweg lopende vijftien meter brede watergang te bestemmen, vanaf ten minste vijftien meter vanaf de achtergevels van de gebouwen van Hoogendoorn en bij wege van bindende verplichting in het bestemmingsplan een zodanige regeling op te nemen dat de voor dagrecreatie aangewezen gronden buiten de dagperiode voor onbevoegden niet toegankelijk zijn en de eventuele toegangen buiten de dagperiode worden afgesloten voor het publiek.</i>	Het bestemmingsplan is een uitvloeisel van de Gebiedsvisie Vredenburgzone welke op 12 juni 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee is op hoofdlijnen richting gegeven aan de inrichting en gebruik van de gronden van het plangebied. In de voorbereiding van het bestemmingsplan was er voor de gemeente onvoldoende overtuiging dat overeenstemming zou komen over de inrichting en gebruik van de gronden met de reclamant. Inmiddels is er wel overeenstemming met de reclamant. De gronden van de reclamant behouden hun agrarische bestemming met uitzondering van een gebied, met een diepte van 80 meter ten noordwesten van de Beyerinklaan. De bestemming van dit gebied wordt gewijzigd naar Recreatie. Hiermee is grotendeels tegemoet gekomen aan het verzoek van de initiatiefnemer uit de zienswijze, hetgeen in lijn met de recentere overeenstemming met de reclamant.  Opgemerkt wordt dat binnen de agrarische bestemming extensieve dagrecreatie bij recht is toegestaan. De voorwaarde dat dit ondergeschikt moet zijn conform het bestemmingsplan Zuidplas is daarbij niet opgenomen. Op deze wijze kan eventuele extra extensieve dagrecreatie in de toekomst eenvoudiger opgeschaald worden in het gebied.

	Het bestemmingsplan wordt aangepast in overeenstemming met het in de zienswijze opgenomen voorstel: blad 7 van de het document: "Inpassing Paardenhouderij Vredenburgzone Waddinxveen d.d. 12 mei 2023". Gelet op zienswijze 1, worden in dit bestemmingsplan de watergangen nog niet exact juridisch-planologisch verankerd. Binnen de bestemmingen en bestemmingsregels is water een toegestane functie. Een concrete uitwerking van de inrichting van het gebied moet nog volgen. Het voorstel van reclamant kan daarin worden afgewogen.
--	--

Besluit

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 (WAGRO)

