

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Zuidplas Noord

Gemeente Waddinxveen

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Zuidplas Noord

Gemeente Waddinxveen

Datum:

Januari 2013

Projectgegevens:

INS02-WAX00003-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Inspraak	3
3	Vooroverleg	33
4	Aanpassingen	43

Bijlage: Binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Zuidplas Noord' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 29 maart 2012 gedurende een periode van vier weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 3 april 2012 heeft een inloopavond plaatsgevonden in het gemeentehuis van Waddinxveen. Gedurende de periode van ter-inzage-legging zijn 14 inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.

Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de ambtshalve aanpassingen.

2 Inspraak

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Zuidplas Noord' zijn 16 inspraakreacties ingediend.

Hierna zijn inspraakreacties opgenomen, indien noodzakelijk opgeknipt per deelreactie, en van een beantwoording voorzien. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidplas Noord'. De volledige inspraakreacties zijn opgenomen in de bijlage.

Omdat een aantal aspecten in meerdere reacties naar voren komt zullen deze aspecten eerst thematisch besproken worden waarna indien aan de orde per reactie hiernaar verwezen wordt.

2.1 Thematische beantwoording

Thema 1 Conserverend karakter en ontwikkelingen

Als beschreven in de toelichting behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan Zuidplas Noord betreft dit een actualisering met een conserverend karakter. Dit betekent dat hierin op basis van de geldende bestemmingsplannen, de vergunde rechten en de actuele beleidsuitgangspunten de percelen zijn voorzien van een passende bestemming. Ontwikkelingen die daadwerkelijk afwijken van deze situatie zijn niet meegenomen. Hiertoe worden separate planologische procedures doorlopen. Het bestemmingsplan kent een actualiserend karakter waardoor de vigerende planologische situatie aangepast wordt zodat deze de feitelijk (legale) situatie juist bestemd. Uit verschillende reacties blijkt dat er verzocht wordt om een ontwikkeling mee te nemen in de actualisering. Daar waar het een aanpassing betreft als omschreven (actualisatie) worden de mogelijkheden afgewogen per reactie. Op het moment dat het een nieuwe ontwikkeling betreft dient dit via een separaat verzoek te verlopen. Hiertoe kan een ontwikkelverzoek ingediend worden met behulp van het “formulier ontwikkelverzoek wro” dat op de website van de gemeente is terug te vinden is.

Thema 2 Lanen en Linten

Sinds langere tijd geldt voor de Zuidplaspolder een visie voor de ontwikkeling van onder meer de lanen en lintenstructuur. Hiermee wordt er gekeken naar de versterking van deze structuur waarvan ook de toevoeging van woningen een onderdeel kan zijn. Enkele van de reacties hebben betrekking op deze visie en de eerdere berichtgeving in dit kader. Het is zo dat eerder voor de Zuidplaspolder gezamenlijk met buurgemeenten een ontwerpbestemmingsplan opgesteld is waarin ook deze visie verwerkt was. De gemeente Waddinxveen heeft ervoor gekozen dit ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen aangezien de hieraan ten grondslag liggende onderbouwing onvoldoende bleek. In onderhavig bestemmingsplan is voor een conserverend karakter gekozen. Om deze reden zijn ontwikkelingen als de toevoeging van woningen niet in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Voor de uitwerking van de visie voor de Lanen en Lintenstructuur wordt binnen de gemeente Waddinxveen een separaat traject doorlopen. Hierin worden de mogelijkheden en verdere vervolgstappen nagegaan. De verschillende partijen welke eerder in dit kader betrokken waren zullen vanuit dit traject bericht worden over het vervolg.

In het kader van de beleidsvisie voor de ontwikkeling van een zogenaamde ‘lanen- en lintenstructuur’ is er met verschillende partijen in het gebied contact geweest omtrent de mogelijkheden vanuit deze visie voor bijvoorbeeld het toevoegen van woningen. De uitwerking van deze visie staat gepland voor dit jaar (2012). Echter, wij benadrukken dat dit separaat zal verlopen ten aanzien van het bestemmingsplan ‘Zuidplas Noord’. Dit omdat er gekozen is een conserverend bestemmingsplan op te stellen en daarnaast de uitwerking van de visie en de eventuele mogelijkheden welke hieruit voortkomen nog onvoldoende concreet is. Dit betekent dat hiertoe geen regeling wordt opgenomen in dit bestemmingsplan. Wel is de gemeente op dit moment bezig met de uitwerking van de lanen- en linten visie. Hierover zullen de verschillende partijen in een separaat traject op de hoogte worden gesteld.

Thema 3: Aanpassen bouwblokken

Zoals reeds uiteengezet onder thema 1, heeft het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter. Dit betekent dat in het bestemmingsplan op basis van de geldende bestemmingsplannen, de vergunde rechten en de actuele beleidsuitgangspunten de percelen zijn voorzien van een passende bestemming. Ten aanzien van de bouwvlakken is dan ook uitgegaan van de geldende planologische situatie.

In het plangebied zijn 9 bestemmingsplannen van kracht. Aangezien de bepalingen met betrekking tot de bouwvlakken in de verschillende bestemmingsplannen niet geheel gelijk zijn, heeft bij de bepaling van de opgenomen bouwvlakken een “vertaling” plaatsgevonden naar de nieuwe regeling. Hierin zijn de geldende rechten gerespecteerd.

Gewenste uitbreidingen van bouwvlakken worden op basis van voorliggende bestemmingsplan in principe niet meegenomen. Uitbreiding van bouwvlakken vereist, in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing, namelijk een nadere (ruimtelijke) motivering en zal (indien nodig) vergezeld moeten gaan van de benodigde onderzoeken (bijvoorbeeld ten behoeve milieuaspecten, bodemkwaliteit of archeologie).

Thema 4: Plattelandswoningen (aanduiding SA-PL)

Op 1 januari 2013 de ‘Wet plattelandswoningen’ in werking. getreden. Voorheen was het zo dat het feitelijk gebruik van een gebouw bepalend was voor de mate van bescherming tegen negatieve milieueffecten, ongeacht of dat gebruik in overeenstemming is met de toegekende bestemming. Waardoor bedrijven aan striktere milieunormen moesten voldoen wanneer er sprake was van bewoning door derden in de directe nabijheid, hetgeen een belemmering kon vormen voor de bedrijfsvoering van die inrichting.

De Wet plattelandswoningen brengt hierin verandering door niet langer het feitelijk gebruik, maar het planologisch regime bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming. Naast de Wabo, zijn hiertoe ook de Wet geurhinder en veehouderijen en de Wet geluidhinder in soortgelijke zin aangepast.

De “wet plattelandswoningen” heeft specifiek betrekking op (voormalige) agrarische bedrijfswoningen, die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Door schaalvergroting in de landbouw komt het nogal eens voor dat het agrarische bedrijf wordt gesplitst van de agrarische bedrijfswoning. Indien deze plattelandswoning vervolgens door derden (niet-agrariërs) wordt bewoond, dan leidde dit feitelijk gebruik in het verleden tot een hoger beschermingsniveau tegen nadelige milieueffecten. Dit kon leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van het nabijgelegen bedrijf.

De Wet plattelandswoningen maakt het mogelijk voor de gemeente om te bepalen dat een (voormalige) agrarische bedrijfswoning (tevens) door een niet-agrariër mag worden bewoond.

In het voorontwerpbestemmingsplan is vooruitlopend op de inwerkingtreding van de “wet plattelandswoningen”, in die gevallen waar sprake is van een dergelijke situatie, reeds de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfs-

woning' opgenomen. Er is voor gekozen om in het ontwerpbestemmingsplan deze aanduiding te wijzigen naar 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning'. Hiermee wordt de relatie met de wet onzes inziens directer zichtbaar. De aanduiding biedt de mogelijkheid om de betreffende (voormalige) agrarische bedrijfswoning te gebruiken voor bewoning door derden (c.q. niet-agrariërs) Deze plattelandswoningen worden vervolgens op grond van artikel 1.1a Wabo van rechtswege beschouwd als een onderdeel van de nabijgelegen inrichting, zodat de woning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van die inrichting.

2.2 Beantwoording individuele reacties

1 Duijsens & Van der Klei & Zwijnenberg namens reclamant bedrijfhoudend aan de Bredeweg

1a:

Cliënten kunnen zich met de thans voorliggende plantekening en planvoorschriften absoluut niet verenigen. In het verleden hebben cliënten correspondentie gevoerd met uw Gemeente inzake de bouw van een tweetal bedrijfswoningen bij het ter plaatse gevestigde aanneembedrijf. De relevante correspondentie treft u bijgaand aan. Uw College heeft toegezegd zich tot het uiterste in te spannen om medio 2012 de mogelijkheden in kaart te brengen voor extra woningen in de lanen en linten in het Waddinxveense deel van de Zuidplas. Van een dergelijke uiterste inspanning is cliënten echter niets gebleken.

De bouw van een tweetal woningen bij hun bedrijf is om diverse redenen noodzakelijk. Niet alleen is het noodzakelijk vanwege de exploitatie van het bedrijf, doch ook om veiligheidsredenen is het wonen bij het bedrijf een noodzaak. Cliënten zouden dan ook gaarne zien dat alsnog de mogelijkheid voor de bouw van twee woningen in de voorschriften en de plankaart wordt opgenomen. Met name zullen twee bouwvlakken voor bedrijfswoningen moeten worden ingetekend.