Ingediend: 7 februari 2024

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

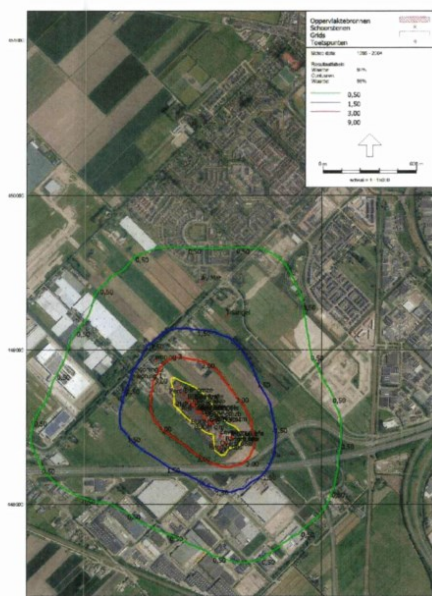
Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1. Reclamant geeft aan dat bij het bouwen van geurgevoelige objecten rekening moet worden gehouden met de geurcontouren van bedrijven. Het bouwen van nieuwe geurgevoelige objecten binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf is niet zonder meer toegestaan (ABRvS 24 oktober 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BB6345). Uitgangspunt is dat een nieuwe woonlocatie, of een anderszins gevoelige bestemming, op een zodanige afstand wordt gepland van stankbronnen dat geen of hooguit een acceptabele mate van hinder (aanvaardbaar geurhinderniveau) te verwachten is. Daarbij geldt dat niet zonder meer kan worden uitgegaan van de geurhinderdiercirkel op grond van de geldende omgevingsvergunning milieu. 2. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan geurgevoelige objecten mogelijk maakt, gelet op de begripsbepaling (art. 1.21) 'dagrecreatie': 'vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.' 2. Gezien de omgekeerde werking dient in het ontwerpbestemmingsplan te worden meegewogen dat enerzijds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten en anderzijds geen sprake is van onevenredige aantasting van de belangen van het bedrijf en de omgeving. Gezien de omgekeerde werking dient in het ontwerpbestemmingsplan te worden meegewogen dat enerzijds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten en anderzijds geen sprake is van onevenredige aantasting van de belangen van het bedrijf en de omgeving. 3. Uitgangspunt is dat geen sprake is van hinder bij 0,5 ou_E/m³ als 98-percentiel. In het geuronderzoek dat deel	Bij het bouwen van geurgevoelige objecten moet inderdaad rekening worden gehouden met de geurcontouren van omliggende bedrijven. Deze overweging in de onderbouwing daarvan is dan ook opgenomen in hoofdstuk 5.6.2 van het bestemmingsplan. Hierbij is in het kader van de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009), beoordeeld of de nieuwe functies aan de hand van richtafstanden hinder te verwachten is van omliggende bedrijven. Omgekeerd is daarbij ook getoetst of de nieuwe functie geen onevenredige aantasting heeft op de belangen van omliggende bedrijven. In de nieuwe, gewenste situatie, wordt deze bestemming omgezet naar de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Recreatie'. Een geurgevoelig object is conform de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) gedefinieerd als: "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Het onbebouwde terrein binnen de bestemming is gelet op de definitie van geurgevoelig object, niet aan te merken als geurgevoelig. Binnen de bestemming 'Recreatie' zijn kleine gebouwen toegestaan. Dit is bedoeld voor kleinschalige voorzieningen behorend bij de toegestane dagrecreatie, bijv. een vogelkijkhut. In de bestemming 'Recreatie' gebruik van een gebouw als een 'geurgevoelig object' als strijdig gebruik opgenomen. Daarmee is gewaarborgd dat geen sprake is van onevenredige aantasting van de belangen van het bedrijf en de omgeving. <u>Nieuwe vergunde/bestemde situatie</u> In de zienswijze wordt gesteld dat de gemeente bij de realisatie van de tunnelcompostering de bestuurlijke wens heeft de contour terug te brengen tot een waarde van 0,5 OU_E/m³ als 98-percentiel. Daarmee heeft het college en de gemeenteraad te kennen gegeven dat dit de waarde is van het aanvaardbaar hinderniveau.

uitmaakt van de vigerende omgevingsvergunning milieu zijn de geurcontouren weergegeven bij 1,5 en 4,5 $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ als 98-percentielwaarde. Dit leidt tot onderstaande afbeelding.



Figuur d: Geurcontouren van 1,5 en 4,5 $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ als 98-percentielwaarde als gevolg van Wagro in de aangevraagde situatie (ondoorbroken lijn) inclusief vergunde contouren (stippellijnen)

4. Ter informatie treft u onderstaand een afbeelding, waarbij niet alleen de vergunde geurcontour van 1,5 $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ als 98-percentielwaarde is weergegeven, maar ook de contouren bij 0,5, 3 en 9 $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ als 98-percentielwaarde.



Figuur b: Geurcontouren van 0,5; 1,5; 3 en 9 $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ als 98-percentielwaarde als gevolg van Waddinxveense Groenrecycling Wagro BV in de vergunde situatie

Na de invoering van de Omgevingswet heeft de gemeente afwegingsruimte gekregen om, naast de instructieregel vanuit het Bkl die aangeeft welke gebouwen geurgevoelig zijn, te bepalen om andere gebouwen en locaties te beschermen.

Hierover het volgende:

- De gemeente heeft geen geurbeleid en kan in iedere situatie de afweging maken wat acceptabel is, binnen de grenzen van het geurbeleid van de provincie en de instructieregels van het Rijk.
- Voor het vaststellen van het aanvaardbaar hinderniveau is gebruik gemaakt van het geurhinderbeleid van de Provincie Zuid-Holland¹.
- Het afwegingsgebied voor het vaststellen van het aanvaardbaar hinderniveau ligt op basis van dit beleid tussen de hindergrens (0,5 $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$) en de ernstige hindergrens (5 $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$ als 98-percentiel).
- Het geurhinderniveau van de oude vergunde situatie valt binnen het afwegingsgebied.
- Bij een uitbreiding van de productiecapaciteit van een bestaande installatie met meer dan 50% moet het aanvaardbaar hinderniveau opnieuw moet worden vastgesteld (§4.2.1 van het geurbeleid).
- Bij het (opnieuw) vaststellen van het aanvaardbaar hinderniveau wordt rekening gehouden met de best beschikbare technieken (BBT).
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan die de bouw van een (composterings)hal mogelijk maakt beoordeeld dat door toepassing van BBT een geurhinderniveau van 0,5 $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$ als 98-percentiel mogelijk is ten opzichte van geurgevoelige objecten.
- De gemeenteraad heeft dit niveau voor de nieuwe (toekomstige) situatie vastgesteld als het aanvaardbaar hinderniveau ten aanzien van geurgevoelige objecten.
- De functies in het plangebied worden niet als geurgevoelig beschouwd.
- In de nieuwe (toekomstige) situatie² is ter plaatse van het noordelijke plandeel sprake van een geurhinderniveau lager dan 0,5 $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$ als 98-percentiel door toepassing van BBT en ter plaatse van het zuidelijke plandeel sprake van een geurhinderniveau tussen 0,5 en 1,5 $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$ als 98-percentiel door toepassing van BBT.
- Er zicht is op de nieuwe (toekomstige) situatie omdat de vergunning is verleend en het bestemmingsplan is vastgesteld voor de bouw van een (composterings)hal.

Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied geen sprake is van een geurgevoelig object, daardoor is er geen sprake van onevenredige aantasting van de belangen van nabijgelegen bedrijvigheid. Ook wordt op basis van bovenstaande geconcludeerd dat geen sprake is een onevenredige geurhindersituatie binnen het plangebied.

¹ [Geurhinderbeleid provincie Zuid-Holland Actualisatie 2019 - Provincie Zuid-Holland](#)

² Op 18 september 2024 heeft de gemeenteraad van Waddinxveen het bestemmingsplan vastgesteld die de bouw van een (composterings)hal mogelijk maakt. Dit besluit is nog niet onherroepelijk.

Op 19 september 2024 heeft GS een besluit genomen op de aanvraag omgevingsvergunning van de Wagro om de bestaande buitencompostering onder te brengen in een hal (een zogeheten tunnelcompostering). Dit besluit is nog niet onherroepelijk.

5. Zoals bij u bekend, heeft Wagro plannen om de bestaande buitencompostering onder te brengen in een hal (een zogeheten tunnelcompostering). Het daartoe benodigde ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning milieu zijn op 27 december 2023 ter inzage gelegd. Daarbij is rekening gehouden met de bestuurlijke wens om de bestaande geurcontour terug te brengen en op vooraf vastgestelde punten een waarde van 0,5 ou_E/m³ als 98-percentielwaarde te halen. Daarmee heeft ook het college te kennen gegeven dat bij een waarde van 0,5 ou_E/m³ als 98-percentielwaarde sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau.

6. Tot het moment dat voor Wagro het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning milieu in werking zijn getreden en onherroepelijk zijn, dient te worden uitgegaan van de bestaande feitelijke situatie. In het ontwerp-bestemmingsplan dient dan ook te worden geborgd dat een geurgevoelig object eerst kan worden gerealiseerd, nadat hier sprake van is.

7. Gelet op het voorgaande verzoekt reclamant dan ook om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Besluit

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. De zienswijze geeft aanleiding tot enkele wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5 (Molenaar en Van Asch – Oudijk Makelaardij)

Ingediend: 6 februari 2024

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
Het bevreemd ons dat de gemeente met dezelfde bedoelingen beoogde bestemmingsplanwijziging voorstelt in 2 afzonderlijke bestemmingsplannen. Terwijl blijkt uit de uitleg en toelichting dat de 2 ontwerpbestemmingsplannen als één geheel volledig deel uitmaken van de door de Gemeente beoogde ontwikkeling van een zogeheten Vredenburgzone. Nergens uit blijkt de noodzaak van een grootschalig beoogd natuur / recreatief gebied als voorgesteld - totaal meer als 36 ha. (inclusief huidige al reeds aangelegd recreatief gebied). Alleen voor degene die de hond uit laten en het maken van een wandelingetje voor de bewoners van aangrenzende woonwijken Zuidplas en Triangel. De noodzaak is nergens onderbouwd en toegelicht. Er wordt verwezen dat onderhavig gebied is gelegen en valt onder de zogeheten ecologische hoofdstructuur. Doch dit was destijds zo, maar de ecologische zone van hoofdstructuur ligt niet meer op onderhavig gebied. In onderhavige ontwerpbestemmingsplannen wordt alleen maar verwezen naar visies van de gemeente Waddinxveen, de regio, de provincie en landelijke visies. Dat is geen	De uitvoering van de Vredenburgzone geschied in fasen, afhankelijk van vele factoren. Hierdoor is ook de juridisch-planologische verankering gefaseerd. Op 12 oktober 2022 is de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050 vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt de koers uitgezet voor de toekomst, gericht op de fysieke leefomgeving. De bestaande kwaliteiten vormen daarbij het vertrekpunt. Deze visie moet helder aangeven waar we als gemeente naartoe willen. De omgevingsvisie is daarbij de kapstok voor het toekomstig beleid en initiatieven, waar duidelijk is gekozen voor de ontwikkeling van het plangebied als te ontwikkelen natuur- en recreatiegebied. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 van de toelichting. In de toelichting en bijbehorende bij is niet aangegeven dat het gebied ligt en valt onder de zogeheten ecologische hoofdstructuur.