Beantwoording:

De realisatie van extra bedrijfswoningen in het buitengebied is niet zonder meer mogelijk. Dit dient onder meer noodzakelijk te zijn vanuit de volwaardige (agrarische) bedrijfsvoering. Deze noodzaak is niet aangetoond. Daarbij geldt de beleidslijn om in het buitengebied geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan bij niet-agrarische bedrijven. Wij verwijzen in dit kader ondermeer naar de provinciale beleidsuitgangspunten als vastgelegd in de Provinciale Verordening Ruimte. Het is dan ook niet gewenst om nieuwe bedrijfswoningen toe te voegen bij dit niet-agrarische bedrijf.

Reclamant refereert aan correspondentie met de gemeente in dit kader. Hierover verwijzen wij naar het thematisch beantwoorde aspect 'Lanen en Lintenstructuur'.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1b:

Voorts is het bouwvlak voor het bedrijfspand te beperkt genomen. Cliënten menen dat het redelijk is dat zij het huidige pand op termijn kunnen uitbreiden danwel veranderen. Ook is de al tientallen jaren aanwezige motcontainer met afzuiginstallatie niet ingetekend. Evenmin is rekening gehouden met de buitenopslag zoals die thans plaatsvindt op het perceel van cliënten. Die opslag dient ten behoeve van het aanneembedrijf. Ook die opslag vindt al gedurende meer dan 10 jaar plaats. Ook daarmee dient in het bestemmingsplan rekening gehouden te worden en ook die activiteit dient opgenomen te worden in de planvoorschriften en expliciet te worden aangegeven op de plantekening.

Beantwoording:

Het klopt dat de op de plankaart opgenomen situatie weinig tot geen uitbreiding mogelijk maakt. Dit komt voort uit het conserverend karakter van het bestemmingsplan in relatie met het feit dat het een niet-agrarisch bedrijf betreft. De vigerende rechten zijn overgenomen. Wij wijzen er hierbij op dat met de destijds afgegeven bouwvergunning voor realisatie van het huidige pand (1998) al voorzien is in de uitbreiding van het niet agrarische bedrijf voor 30%.

Gezien deze en andere reacties is er nader gekeken naar een flexibiliteitsbepaling in het bestemmingsplan. Er is voor gekozen om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarmee, onder voorwaarden, uitbreiding van het bouwvlak mogelijk is.

Ten aanzien van het gestelde over de opslag van goederen geldt dat het voorontwerp-bestemmingsplan inderdaad voorziet in een verbod hierop. Dit is niet gewenst aangezien hiermee het feitelijk gebruik als door reclamant aangegeven beperkt wordt. De plankaart en de voorschriften worden hierop aangepast. Wij wijzen erop dat het voor de goede ruimtelijke ordening van belang is de opslag en stalling van goederen wel van een duidelijke regeling te voorzien.

Aanpassing:

In het bestemmingsplan wordt een flexibiliteitsbepaling opgenomen ten aanzien van de omvang van bedrijven. Tevens wordt een regeling opgenomen ten aanzien van de opslag bij bedrijven.

1c:

In de staat van bedrijfsactiviteiten bouwnijverheid wordt aangegeven dat het betreft een aannemersbedrijf met werkplaats en een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 1.000 vierkante meter en het bedrijf krijgt de categorie 2. Echter cliënten hebben een werkplaats en een bedrijfsoppervlakte groter dan 1.000 vierkante meter en dienen opgenomen te worden in de categorie 3.1.

Overigens menen cliënten dat ten onrechte de bestemming beperkt wordt tot aanneembedrijf. Cliënten menen dat zij aanspraak kunnen maken op een bedrijvenbestemming. Weliswaar sluit de thans bestaande aanduiding aan bij het huidige gebruik, doch cliënten menen dat dit een te grote beperking teweeg brengt. Er moet een ruimere bestemmingscategorie gegeven worden.

Beantwoording:

Het gestelde omtrent de milieucategorie is deels correct. Met de specifieke aanduiding zijn afwijkende activiteiten van de hoofdbestemming specifiek bestemd. Dit betreft ook situaties waar sprake is van een hogere milieucategorie. Omdat dit niet helder uit de voorschriften blijkt zal hier een aanpassing op verricht worden.

Daarnaast wijzen wij erop dat voor het perceel de bedrijfsbestemming geldt, hiermee is de vestiging van bedrijven met een beperkte invloed op de omgeving (tot de categorie 1 en 2 als opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten) mogelijk.

De specifieke aanduiding beperkt dit niet maar voorziet in een juiste bestemming van de feitelijke situatie voor hogere categorieën. Ten aanzien van een verdere verruiming van deze bestemming wijzen wij erop dat dit in het buitengebied niet zonder meer gewenst is. Ten aanzien van dit specifieke perceel geldt daarbij dat de verleende vergunning met vrijstelling voorziet in het gebruik als aannemersbedrijf. Er is dan ook geen sprake van vigerende rechten welke een verdere verbreding van de bestemming rechtvaardigt.

Aanpassing:

De formulering in de bestemming 'Bedrijf' wordt aangepast zodat bestaande bedrijven met een toegestane hogere categorie duidelijker als zodanig bestemd worden.

1d:

Ook de beperking van de goothoogte tot maximaal 6 meter is te krap, terwijl ook de bouwhoogte van maximaal 10 meter een te grote beperking inhoudt. In ieder geval zal de toekomstige bebouwing 12 meter hoog dienen te zijn en de goothoogte 10 meter.

Beantwoording:

Ten aanzien van de bouw- en goothoogte geldt dat de bestaande situatie juist bestemd is. Het vergroten van de bestaande situatie is niet zonder meer gewenst, hiertoe verwijzen wij ook naar het gestelde onder 1b. Een verdere uitbreiding/vergroting is niet zonder meer gewenst en dient nader beoordeeld te worden.

Aanpassing:

In het bestemmingsplan wordt een flexibiliteitsbepaling opgenomen ten aanzien van de omvang van bedrijven en daarmee ook de goot- en bouwhoogte.

1e:

Op het perceel van cliënten staan vele goederen en materialen ook buiten het bouwvlak en dat is al gedurende meer dan tien jaar de situatie. Cliënten menen gezien het vorenstaande dat in ieder geval het gehele perceel een bedrijvenbestemming zonder nadere aanduiding dient te krijgen.

Cliënten kunnen zich wel verenigen met de bedrijvenbestemming zoals deze aan hun perceel gegeven is, doch niet met de subaanduiding (sb-aan).

Beantwoording:

Inzake de opslag verwijzen wij naar de beantwoording onder punt 1a. Voor het gestelde omtrent de aanduiding verwijzen wij naar de beantwoording onder punt 1c. Daarbij wijzen wij erop dat reclamant zelf benadrukt dat de aanduiding aansluit bij het huidige gebruik.

Aanpassing:

Zie punt 1a en 1c.

2 EBH Elshof advocaten namens reclamanten wonend aan de Plasweg**2a:**

Aangaande het voorontwerpbestemmingsplan Zuidplas-Noord heeft op 11 april 2012 ook vooroverleg plaatsgevonden met uw gemeente. De zienswijze die daar mondeling is gegeven, wordt thans schriftelijk bevestigd en toegelicht.

Aangaande het perceel nummer 16a hebben cliënten in het bestemmingsplan Vredenburgzone nog gepleit voor een burgerwoning, gekoppeld aan hun agrarische activiteiten, die op dat moment nog een semi-hobbymatig karakter vertoonden. Cliënten constateren thans dat voor de middenlange termijn het de verwachting is dat hun aangrenzende weidegronden ook als zodanig kunnen worden gebruikt. Thans wordt volledig ingezet op een bedrijfsmatige kavel, en daarin accepteren zij ook een bedrijfswoning, zijnde de woning nummer 16a.

In het bestemmingsplan Vredenburgzone is als gebruiksbepaling gesproken van "agrarisch paardenpension/paardenstalling". Hiermee konden cliënten uit de voeten.

In het huidige voorontwerp wordt er echter gesproken van paardenhouderij, en daaronder valt niet een agrarisch paardenpension.

Cliënten verzoeken u derhalve de oorspronkelijke aanduiding te handhaven namelijk "agrarisches paardenpension/paardenstalling".

Wat betreft de bebouwingsmogelijkheden kunnen cliënten veel beter uit de voeten nu het gehele bouwblok bebouwd mag worden.

Gezien echter de aanwezige bebouwing, zoekt men aansluiting vanaf de mestput met een rijhal. Dit betreft een overdekte rijbak, met standaard wedstrijdmaten (20x40 meter), met langs zij de paardenstallen.

Om deze hal te kunnen aanbouwen dient het bouwblok met 10 meter te worden verdiept, zoals aangegeven op bijgaande kaart (**bijlage 1**).

In dit stukje aanvullend bouwblok zijn reeds enige bouwwerken gerealiseerd, zoals ook zichtbaar op de bestemmingsplankaart. Deze bouwwerken zullen worden verwijderd.

Beantwoording:

De vigerende planologische situatie betreft als gesteld een paardenpension/stalling. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast zodat de situatie overeenkomt met de vigerende planologische situatie.

Ten aanzien van het bouwblok verwijzen wij naar het thematisch besproken aspect 3: Aanpassen bouwblokken (§2.1). Daarbij geldt voor het betreffende perceel aan de Plasweg dat het opgenomen bouwblok in het voorontwerpbestemmingsplan niet in lijn is met de vigerende planologische situatie (Bestemmingsplan. Vredenburghzone). Om deze reden zal een aangepast bouwblok welke de feitelijke legale situatie recht doet opgenomen worden. Indien dit nieuwe bouwblok niet voorziet in de gewenste uitbreidingen zal dat in het kader van dit bestemmingsplan niet mogelijk worden gemaakt. Wij verwijzen hierbij naar het thematisch besproken aspect 1: Conserverend karakter en ontwikkelingen.