onderbouwing dat is allemaal heel breed uitlegbaar - geen maatwerk -.

Is de gemeente Waddinxveen wel financieel in staat om zo'n grote oppervlakte grond te kunnen kopen, te betalen, te financieren, in te richten en blijvend te kunnen onderhouden? Een sluitende exploitatie-begroting dient te worden overlegd.

Gemeente Waddinxveen is voor wat betreft gronden welke economisch agrarisch wordt gebruikt enorm ingekort. Huidig gebruik van onderhavige percelen is: het houden van rundvee ten behoeve van de melk-veehouderij, het houden van schapen, paarden, tuin- en akkerbouw. Thans genieten alle inwoners van de gemeente van dit huidige gebruik. De eigenaren hebben hun broodwinning en inkomen, de bevolking geniet ervan. Thans is er al ruim voldoende ruimte en grond beschikbaar binnen de zogeheten Vredenburgzone om te wandelen en de hond uit te laten. En bovenal het gaat de gemeenschap van Waddinxveen niks meer kosten. Dit laatste zal wel het geval zijn als u als gemeente dit - totaal niet onderbouwde grootschalig plan - doorzet.

Eigenaren zijn nog nooit benaderd door de burgemeester, wethouder of gemeenteraadslid over onderhavige plannen. Wel worden er medewerkers van de gemeente op pad gestuurd met achter het bureau bedachte schetjes, ideeën en mededeling over grond onteigening.

Meerdere malen hebben Reclamanten dan wel de gemachtigde namens hen bij de Gemeente Waddinxveen aangegeven eventueel in een meedenkend gesprek te willen geraken over het verkopen van een deel van hun grond ten behoeve van een recreatieve inrichting en behoud van de overige grond met de mogelijkheid hierop voor hen tot het bouwen van een woonhuis met kleinschalige aanhorige stal. Eventueel door verschuiving, ruiling of andere indeling van de percelen is dit goed mogelijk. Dan kunnen de medewerkers alleen maar melden dat kan niet, dat wil de gemeente niet. En dat eindigt dan met de mededeling over grond onteigening.

Met nadruk om de navolgende redenen en de redenen als voornoemd:

- er is geen enkele aantoonbare noodzaak dat in het kader van het algemeen belang er nu ineens een ontwerpbestemmingsplan wordt gepresenteerd.

- deze presentatie is totaal niet tot stand gekomen met de grondeigenaren eventuele overwegingen om te komen tot een voor ieder (de inwoners van gemeente Waddinxveen, visie van het gemeentebestuur en met name alle grondeigenaren) dat dient in kader van het algemeen belang zorgvuldig onderzocht te worden

- bestendinging deels of geheel van het huidig gebruik in samenhang met deels recreatief-, natuur- gebruik en stedenbouwkundig gebruik is niet onderzocht.

Eventueel bijv, in samenhang met ontwikkeling nieuw landgoed (eren). Financieel kan dit dan voor de gemeenschap van Waddinxveen, grondeigenaren mogelijk planologisch stedenbouwkundig en recreatief een win-win situatie worden. Dit is allemaal niet gebeurd.

Hiervoor wordt verwezen naar bovenstaande reactie inzake de gemeentelijke omgevingsvisie. De omgevingsvisie geeft een duidelijk beeld voor specifieke locaties binnen het gemeentelijk grondgebied.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de aankoop van deze percelen.

De vereisten voor een exploitatieplan bij een bestemmingsplan zijn vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Volgens artikel 6.12 van de Wro moet een exploitatieplan worden vastgesteld als een bestemmingsplan voorziet in een bouwplan en er geen anterieure overeenkomst is gesloten. In dit geval is geen sprake van een bouwplan.