Aanpassing:

De aanduiding paardenhouderij zal worden gewijzigd in 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij annex paardenpension' en het bouwvlak wordt aangepast.

2b:

Dan ten aanzien van de kavel nummer 18, in zoverre dat betrekking heeft op de aanwezige bedrijfshal.

De uitspraak van de Raad van State aangaande deze hal is duidelijk. Deze mag niet onder overgangsrecht worden gebracht zoals is gebeurd in het bestemmingsplan Vredenburghzone.

De hal heeft nimmer een agrarische bestemming gekend, maar altijd een handelsbestemming. De voorgeschiedenis is bij uw gemeente bekend en thans zijn er zo'n 20 bedrijven gevestigd die er een stukje ruimte huren. Een overzicht ter zake is bijgevoegd.

Cliënten wensen een bedrijfsbestemming voor de hal, in de categorieën 1 en 2, zoals ook beschreven in een wijzigingsbevoegdheid in het voorontwerpbestemmingsplan (artikel 4.5.1).

Beantwoording:

Het gestelde is deels correct. In het bestemmingsplan Vredenburghzone was de loods ondergebracht tot de woonbestemming en kon de bebouwing niet voldoen aan de bijbehorende bepalingen waardoor deze onder het overgangsrecht viel. De uitspraak voorziet erin dat een dergelijke variant niet juist is. De bebouwing dient niet onder het overgangsrecht gebracht te worden aangezien deze middels vergunning is opgericht. In

dit kader voorziet het voorontwerpbestemmingsplan dan ook in een bouwblok voor deze loods.

Echter, dit staat los van het gebruik. De loods is vergund en opgericht onder de bestemming voor een groothandel in agrarische producten (bp Landelijk Gebied West 1978). Voor het gewijzigde gebruik voor de opslag van verschillende goederen voor verschillende bedrijven is geen toestemming gevraagd danwel verkregen. Dit gebruik wordt dan ook als illegaal gezien. Dit illegale gebruik is bij de gemeente in ieder geval bekend vanaf de controle door de milieudienst op 18 augustus 2010.

Het gebruik van 'agrarische' bedrijfsgebouwen voor niet agrarische opslag doeleinden wordt middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt als zijnde nevenactiviteit tot een oppervlakte van 500 m². Helder is dat onderhavige situatie hier niet aan kan voldoen. Het betreft een oppervlak van 1.500 m² en het maakt geen onderdeel uit van een volwaardig agrarisch bedrijf. Deze mogelijkheid richt zich er dan ook niet op om de omzetting van agrarische bedrijven naar een dergelijke bedrijfsvoering mogelijk te maken maar richt zich op het bieden van de mogelijkheid tot nevenactiviteiten ter aanvulling van de agrarische bedrijfsactiviteit. Het toestaan van volledige omzetting zou leiden tot nieuwe niet agrarische bedrijfsactiviteiten in het buitengebied. Dit is niet gewenst. Het is dan ook niet gewenst het feitelijk gebruik van de loods positief te bestemmen. Wel dient er in elk geval voorzien te worden in de voorheen geldende bestemming welke het gebruik van de agrarische groothandel mogelijk maakt.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De locatie blijft als agrarisch bedrijf (zonder bedrijfswoning) bestemd maar wordt voor zien van een nadere aanduiding voor een groothandel in agrarische producten.

3 Reclamant, wonend aan de Bredeweg

3a:

Hierbij willen wij reageren op het voorontwerpbestemmingsplan Zuidplas Noord. Wij wonen aan de Bredeweg nummer 17. Enkele jaren geleden hebben wij een procedure voor de nieuwbouw van onze woning doorlopen op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op Ruimtelijke Ordening (WRO). Het resultaat van deze procedure is de verleende bouwvergunning met uw nummer 20080023.

Tot onze verbazing staat onze woning (Bredeweg nummer 17) in het voorontwerp ingetekend met aanduiding; "sa-vab" dat volgens de omschrijving specifieke vorm van agrarisch- voormalig agrarische bedrijfswoning. Wij verwachten op grond van de door ons doorlopen procedure dat ons perceel de bestemming woning moet hebben.

De woning aan de Plasweg 16b heeft de bestemming wonen en dat is middels dezelfde procedure gegaan (dit is de voormalige woning van de ouders van E.J. van der Spek, vandaar deze kennis).

Wij verzoeken u de bestemming in het bestemmingsplan aan te passen.

Beantwoording:

Het gestelde is correct het bestemmingsplan zal aangepast worden.

Aanpassing:

Aanpassing bestemming van het betreffende perceel aan de Bredeweg naar de bestemming 'Wonen'.

3b:

Daarnaast willen wij van deze gelegenheid gebruik maken om uw aandacht te vragen voor het bepalen van de route van de Bentwoudlaan. Wij begrijpen dat er verschillende visies zijn van de Provincie, gemeente Zuidplas en gemeente Waddinxveen en willen onze zorg uitspreken over het mogelijke tracé dat de Bentwoudlaan ter hoogte van het Zaaipad (is gemeente Zuidplas) de Bredeweg zal kruisen. Dit zal tussen deze kruising en de op- en afritten van de A-12 het aantal verkeersbewegingen fors verhogen en daar is de Bredeweg niet op berekend. Sinds de opening van de Intratuin aan de Bredeweg (te Zuidplas) is het woord erg druk niet toereikend! De huidige situatie behoeft een oplossing en wij stellen het zeer op prijs wanneer u bij de gemeente Zuidplas (de eigenaar van de Bredeweg) aandringt om een goede oplossing hiervoor. Het mag toch niet normaal zijn dat je meer dan 15 minuten je huis ziet maar er niet naar toe kan rijden omdat er een file voor je huis staat.

Beantwoording:

Als gemeente nemen we kennis van deze reactie. Er is echter geen relevantie met dit bestemmingsplan. Het gestelde verkeerskundige knelpunt wordt doorgegeven aan de verkeerskundige afdeling binnen de gemeente. Voor deze nota wordt verder afgezien van een nadere inhoudelijke beantwoording gezien dit niet aan de orde is voor dit bestemmingsplan.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

4 Reclamant, bedrijfhoudend aan de Bredeweg

4a:

Bij deze dient ondergetekende de volgende reacties in op het voorontwerp bestemmingsplan Zuidplas-Noord, hetwelk thans ter inzage ligt en open staat voor reacties.

De reacties betreffen de panden Bredeweg 7,8,9,10 en 11 in de gemeente Waddinxveen, alsmede de kavel C 4673 gem. Wveen.

In de toelichting op het voorontwerp wordt aangegeven dat het bestemmingsplan een conserverende doelstelling heeft en daartoe o.a. moet leiden tot een vastlegging van de bestaande legale situatie. Daarbij dient opgemerkt te worden, dat er in het thans vigerende bestemmingsplan reeds lang bestaande en vergunde objecten niet zijn opgenomen omdat dat destijds (40 tot 50 jaar geleden) niet nodig was.

Hieronder is aangegeven hoe de feitelijke situatie reeds decennia was en thans is:

1. Locatie Bredeweg 6 en 7 zijn niet aangegeven.
2. Bredeweg 7: de hal met toilet hoort bij het huis.
3. Bredeweg 8: de aanbouw hoort bij het huis (voorziening t.b.v gehandicapt kind)
4. Bredeweg 9: de omvang van het woonhuis van de boerderij omvat een groter deel van de schuur, e. en a. aangegeven op bijgevoegd detail van de plankaart.
5. Bredeweg 9: deel van schuur ontbreekt
6. Bredeweg 10: hal met toilet hoort bij het huis en de schuur ontbreekt.
7. Bredeweg 11: aanbouw is deel van het huis.

De bestemming van alle panden is sa-vab (voormalige agrarische bedrijfswoning). In de toelichting wordt dit niet nader verklaard. Feitelijk worden deze huizen (m.u.v. nr. 9) bewoond en hebben zij geen relatie met het agrarisch bedrijf van ondergetekende, noch zijn zij op het erf van het agrarisch bedrijf gevestigd. Deze aanduiding zou volgens de op de inspraakavond verkregen informatie zijn gehanteerd om (milieutechnische-) conflicten met de agrarische omgeving te voorkomen. De status van de huizen wordt hierdoor wel moeilijk te duiden, reden waarom ofwel een nadere omschrijving, ofwel een woonbestemming gewenst zou zijn.

Beantwoording:

Ten aanzien van de genoemde aanpassingen zal de plankaart nagegaan worden en zo nodig aangepast. Hierbij wordt opgemerkt dat daar waar het een bijgebouw of uitbouw betreft dit onder de betreffende regeling valt en deze buiten of in aansluiting op de aanduiding gelegen mogen zijn. Deze bebouwing is dus in de basis positief bestemd. Verder geldt dat de woning aan de Bredeweg 7, in afwijking op het gestelde, wel in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen en bestemd is. De woning aan de Bredeweg 6 betreft een in 1982 gesloopte bedrijfswoning. Aangezien met de sloop en de datering hiervan aangetoond is dat deze bedrijfswoning geen noodzaak meer kent is deze niet opgenomen op de verbeelding. Daarbij wordt tevens in overweging genomen dat op het perceel meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn welke niet allen zodanig gebruikt worden.