College en gemeenteraad hebben ingestemd met de Gebiedsvisie Vredenburgzone en de ontwerp-bestemmingsplannen. Op basis daarvan zijn de eigenaren benaderd door ambtenaren. Zij voeren de voorbereidende gesprekken en onderhandelingen. Het daadwerkelijke besluit tot aankoop/overeenkomst en/of onteigening is aan het college en/of de gemeenteraad.

Voorstellen van Reclamanten zijn als initiatief beoordeeld in het multi disciplinair team van de gemeente. Op basis waarvan is gebleken dat het bouwen van een woonhuis op deze locatie niet mogelijk is. Vergelijkbare initiatieven op andere locaties wel. Dit toont dat de gemeente initiatieven serieus neemt en daar waar mogelijk ook medewerking verleent. In dit geval is dat echter niet mogelijk. Daarom het voorstel op een andere wijze tot overeenstemming te komen. Besproken initiatieven dragen niet bij aan beleidsdoelstellingen van de gemeente. Hierdoor is geen overeenstemming bereikt.

De Gebiedsvisie een uitwerking is van de Omgevingsvisie. De wens is om een natuur- en recreatiegebied te maken, daarvoor is dit betreffende gebied aangeduid. Dit gebied moet als zodanig ingericht worden. Dat lukt niet wanneer de gronden anderszins gebruikt worden.

De percelen van reclamant zijn dusdanig groot van omvang dat het recreatief gebruik zoals voorzien belemmerd. Bovendien is ter plaatse een aansluiting op de Tweede Bloksweg voorzien. De gronden van reclamant zijn noodzakelijk om de toegang van de Vredenburgzone vanuit de wijk Zuidplas te maken en de bereikbaarheid van de achterliggende (nog te realiseren) Vredenburgzone te bereiken.

Combinatie van huidig gebruik en recreatief gebruik lees inpassing is wellicht mogelijk. Daartoe moeten gemeente en grondeigenaren in gesprek komen.

Voor het project realisatie natuur- en recreatiegebied Vredenburgzone is een investeringskrediet beschikbaar gesteld. Uitgangspunt bij de realisatie van de huidige inrichtings- en verwervingsstrategie is dit te realiseren binnen dit investeringskrediet. Mocht hierbij sprake zijn van

<i>Reclamanten geven geen toestemming tot het wijzigen van de bestemming zoals omschreven in onderhavige ontwerpbestemmingsplannen.</i> <i>Een juist beleid en bestuur van de gemeente Waddinxveen moet zijn: eerst overeenstemming met alle grondeigenaren in het gebied alvorens men tot bestemmingsplanwijziging overgaat.</i>	kostenstijgingen bij de realisatie dan kan dit leiden tot aanpassingen in de inrichtingsstrategie of wordt er later om aanvullend krediet gevraagd. Het kostenverhaal is door de bestaande financiële middelen verzekerd. De gemeente streeft er naar om overeenstemming met grondeigenaren te bereiken voordat een plan ter vaststelling aangeboden wordt aan de gemeenteraad. Dit is echter geen noodzakelijke werkwijze. De gemeente kan bij wet een bestemmingsplan wijzigen voor gronden die zij niet in eigendom heeft. Wanneer de grondeigenaar overtuigd is dat de waarde van het eigendom verminderd door de planologische maatregel kan er een planschadeverzoek ingediend worden.
---	--

Besluit

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6 (Oasen)