Verder wordt er verwezen naar het gestelde ten aanzien van het thematische aspect 3; Aanpassen bouwblokken. Dit aangezien ook voor dit perceel sprake is van een bouwvlak gebaseerd op het bestemmingsplan Landelijk gebied West.

Ten aanzien van het gestelde omtrent de aanduiding 'sa-plattelandswoning' verwijzen wij naar de beantwoording onder het thematisch aspect 4 : plattelandswoning.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt aangepast. In de toelichting zal een nadere uitleg worden opgenomen van de aanduiding sa-plattelandswoning. De verbeelding wordt aangepast voor zover de bouwblokken niet voorzien in de aan- en uitbouwen.

4b:

Het pand nr. 9 is nog steeds een agrarische bedrijfswoning, direct gerelateerd aan het agrarisch bedrijf dat op de omliggende gronden wordt geëxploiteerd. Deze gronden hebben in het voorontwerp een zuiver agrarische bestemming (A) en het gebruik en de bewoning van de woning is nog steeds met het agrarisch bedrijf verweven, reden waarom ondergetekende verzoekt de woning een ab-bestemming te geven.

Beantwoording:

De betreffende woning is in het voorontwerp per abuis aangeduid als voormalige bedrijfswoning. Reclamant merkt terecht op dat het een bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf betreft. De woning zal daarom worden aangeduid als bedrijfswoning ('bw').

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De aanduiding 'sa-vab' wordt vervangen door de aanduiding voor bedrijfswoning.

4c:

De bedrijfsgebouwen worden thans nog steeds gebruikt zoals ze feitelijk al gedurende alle vorige planperiodes gebruikt zijn: ten behoeve van het agrarisch bedrijf, het agrarisch loonbedrijf en de grossierderij/detailhandel (agf). Deze laatste twee bestemmingen, die elders in het bestemmingsplan nadrukkelijk genoemd worden, ontbreken hier. De

grossierderij/detailhandel (agf) wordt al sinds 1879 uitgeoefend, het agrarisch loonbedrijf als nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf sedert 1990. Het verzoek is dan ook om deze toe te voegen.

Beantwoording:

Ter plaatse van het perceel van reclamant is agrarisch gebruik toegestaan waaronder ook de ondergeschikte verkoop van producten. Binnen de geldende bestemming zijn de detailhandelsfunctie en agrarisch loonbedrijf niet toegestaan. In het verleden is hiervoor ook geen vergunning verleend. De aanwezigheid van deze functies is feitelijk niet bekend. De opgenomen bestemming in het voorontwerp bestemmingsplan 'Zuid-plas-Noord' is onzes inziens dan ook conform de geldende rechten. Wel is vastgesteld dat er in het verleden een vergunning is afgegeven voor het opslaan van goederen. Dit is binnen de opgenomen bestemming in het voorontwerp niet bij recht mogelijk. Ten aanzien van de opslag zal een aanduiding 'opslag' opgenomen worden.

Aanpassing:

Aan de locatie wordt de aanduiding 'opslag' toegevoegd.

4d:

Naar aanleiding van het bovenstaande verzoekt ondergetekende, mede gezien de in het Structuurplan voor de Zuidplaspolder aangegeven toekomstperspectief genaamd "Glasparel" om een voorziening in het bestemmingsplan op te nemen om tot een herontwikkeling van de kavel C 4673 gem Wveen te komen. De reden hiervoor is gelegen in het feit, dat de panden 7,8,10 en 11 oud en niet meer aan de (energetische) eisen van deze tijd voldoen en de bedrijfspanden na realisatie van de Glasparel hun directe agrarische bestemming verliezen. In de onmiddellijke nabijheid (buitengebiedtechnisch gezien) zijn dergelijke ontwikkelingen ook toegestaan, maar wel als wijziging van het thans vigerende bestemmingsplan. Nu het bestemmingsplan opnieuw wordt vastgesteld, zou een dergelijke ontwikkeling uit praktische overwegingen meegenomen kunnen worden.

Een plan hiertoe vergt gezien de korte spanne van de reactietermijn voor het voorontwerp bestemmingsplan Zuidplas- Noord meer tijd, ondergetekende verzoekt dan ook enig uitstel alvorens een plan in te leveren. In een eerder stadium is door ondergetekende al een plan tot ontwikkeling van bovengenoemde kavel ingediend, hetwelk als richt lijn zou kunnen dienen en daarom wordt bijgevoegd.

Beantwoording:

In dit kader verwijzen wij naar de thematische beantwoording bij aspect 1, 2 en 4. Gezien de conserverende aard en de planning voor de actualisatie wordt het plan van reclamant niet afgewacht en dan ook niet meegenomen. Onder verwijzing naar de beantwoording van punt 4a zal deze verduidelijking van de aanduiding (sa-plw) ook hierin bijdragen. Daarnaast is het zo dat de ontwikkeling van de 'Glasparel' een separaat traject doorloopt. Het op voorhand anticiperen op dit traject in dit bestemmingsplan wordt niet wenselijk geacht.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5 Reclamant, directeur bedrijf aan de Abraham Kroesweg

5a:

Op de plankaart van het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidplas Noord zijn de gronden van het perceel Abraham Kroesweg 2 aangeduid als "Agrarisch – Glastuinbouw" (A-GT). De gronden waarop de woning is gebouwd staan aangeduid met een andere aanduiding "bouwvlak" en "bedrijfswoning" (bw). Het oppervlaktewater aan de straatzijde van het perceel is aangeduid met de bestemming "Water" (WA).

In de regels behorende bij de plankaart van dit voorontwerp bestemmingsplan staat "Agrarisch - Glastuinbouw" beschreven in artikel 4. Artikel 4 lid 1 staat als volgt omschreven: De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Ex artikel 4 lid 1 sub a. tuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven voor alle typen glastuinbouw met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, warenhuizen, of andere opstallen van glas, alsmede hulpgebouwen, stookhuizen en/of ketelhuizen, warmteopslagtanks en waterbassins;
- Ex artikel 4 lid 1 sub b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

In artikel 1 van de regels van het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidplas Noord staan 'kassen' als volgt omschreven: "bouwwerken voornamelijk van glas of ander licht-doorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, schaduw-, gaas-, boog- en tunnelkassen daaronder begrepen".

Het grasproeflokaal bestaat niet uit glas, maar is wel licht-doorlatend. De lokalen zijn niet hoger dan 2,20 meter. Derhalve zou het mogelijk zijn om het nieuwe bestemmingsplan de gronden van Abraham Kroesweg 2 te gebruiken voor deze lokalen. Met deze reactie wil ik veilig stellen dat het gebruik van de gronden voor deze grasproeflokalen is geborgd.

Beantwoording:

Zoals omschreven wordt voldaan aan de bepalingen van het bestemmingsplan en zijn de beschreven grasproeflokalen toelaatbaar.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

6 Reclamant, directeur bedrijf aan de Abraham Kroesweg

6a:

Aan de hand van deze brief wil ik gebruik maken van de mogelijkheid tot inspraak van voor het voorontwerp bestemmingsplan 'Zuidplas Noord'. Ik ben eigenaar van het perceel met het adres Abraham Kroesweg 44 en heb hier mijn bedrijven Porta Nova en Stadium Grass Lighting (SGL) gevestigd. Ik besef dat ik met deze inspraak buiten de termijnen ben, maar hoop dat u mijn reactie toch in overweging neemt.

Op de plankaart van het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidplas Noord zijn de gronden van het perceel Abraham Kroesweg 44 aangeduid als "Agrarisch – Glastuinbouw" (A-GT). De gronden waarop de woning is gebouwd staan aangeduid met een andere aanduiding "bouwvlak" en "bedrijfswoning" (bw). Het oppervlaktewater aan de straatzijde van het perceel is aangeduid met de bestemming "Water" (WA).

In de regels behorende bij de plankaart van dit voorontwerp bestemmingsplan staat "Agrarisch - Glastuinbouw" beschreven in artikel 4. Artikel 4 lid 1 staat als volgt omschreven: De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Ex artikel 4 lid 1 sub a tuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven voor alle typen glastuinbouw met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, warenhuizen, of andere opstallen van glas, alsmede hulpgebouwen, stookhuizen en/of ketelhuizen, warmteopslag tanks en waterbassins;
- Ex artikel 4 lid 1 sub f hoofdgebouwen, bijbehorende gebouwen bij de bedrijfswoning en/of bouwwerken geen gebouw zijnde;

Porta Nova betreft een rozenkwekerij met bijbehorend kantoor dat al jaar en dag is gevestigd in het pand Abraham Kroesweg 44. Zowel de kassen als het hoofdgebouw passen binnen de gebruiksvoorschriften die zijn beschreven in artikel 4 lid 1 van de bij het bestemmingsplan behorende regels.

SGL is een bedrijf dat vanuit het kantoor aan de Abraham Kroesweg 44 – waar ook Porta Nova wordt aangestuurd – de graskwaliteit beheert van bijna honderd voetbal- en honkbalstadions in de wereld. Stadions van grote clubs als PSV, Ajax, Arsenal, FC Barcelona, Real Madrid en Bayern Munchen maken gebruik van de systemen van SGL. Het bedrijf SGL heeft acht personen in loondienst, waarvan enkele ook werkzaamheden uitvoeren voor Porta Nova.

SGL houdt zich dagelijks bezig met betere kwaliteit van gras. Het bedrijf maakt op het terrein van Abraham Kroesweg 44 gebruik van proeven met gras. Derhalve kan worden gesteld, dat SGL daadwerkelijk een agrarisch bedrijf is, omdat producten voortbrengen van door middel van het telen van gewassen. Tevens werkt het personeel deels voor Porta Nova en derhalve is het logisch dat het bedrijf in hetzelfde pand is gevestigd. Echter is de vraag of dit past binnen de definitiebeschrijving van artikel 4 van de regels.

Wanneer dit niet past, wil ik u vragen om het bedrijf de juiste bestemming te geven. Immers geldt hier de overgangsbepaling van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan "Verlengde Abraham Kroesweg" uit 1982 bestond wel de mogelijkheid om dit bedrijf te vestigen, te weten onder artikel 8 van de vigerende voorschriften ('regels').

Beantwoording:

De teelt (en onderzoek in dit kader) van grassoorten behoort gezien te worden als activiteit in de sierteeltsfeer. Gezien de huidige begripsomschrijving is dit niet geheel helder. Deze wordt aangepast. De teelt van grassoorten wordt dan ook als passend binnen het bestemmingsplan gezien.

Aanpassing:

De begripsbepaling voor het begrip 'Agrarisch- glastuinbouw' wordt aangescherpt waarmee helder wordt dat naast de teelt van tuinbouw- en sierteeltgewassen ook de teelt van hiermee vergelijkbare gewassen mogelijk is.

7 Reclamant, bedrijfhouder aan de Zesde Tochtweg

7a:

Vanaf medio 2008 heb ik de wens een woning te bouwen in de directe nabijheid van mijn bedrijf aan de 6^e tochtweg te Waddinxveen. Dit plan heb ik besproken met diverse vertegenwoordigers van de gemeente. Op advies van de gemeente heb ik een principe verzoek ingediend waarop bij brief dd.3 augustus 2010 kenmerk A/UIT 5655 in beginsel niet positief is gereageerd. Dit in tegenstelling tot het eerder door uw medewerkers gestelde. Citaat "als alles meezit dat moet toch binnen 6 maanden de vergunning kunnen worden aangevraagd". De eerder genoemde brief geeft ook blijk van voorgenomen inspanningen uwerzijds om de mogelijkheid te creëren alsnog de bewuste woning te kunnen bouwen. Alhoewel heden uit een gesprek met uw medewerker is gebleken dat er nog geen negatieve berichtgeving omtrent Woningbouw aan de 6^e tochtweg valt te verwachten heb ik wel vastgesteld dat in het voorliggende voorontwerp geen mogelijkheid zichtbaar is voor het bouwen van de bewuste woning.

Zorgvuldigheidshalve maak ik om die reden bezwaar tegen het betreffende voorontwerp.

Mijn zienswijze is dat bij het ontwerpen van een bestemmingsplan in dit geval en zeker gelet op de bij mij gewekte verwachtingen, rekening gehouden dient te worden met mijn belang en zolang u het tegendeel niet bevestigt ga ik er vanuit dat zulks niet het geval is.

Hierbij handhaaf ik mijn bezwaar tot dat blijkt dat de door mij gewenste woning in het bestemmingsplan is opgenomen.

Beantwoording:

Wij verwijzen naar de thematische beantwoording aspect 1 'Conserverend karakter en ontwikkelingen' en 2: Lanen en Linten. De toevoeging van de woning als door reclamant aangegeven kan mogelijk deel uit maken van de ontwikkeling van de Lanen en Linten structuur. Hiertoe wordt een separaat traject doorlopen, het bestemmingsplan Zuidplas Noord zal niet voorzien in deze woningen en zal dan ook niet worden aangepast.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

8 Reclamant, bedrijfhoudend aan de Tweede Bloksweg**8a:**

Naar aanleiding van de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan Zuidplas-Noord geven wij bij deze onze reactie t.a.v. de locatie van de Wagro aan de Tweede Bloksweg 54b-56 te Waddinxveen.

Op de situatietekening (NL.IMRO.0627.bpzuidplasnoord-0201) is het gebied van de Wagro paars gearceerd met onder andere de aanduiding sb-gco. In de regels bij het bestemmingsplan is in artikel 6 sub 6.1 de bestemmingsomschrijving weergegeven. Voor de Wagro geldt dan 6.1.b vijfde aandachstreepje waar de volgende passage vermeld is: *"uitsluitend een grondbank, baggerdepot en groencomposteringsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groencompostering', Bedrijven als genoemd onder sub a zijn hier niet toegestaan"*.

Omdat onze huidige en vigerende milieuvergunning echter meer ruimte biedt, en wij dit eerder ook als zodanig hebben aangegeven, willen wij een andere passage voorstellen. Deze passage is vanzelfsprekend onderbouwd met onze activiteiten uit de milieuvergunning (in de bijlage hebben wij een gedeeltelijke kopie opgenomen). Naar onze mening is de volgende passage van toepassing:

"uitsluitend een grondbank (waaronder de activiteiten puinbreken en grondreiniging), baggerdepot (waaronder bewerking veegvuil en RKG-slib) en groencomposteringsbedrijf (waaronder de activiteiten groenrecycling, groene energie opwekking en aanverwante bewerking van organisch materiaal alsmede productie biomassa), grond- weg-, en waterbouwactiviteiten (waaronder acceptatie bouw- en sloopafval, puinbreken, stalling en opslag van materieel en materiaal) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groencompostering', Bedrijven als genoemd onder sub a zijn hier niet toegestaan".

Wij verzoeken u om de voorgaande passage over te nemen zodat hiermee de juiste borging met onze vergunde activiteiten ontstaat alsmede de toekomstige ontwikkelingen. Wij verzoeken u tenslotte om een ontvangstbevestiging en zijn graag bereid een en ander nader toe te lichten.

Beantwoording:

De milieukundige situatie is nagegaan. Hieruit blijkt dat het gestelde deels juist is. Niet alle genoemde activiteiten zijn vergund. Het opwekken van groene energie en aanverwante verwerking is wel besproken met reclamant, maar niet aangevraagd danwel vergund. Dit kwam mede door de verwachte milieukundige invloed op de omgeving van deze activiteit. Het bestemmingsplan zal nagegaan worden zodat helder is welke activiteiten toegestaan worden. Het opwekken van groene energie en aanverwante verwerking wordt vooralsnog niet toegestaan.

Aanpassing:

De omschrijving van de bedrijfsactiviteiten wordt aangepast, zonder de activiteiten opwekken van groene energie en aanverwante verwerking.

9 De Koning & Witzier makelaars namens reclamant, wonend aan de Plasweg

9a:

In het voorontwerp-bestemmingsplan heeft het perceel de agrarische bestemming.

Wij verzoeken u de bestemming als volgt te wijzen:

- Het woonhuis met tuin: 'woonbestemming' (of indien dat niet mogelijk is, 'bedrijfswoning');
- De bijgebouwen met overig terrein: 'bedrijfsbestemming met max. categorie 3'.

Ter plaatse van de Plasweg 36 is (reeds lang) geen agrarisch bedrijf meer aanwezig.

Daarnaast zal het geheel binnenkort ten verkoop worden aangeboden op de vrije markt. Het ligt voor de hand gezien de bijzonder grote bijgebouwen en de ligging (op korte afstand van de A-12) dat een nieuwe eigenaar hier een bedrijf zal willen vestigen.

Op dit moment is de verkoop nog niet opgestart. Dit houdt in dat nog niet bekend is wat voor soort bedrijf een koper ter plaatse zal willen vestigen. Omdat nu het voorontwerp ter inzage ligt, is dit het moment om deze ontwikkeling en zienswijze aan u kenbaar te maken, met het verzoek om e.e.a. in het bestemmingsplan te verwerken.

Ons inziens past deze aanpassing binnen de bestaande en toekomstige situatie (namelijk reeds gevestigde bedrijven en o.a. bedrijfsvestiging in de toekomst in de directe omgeving).

Beantwoording:

In het bestemmingsplan wordt de actuele (vergunde) situatie bestemd. De huidige agrarische bestemming met aanduiding sa-nbb (nevenberoepsbedrijf) voorziet hierin en wordt daarom gehandhaafd. In het bestemmingsplan is in artikel 3.6.1 wijziging met betrekking tot niet-agrarische functies een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan, onder voorwaarden, te wijzigen ten behoeve van niet-agrarische functies, niet zijnde wonen, in vrijkomende agrarische bebouwing. Indien er sprake is van een concreet initiatief kan een nadere afweging voor een eventuele bestemmingswijziging worden gemaakt. Daarnaast verwijzen wij in algemene zin ten aanzien van ontwikkelingen naar de thematische beantwoording aspect 1.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

10 Reclamant, wonend en bedrijfhoudend aan de Plasweg

10a:

Bestemming perceel manege Reigersburgh, Plasweg 35b

Op de concept plankaart is manege Reigersburgh bestemd voor Sport met de aanduiding 'manege'. Op het voorste gedeelte is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen bebouwing is toegestaan. Hierover hebben wij de volgende opmerkingen:

1. De gronden van de manege zijn groter dan op de plankaart is opgenomen. De hier aanwezige bebouwing (met inbegrip van de drie aangeduide bedrijfswoningen) wordt eveneens ten dienste van deze bestemming gebruikt. Aanpassing van de plankaart is derhalve nodig.
2. Een gedeelte van een opslagloods voor stro etc. is buiten het bouwvlak opgenomen. U zult begrijpen dat dit voor ons onnodige beperkingen met zich meebrengt, omdat vervanging in dat geval niet meer mogelijk is. De gebruiks- en bouwmogelijkheden worden hierdoor beperkt, hetgeen naar onze mening geenszins de bedoeling van het plan kan zijn. Ook op dit onderdeel dient de plankaart te worden aangepast.
3. In 2009/2010 hebben wij een voorontwerpbestemmingsplan ingediend voor het planologisch mogelijk maken van 'dienstverlening' en 'horeca in lichte vorm ten behoeve van de manege' in de bedrijfswoning op nummer 37. Dit verzoek is in overleg met u tot stand gekomen, omdat eind 2008 door de toenmalig huurder het gebruik als officiële trouwlocatie van de gemeente Waddinxveen werd beëindigd aangezien er nagenoeg geen belangstelling meer bestond. Dit postzegelbestemmingsplan is na overleg met uw ambtelijke dienst niet doorgezet in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan. Gelet hierop verzoeken u wij de gebruiksmogelijkheden in de bedrijfswoning op nummer 37 uit te breiden met 'dienstverlening'.