Ingediend: 5 februari 2024

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<i>Dwars door het plangebied loopt de belangrijkste drinkwatertransportleiding. Deze leiding voorziet Leiderdorp, Hazerswoude, Alphen aan de Rijn en een deel van Nieuwkoop van schoon drinkwater. Drinkwaterbedrijf Oasen wijst op de wettelijke plicht om de infrastructuur die noodzakelijk is voor de productie en distributie van drinkwater in haar verzorgingsgebied tot stand te brengen en in stand te houden. In de toelichting van de ontwerpbestemmingsplannen paragraaf 5.8 en 6.3 verwijst u naar drinkwaterleidingen, maar graag brengen wij onze belangrijke drinkwatertransportleiding nogmaals onder uw aandacht.</i> <i>Een dergelijke zorgplicht geldt niet alleen voor de waterwinfunctie (waterwinning) maar ook voor de watervoorzieningswerken (zuivering- en pompstations, drinkwaterleidingen) die ten behoeve van de drinkwaterproductie en distributie in het betreffende gebied aanwezig zijn. Rondom de duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening is wetgeving van kracht, specifiek de Drinkwaterwet (DWW) en bijbehorende regelingen. De Drinkwaterwet legt niet alleen de drinkwaterbedrijven eisen op, maar ook aan overheden. Met name de bescherming van drinkwaterproductie bij besluitvorming is een belangrijke eis die wordt opgelegd aan de bestuursorganen (art 2. DWW). Reclamant verzoekt om die reden om bij actualisatie van het plan ook de functies voor distributie expliciet mee te nemen en te bestemmen.</i>	In het voormalige bestemmingsplan 'Zuidplas noord' is tussen de twee noordelijke percelen reeds een beschermingszone opgenomen voor waterleidingen middels de dubbelbestemming 'Leiding – Water'. Deze bestemming is overgenomen in het nieuwe plan en is bedoeld voor de aanleg, herstel en instandhouding van de waterleiding. Tevens zal door het plangebied een nieuwe drinkleiding worden gerealiseerd waarvoor een dubbelbestemming is opgenomen. Aan de hand van deze zienswijze zijn in overleg met drinkwaterbedrijf Oasen kaarten gedeeld waarin de bestaande en nieuwe drinkwatertransportleidingen te zien zijn. De ligging daarvan is gecontroleerd en komt overeen met de leidingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De bescherming van de leiding is daarmee planologisch beschermd. De conclusie in paragraaf 5.8. van de toelichting dat er geen planologische relevante leidingen in het plangebied aanwezig zijn klopt echter niet. In artikel 6.3 ontbreekt een bepaling over de dubbelbestemming 'Water – Leiding' Voor de volledigheid zal de toelichting worden aangevuld waarbij gewezen wordt op de aanwezigheid van de drinkwatertransportleiding en de dubbelbestemming 'Water – Leiding'. De zienswijze is daarmee gegrond en geeft aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Besluit

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. De zienswijze geeft aanleiding tot enkele wijzigingen van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Hieronder zal ingegaan worden op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Vredenburgzone fase 3' worden doorgevoerd op basis van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen zijn geordend naar wijziging op de verbeelding, toelichting en planregels. Kleine, tekstuele wijzigingen zijn hier niet opgenomen.

Verbeelding:

De verbeelding zal op de volgende punten worden aangepast of aangevuld:

- De dubbelbestemming 'Leiding-Water' en figuur 'hartlijn leiding – water' zijn aangepast op basis van door de reclamant aangeleverde tekeningen.
- Bestemming Agrarisch is opgenomen aan de noordwestkant van het plangebied op basis van afspraken met de reclamant.

Toelichting

De toelichting zal op de volgende punten worden aangepast of aangevuld:

- De conclusie van paragraaf 5.8 dat er geen planologisch relevante leidingen aanwezig zijn klopt niet. De conclusie wordt aangepast waarbij duidelijker vermeld wordt dat er door het plangebied een bestaande en een nieuwe drinkwaterleiding planologisch beschermd moet worden.
- Paragraaf 4.2 'water' is aangevuld, mede naar aanleiding van de zienswijze.
- Paragraaf 5.6.2 'milieuzonering' is aangevuld, mede naar aanleiding van de zienswijze.
- Ambtshalve wijziging: Quickscan flora en fauna is toegevoegd in bijlage 3. In paragraaf
- Ten aanzien van het onderdeel ecologie dient nog een nader ecologisch onderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek dient vóór start van de werkzaamheden plaats te vinden. Dit is benoemd in de toelichting en de planregels zijn aangepast met een vergunningplicht/bouwverbod.

Planregels

De planregels zal op de volgende punten worden aangepast of aangevuld:

- Bestemming 'Agrarisch' -artikel 3- is toegevoegd, naar aanleiding van de zienswijze.
- In de bestemming 'Recreatie' zijn geurgevoelige objecten als strijdig gebruik opgenomen in art. 4.3 onder d.
- Ambtshalve wijziging: Ten aanzien van het onderdeel ecologie is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd, waaruit blijkt dat nader onderzoek benodigd is voor een aantal activiteiten en soorten. In de bestemmingsregels is onder artikel 3.3, 4.4, 5.3 een vergunningsplicht en in 10.1 een verbodsbepaling opgenomen dat werkzaamheden pas mogen plaats vinden na afronding van ecologisch onderzoek of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is verkregen indien nadelige gevolgen niet te voorkomen zijn.