Beantwoording:

Het klopt dat het feitelijk gebruik van de manege zich ook richt op de naastgelegen bebouwing welke nu agrarisch bestemd zijn. Dit blijkt ook uit de vergunning uit 2001. De bebouwing als genoemd zal betrokken worden bij de bestemming. Verder zal ook de opslagloods, die blijkens de vergunning uit 2001 legaal gerealiseerd is, opgenomen worden in het bouwvlak.

Er is voor betreffende locatie met reclamant inderdaad gesproken over de vestiging van genoemde functies. Echter, destijds is door reclamant zelf ervoor gekozen de benodigde vervolgstappen niet te zetten. De toevoeging van deze functies zien wij dan ook als een ontwikkeling welke op dit moment nog onvoldoende geborgd is. Hiervoor verwijzen wij naar de thematische beantwoording van aspect 1. De uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden wordt dan ook niet mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan.

Aanpassing:

De bestemming 'Sport' is verruimd zodat de naastgelegen bebouwing waaronder de bedrijfswoning op nummer 35a eveneens ten behoeve van de bestemming gebruikt mag worden (conform het feitelijk gebruik). Tevens is de verbeelding aangepast zodat de opslagloods ook onderdeel uit maakt van het bouwvlak. Er wordt geen aanpassing verricht ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden voor de bedrijfswoning op nummer 37.

10b:

Bestemming perceel akkerbouwbedrijf Plasweg 29

Het huidige akkerbouwbedrijf is op de plankaart aangeduid als 'Agrarisch'. Ook hier is het bouwvlak niet correct opgenomen op de plankaart. Wij lichten dit als volgt toe.

1. Ten noordwesten van het bouwvlak staat de aardappelloods. Deze is op de concept plankaart (op de ondergrond) als zodanig aangeduid. Deze loods dient alsnog binnen het bouwvlak te worden opgenomen. Om een logische begrenzing met de naastgelegen manege te krijgen verzoeken wij u het bouwvlak zodanig aan te passen dat een herkenbaar rechthoekig bouwvlak ontstaat, zodat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van ons agrarisch bedrijf niet onnodig worden beperkt. Een voorstel hebben wij voor u bijgevoegd.
2. Van oudsher staan aan de Plasweg 31 en 33 twee bedrijfswoningen. Wij constateren dat u deze woningen heeft weg bestemd. Wij maken hiertegen ernstig bezwaar, omdat deze bedrijfswoningen noodzakelijk blijven voor de bedrijfsvoering van onze activiteiten aan de

Plasweg. Wij verzoeken u derhalve de woningen alsnog op te nemen op de plankaart. Een voorstel hebben wij bijgevoegd.

Beantwoording:

Ten aanzien van de loods wordt het bouwvlak aangepast. Deze aanpassing is echter niet gelijk aan hetgeen door reclamant aangegeven. Een dergelijke verdere uitbreiding van het bouwvlak wordt ruimtelijk niet wenselijk geacht. Verder verwijzen wij naar het gestelde ten aanzien van de thematische beantwoording aspect 3: Aanpassen bouwvlakken.

De door reclamant geduide bedrijfswoningen zijn feitelijk al geruime tijd niet meer als zodanig in gebruik. Hieruit blijkt dat de noodzaak voor deze bedrijfswoningen niet meer aanwezig is. De woningen zijn dan ook in verval en komen voor afbraak in aanmerking. Daarbij wordt tevens in aanmerking genomen dat de inzake het vigerend bestemmingsplan geen rechten meer toekomen aan bedrijfswoningen welke; voor afbraak in aanmerking komen (art. 6 lid 21 bp Landelijk gebied West 1978). Gezien de feitelijke situatie en de noodzaak voor dit gebruik ontbreekt nu er op het perceel een ruime bedrijfswoning aanwezig is worden deze woningen niet bestemd.

Aanpassing:

De verbeelding zal aangepast worden, de loods zal opgenomen worden in het bouwvlak. Er wordt geen aanpassing verricht ten aanzien van de bedrijfswoningen.

11 Reclamant, wonend aan de Zesde Tochtweg.

11a:

Na terugkomst uit het buitenland afgelopen week heb ik kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan Zuidplas Noord. Ik wil u vragen voor Zesde Tochtweg 4b en Zesde Tochtweg 4bis een andere zienswijze aan te nemen. Gelet op de oppervlakte is de agrarische waarde nihil en zal de woning geen agrarische bedrijfswoning kunnen zijn. Op dit moment staat het als agrarisch en een bedrijfswoning in uw bestemming. Ik wil u vragen om de woningen te veranderen in bestemming 'Wonen', de kas en loods te veranderen in bestemming 'agrarisch', 'agro gerelateerd bedrijf' en 'opslag goederen'.

In het verleden is een deel van dit kadastrale nummer verkocht aan het achterliggende perceel, met als doel uitbreiding (glas)tuinbouw. Het overgebleven deel heeft nu geen economische agrarische waarde meer. Het overgebleven oppervlak is te klein om de bedrijfsvoering hierop rendabel te maken.

Beantwoording:

Gelijktijdig met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Het principe verzoek is vergelijkbaar met de hier gegeven reactie op het bestemmingsplan. Het verzoek behelst uitsluitend een aanpassing van de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Na overleg met de ambtelijke organisatie heeft reclamant zijn verzoek nader onderbouwd. Gezien de aard en omvang (agrarisch aanverwant bedrijvigheid) van het verzoek en de uitgebreide onderbouwing zien wij geen bezwaar om de gewenste gebruiksmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Aan het meewerken aan deze wijziging van de gebruiksmogelijkheden op het perceel wordt uitdrukkelijk de voorwaarde verbonden dat het strijdige gebruik (de bewoning van de het verleden tijdelijk vergunde woning) wordt beëindigd. De opstal kan ten dienste van bedrijfsfunctie gebruikt worden maar gebruik ten dienst van bewoning blijft uitdrukkelijk uitgesloten.

Aanpassing:

De verbeelding en regels zullen aangepast worden, voor het perceel zal de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – nevenberoepsbedrijf' worden opgenomen.

12 AGRA-MATIC bouw milieu advies namens reclamant bedrijfhoudend aan de Plasweg

12a:

Het pluimveebedrijf aan de Plasweg 37 A te Waddinxveen wordt steeds meer benaderd en omsloten door niet-agrarische activiteiten en door wonen. Voor de toekomst van het bedrijf is het noodzakelijk de mogelijkheden open te houden om een gezinsinkomen te verwerven. Groei van het bedrijf op deze plaats naar nog meer duurzame dierhouderij met buitenuitloop is niet mogelijk. Dat kan betekenen dat op termijn het bedrijf niet meer kan voldoen aan datgene dat de markt vraagt. Een gevolg daarvan is dat het [financiële] toekomstperspectief ernstig onder druk komt te staan.

Daarnaast brengt de aard van de bedrijfsvoering elke 10 tot 12 jaar investeringspieken met zich mee. De volgende investeringspiek zal zich binnen 10 jaar voordoen. Ruim voor de investeringspiek zal een afweging gemaakt dienen te worden of het gewenst en mogelijk is om op de huidige locatie door te gaan met activiteiten in de intensieve veehouderij. In die afweging is van groot belang dat duidelijk is of en welke andere gebruiksmogelijkheden er voor deze locatie zijn.

Om die reden verzoeken wij u om voor de locatie Plasweg 37a te Waddinxveen in het te ontwikkelen bestemmingsplan 'Zuidplas-Noord', naast de mogelijkheid voor intensieve veehouderij, ook de bestemming te leggen voor andere bedrijfsactiviteiten binnen de bestaande bedrijfsgebouwen. Hierbij denken wij bijvoorbeeld aan ruimte voor berging en opslag van (agrarische) producten en materialen, meubels, een kleine werkplaats of andere werkzaamheden. Wanneer de gevraagde extra bestemming van toepassing wordt kan in de te maken afwegingen ook die bestemming worden meegewogen in de toekomstplannen.

Zowel voor het bedrijf als voor de omgeving lijkt het gunstig om de gevraagde extra bestemming op te nemen. Op dit moment zijn de mogelijkheden voor niet-agrarische (neven-)activiteiten in het voorontwerp te beperkt voor de toekomst van het bedrijf.

We verzoeken u bovenstaande op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan voor het gebied 'Zuidplas-Noord'.

Beantwoording:

In het bestemmingsplan wordt de actuele (vergunde) situatie bestemd. De huidige situatie betreft een agrarisch bedrijf en daarom is een agrarische bestemming opgenomen. Voor het toestaan van niet-agrarische activiteiten is een afwijkingsbevoegdheid voor nevenactiviteiten opgenomen en een wijzigingsbevoegdheid naar een niet-agrarische functie. Ten aanzien van de nevenactiviteiten is de gemeente van mening dat deze regeling voldoende is voor realisatie van niet-agrarische nevenactiviteiten. In het bestemmingsplan is in artikel 3.6.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen het plan, onder voorwaarden, te wijzigen ten behoeve van niet-agrarische functies, niet zijnde wonen, in vrijkomende agrarische bebouwing.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

13 Reclamant bedrijfhoudend aan de Abraham Kroesweg

13a:

Op de plankaart van het voorontwerp-bestemmingsplan Zuidplas Noord zijn de gronden van het perceel Abraham Kroesweg 44 aangeduid als “Agrarisch – Glastuinbouw” (A-GT). De gronden waarop de woning is gebouwd staan aangeduid met een andere aanduiding “bouwvlak” en “bedrijfswoning” (bw). Het oppervlaktewater aan de straatzijde van het perceel is aangeduid met de bestemming “Water” (WA).

In de regels behorende bij de plankaart van dit voorontwerp bestemmingsplan staat “Agrarisch - Glastuinbouw” beschreven in artikel 4. Artikel 4 lid 1 staat als volgt omschreven: De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Ex artikel 4 lid 1 sub a tuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven voor alle typen glastuinbouw met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, warenhuizen, of andere opstallen van glas, alsmede hulpgebouwen, stookhuizen en/of ketelhuizen, warmteopslagtanks en waterbassins;
- Ex artikel 4 lid 1 sub f hoofdgebouwen, bijbehorende gebouwen bij de bedrijfswoning en/of bouwwerken geen gebouw zijnde;

In de regels (voorschriften) van het bestemmingsplan “ Verlengde Abraham Kroesweg” ex artikel 8 lid 1 sub b bestond de mogelijkheid om twee bedrijfswoningen te vestigen op gronden van het perceel met het Adres Abraham Kroesweg 44. Op basis hiervan hebben wij een principeverzoek ingediend voor de bouw van een bedrijfswoning. De gemeente heeft hierop positief gereageerd. In de bijlage stuur ik u een bescheiden hiervan.

Vraag is derhalve om in de systematiek van dit nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid te bieden om een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken op het perceel met adres Abraham Kroesweg 44.

Beantwoording:

Het klopt dat reclamant in reactie op het principeverzoek een schriftelijke beantwoording heeft ontvangen (d.d. 19 december 2007). Hierin wordt gesteld dat de realisatie van een extra bedrijfswoning mogelijk is binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan Verlengde Abraham Kroesweg. Allereerst wordt geconcludeerd dat het gestelde in deze berichtgeving helaas niet juist is. Er is zonder nadere onderbouwing afgeweken van de eis dat een bedrijfswoning noodzakelijk dient te zijn voor de bedrijfsvoering. Dit kan reclamant natuurlijk niet ten laste worden gelegd het betreft een foutieve beoordeling vanuit gemeentelijke zijde. Wat reclamant wel aangerekend kan worden is dat er vervolgens geen aanvraag om vergunning is ingediend zoals aangegeven in de brief. Het is jammer dat er destijds een foutieve beoordeling heeft plaatsgevonden maar hier kunnen nu geen rechten meer aan worden ontleend. Voor de realisatie van een (extra) bedrijfswoning biedt het vigerend bestemmingsplan namelijk het uitgangspunt. Nu deze alleen onder de voorwaarde als gesteld voorziet in een extra bedrijfswoning is dit geen vigerend recht.

In het nieuwe bestemmingsplan worden de bestaande bedrijfswoningen positief bestemd. Extra bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt, dit in lijn met het geldend beleid. Wij verwijzen hiertoe ondermeer naar het provinciaal beleid als vastgelegd in de provinciale Verordening Ruimte.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

14 Reclamant bedrijfhoudend aan de Tweede Bloksweg

14a:

Lokaal, regionaal en provinciaal beleid

In de Structuurvisie Waddinxveen 2030 (2006) is A12 Noord opgenomen als ontwikkeling van een *industrieterrein* met mogelijkheden om 10 á 15% van het terrein te ontwikkelen in de categorieën 4 en 5. In de actualisatie hiervan (maart 2012) is het bestaande bedrijventerrein aangeduid als (concentratie) bedrijven/ kantoren bestaand en nieuw.

In het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (vastgesteld door de gemeenteraad van Waddinxveen op 1 februari 2006) is het bedrijventerrein A12 Noord aangeduid als nieuw gebied voor bedrijfsterreinen, waarvan 10-15 ha voor milieuhinderlijke bedrijven. Ook in het tegelijkertijd vastgestelde streekplan Zuid-Holland Oost Zuidplas is eenzelfde bepaling opgenomen, omdat er in de regio een gebrek is aan vestigingsmogelijkheden in de hogere milieuhindercategorieën (4 en 5) en voor zogenaamde artikel 41-inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder. In de nadien door Provinciale Staten op 2 juli 2010 vastgestelde Structuurvisie is dat niet anders geworden.

In de Provinciale Verordening Ruimte is zelfs vastgelegd dat bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op nader aangeduide bedrijventerreinen (waaronder ook A12 Noord valt) bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerreinen mogelijk moeten maken. Deze Provinciale belangen moeten worden verankerd in nieuwe bestemmingsplannen.

Voorontwerpbestemmingsplan; bestemming perceel Tweede Bloksweg 54, Waddinxveen

Op de concept plankkaart van het voorontwerpbestemmingsplan is Vis Waddinxveen bestemd voor 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -gasflessenhandel'. Daarnaast zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op plankkaart opgenomen bouwvlakken. Hierover hebben wij de volgende opmerkingen:

1. De bestemming

In de plantoelichting haalt u de uitgangspunten van het provinciale beleid aan met betrekking tot bedrijventerreinen. Wij missen echter een concrete doorvertaling hiervan in de toelichting en regels van het bestemmingsplan, omdat naast een gasflessenbedrijf uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Wij kunnen dit niet rijmen met het eerder door u vastgestelde beleid. Bovendien vinden wij de door u voorgestelde beperkingen om alleen

bedrijven in een lage milieucategorie toe te staan niet in overeenstemming met het provinciale beleid, temeer daar deze categorieën ook toelaatbaar zijn in een woongebied.

Onze bedrijfsvoering wordt hierdoor onnodig beperkt, omdat bij verandering hiervan onvoldoende flexibiliteit in dit bestemmingsplan is ingebouwd. Dit kan toch geenszins de bedoeling zijn geweest bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor het gebiedsdeel A12 Noord.

Bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 moeten zondermeer toelaatbaar zijn, omdat op grond van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) een richtafstand geldt van 100 meter. (De afstand tot de nieuw in voorbereiding zijnde woonwijk Triangel ligt hier ver buiten, te weten ruim meer dan 500 meter.) Een afwijkingsbevoegdheid naar een hogere milieucategorie zou eveneens in stand moeten blijven.

- a. op het bedrijfsp perceel Tweede Bloksweg 54 van het bedrijventerrein A12 Noord naast de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf -gasflessenhandel" ook bedrijven toe te staan in minimaal milieucategorie 1 tot en met 3.2;

Beantwoording:

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande (legale) functies en bebouwing positief worden bestemd. Het doel van deze actualisatie is te voorzien in eenduidige en uniforme juridische regelingen, die zijn toegesneden op de actuele situatie. Grootschalige ontwikkelingen worden in het voorliggende bestemmingsplan niet meegenomen. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording punt 1: Ontwikkelingen en conserverende aard.

Over het perceel Tweede Bloksweg 54 wordt opgemerkt dat het bedrijventerrein in ieder geval in de bestaande situatie nog niet gerealiseerd is en dat de opname van een brede bedrijvenbestemming vooruitlopend hierop niet gewenst is.

Heden is de omliggende bestemming veelal agrarisch en zijn op korte afstand woningen van derden gelegen. Het toestaan van andere (voor dit gebied relatieve zware) milieuhinder zal niet op zich zelf staan.

Door reclamant benoemde beleidsuitgangspunten zijn niettemin juist. Het beleidsvoornemen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein bestaat. Wij zijn echter van mening dat het gerechtvaardigd is om de daadwerkelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein af te wachten alvorens een algemene zwaardere bestemming wordt gegeven. Verwezen wordt naar pagina 24 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan waarin inzicht wordt gegeven in de redenen om het bedrijventerrein A12 Noord niet op te nemen in het bestemmingsplan.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

14b:

2. De bouwvlakken

Wij constateren dat de bouwvlakken strak zijn getrokken rondom de bestaande bedrijfsbebouwing. Hiertegen hebben wij grote bezwaren, omdat hiermee elke flexibiliteit in de bedrijfsvoering wordt ontnomen, waardoor de gebruiks- en bouw mogelijkheden onnodig worden beperkt. In dit verband merken wij op dat wij juist voornemens zijn om op het achterterrein van ons bedrijfsperceel een overkapping te realiseren voor de op - en overslag. Wij verzoeken u derhalve het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat binnen de bestemming 'Bedrijf' een groot bouwvlak wordt opgenomen met een bebouwingspercentage van 60%. Een soortgelijke regeling is ook opgenomen in het bestemmingsplan Coenecoop III. Voorts wordt vanuit overwegingen van flexibiliteit bij afwijking een verhoging van het bebouwingspercentage tot 70% voorgestaan.

- b. het bedrijf aan de Tweede Bloksweg 54 te voorzien van één groot bouwvlak (vanaf voorzijde zuidwestelijk gelegen bedrijfsbebouwing tot achterzijde bedrijfsperceel);
- c. een bebouwingspercentage van 60% op te nemen met een afwijkingsbevoegdheid tot 70%;

Beantwoording:

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande (legale) functies en bebouwing positief worden bestemd. Het doel van deze actualisatie is te voorzien in eenduidige en uniforme juridische regelingen, die zijn toegesneden op de actuele situatie. Verwezen wordt ook naar de thematische beantwoording aspect 1: Ontwikkelingen en conserverende aard.

De milieuhinder die bedrijven in het (heden) agrarisch buitengebied geven, is van dien aard dat er voor gekozen wordt om de bouwblokken niet te vergroten voordat duidelijk is dat dat past in de aard van de ontwikkeling van het agrarisch buitengebied. Dit is overigens gelijk aan de hiertoe geldende beleidsuitgangspunten. Er is mede op basis van deze en andere reacties gekeken naar een flexibiliteitsbepaling. Om deze reden is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd waarmee onder voorwaarden een uitbreiding van het bouwvlak mogelijk is.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast als gevraagd in de reactie. Wel is naar aanleiding van deze en andere reacties een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee uitbreiding van het bouwvlak onder voorwaarden eenmalig mogelijk is.

14c:

3. Goot- en bouwhoogten

In het voorontwerp heeft u de twee bedrijfsgebouwen voorzien van een goot- en bouwhoogte overeenkomstig de bestaande situatie. Ook hier geldt dat op deze wijze geen enkele bewegingsruimte mogelijk wordt gemaakt. Wij verzoeken u daarom de op de plankaart opgenomen goot- en bouwhoogten te verwijderen, zodat de regels voor dit onderdeel van toepassing zijn. Op een bedrijventerrein is het overigens algemeen gangbaar dat bedrijven zijn toegestaan met een bouwhoogte van 10 meter. Het opnemen van een goothoogte is niet gebruikelijk, zeker niet voor een bedrijventerrein dat is bedoeld voor hogere milieucategorie bedrijven. Ook hier moet worden vermeden dat bedrijven onnodig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

- d. de op de plankaart opgenomen goot- en bouwhoogten te schrappen;
- e. op het bedrijfsperceel Tweede Bloksweg 54 van het bedrijventerrein A12 Noord bedrijven toe te staan met een bouwhoogte van 10 meter (zonder het opnemen van een goothoogte).

Beantwoording:

De opgenomen bouwhoogten komen overeen met de bestaande situatie. Deze bestaande situatie is de situatie die wij nu passend achten bij de functie en de stedenbouwkundige invulling van het gebied het schrappen van de bouwhoogten is niet aan de orde. Temeer reclamant eerder heeft aangegeven tot 70% van zijn gehele perceel te willen bebouwen. Wij begrijpen dat er bedrijfseconomische redenen kunnen zijn voor meer bebouwing. Wij hebben ook te maken met andere factoren, zoals de landschappelijke inpassing en milieuhinder. Nu het gebied overwegend agrarisch is menen wij dat een dergelijke vergroting niet passend is.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

15 Amvest Management BV

15a:

Inzage gelegd. Als belanghebbende, vanwege de grondpositie van Terra op de zogeheten Willem II Kavel te Waddinxveen, is onze reactie op het voorontwerp bestemmingsplan als volgt.

Zoals aangegeven in het voorontwerp bestemmingsplan: "bij het opstellen van de plannen is de bestaande, legale situatie binnen de plangebieden het uitgangspunt geweest; de plannen zijn conserverend van aard. Dit betekent dat ontwikkelmogelijkheden uit de oude bestemmingsplannen waar mogelijk zijn overgenomen en dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen grotendeels buitengesloten zijn. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal eventueel een aparte ruimtelijke procedure volgen. Dit betekent in het geval van bestemmingsplan 'Zuidplas-Noord' dat de ontwikkelingen in het kader van de Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas niet zijn meegenomen".

Ons bevreemdt het uitgangspunt om binnen dit voorontwerp bestemmingsplan het 'glasparel+' gebied, waarbinnen de grondpositie van Terra valt, anno 2012 een conserverende bestemming te geven met de toelichting dat "voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen eventueel een aparte ruimtelijke procedure zal volgen".

Amvest is sinds 2005 n.a.v. een selectie door de stichting glastuinbouw Zuidplaspolder voor de ontwikkeling van duurzame en innovatie glastuinbouw, bezig met het ontwikkelen van plannen voor deze locatie, waarbij de gemeente Waddinxveen middels de werkgroep Pilot Glastuinbouw Willem II sinds het begin betrokken is geweest bij de planvorming.

In 2008 is de uitwerking van de Pilot – mede op verzoek van de gemeente Waddinxveen – omgezet voor een groter gebied en is daaruit voort gekomen het Droombeeld van de Glasporel+. In 2009 heeft Amvest mede namens de andere partijen bij de gemeente conform de procedure een Principeverzoek ingediend, welke in 2010 heeft geleid tot een Voorovereenkomst tussen de gemeente Waddinxveen, Wayland en Amvest.

Na 2 jaar van uitwerking van ruimtelijke voorwaarden voor het gebied, is afgelopen 24 april de Nota van Uitgangspunten voor de Glasporel door de gemeente vastgesteld waarmee de 2^e fase van de Voorovereenkomst kan beginnen. Voor deze fase hebben partijen afgesproken om een Masterplan, exploitatieovereenkomst en een bestemmingsplan op te stellen.

Als Amvest achten wij het niet wenselijk voor de planuitwerking dat het Glasporel+ gebied met het voorliggende bestemmingsplan qua bestemming geconserveerd wordt, omdat ons inziens dit belanghebbenden in de omgeving een verkeerd beeld kan geven en tot verwarring kan leiden als eind van dit jaar of begin 2013 voor het Glasporel+ gebied een nieuw bestemmingsplan komt.

Wij vragen de gemeente te overwegen om het Glasporelgebied uit het plangebied te halen, met de opgave dat binnen een jaar – conform de afspraken en planning in de Voorovereenkomst en Addendum – ook voor de Glasporel+ het bestemmingsplan gereed is. Amvest heeft voor andere gebieden in het land een dergelijke afspraak ook gemaakt.

Beantwoording:

Vanuit de wens om het gehele grondgebied te voorzien van een actueel bestemmingsplan is het gebied Glasporel meegenomen in de actualisatie. Dit is tevens noodzakelijk om te voldoen aan de wettelijke actualisatieplicht. Gezien de doelstelling van het bestemmingsplan is er gekozen voor een conserverende bestemming. Zoals reclamant aangeeft zal de nieuwe ontwikkeling middels een separaat bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Voor de ruimtelijke ambities van de gemeente wordt doorverwezen naar de Structuurvisie Waddinxveen. Het bestemmingsplan is geen ambitiedocument, maar een juridisch instrument.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

16 De vereniging tot behoud van landelijk Waddinxveen

16a:

De Vereniging tot behoud van landelijk Waddinxveen wil graag gebruik maken van de mogelijkheid te reageren op het Voorontwerpbestemmingsplan Zuidplas-Noord.

Het Voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld met, zoals gesteld in de Staatscourant, als doel 'een actueel juridisch-planologisch kader neer te leggen en de bestemmingsplannen te ordenen'.

Echter uit de ter beschikking gestelde documenten blijkt dat er vermenging optreedt van een bestaande situatie die geactualiseerd moet worden en een mogelijk door de gemeente gewenste toekomstige situatie. Met andere woorden: op een aantal vlakken wordt voorgesorteerd en schiet het voorontwerpbestemmingsplan zijn doel voorbij.

Voorbeelden: De kwaliteitskaarten blz. 20 en 21 geven een mogelijke toekomstige situatie aan en beogen niet de huidige te actualiseren:

- agrarische gebieden zijn omgezet naar stads- en dorpsgebied
- gewenste wegen zijn ingetekend, zoals de Bentwoudlaan
- te ontwikkelen bedrijfs- en kasgebieden zijn ingetekend;

dit alles zonder verdere verwijzing naar enig milieu- of ander effect.

Beantwoording:

Wij wijzen reclamant er op dat dit een onjuiste interpretatie van het voorontwerpbestemmingsplan betreft. Waar deze op doelt is het kaartmateriaal als opgenomen in de toelichting ter beoordeling van de verschillende beleidsuitgangspunten alsook het provinciaal beleid. Vanuit deze beleidsuitgangspunten worden inderdaad de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen als opgenomen in dit beleid besproken. Dit betreft niet meer dan een juiste beoordeling hiervan als onderdeel van het bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan niet voorziet in dergelijke ontwikkelingen, dit betekent alwaar de plankaart met regels in voorziet, behoeft dit geen nadere onderbouwing ten aanzien van de verschillende effecten. Op het moment dat ten aanzien van deze ontwikkelingen een nieuw planologisch kader opgesteld wordt welke realisatie mogelijk maakt dient er voorzien te worden in deze onderbouwing. Voor onderhavig bestemmingsplan is dit niet aan de orde. Het bestemmingsplan wordt dan ook niet aangepast.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

16b:

Ook op ander vlak worden de bestaande regels opgerekt met gevolgen voor toekomstige ontwikkelingen. Als voorbeeld noemen we het optrekken van de goothoogte van kassen naar 8m (nu vaak 4 m). Het Milieukundig advies stelt: 'Lichthinder vanuit ontwikkeling glas wordt op voorhand niet verwacht. De wet- en regelgeving op dit vlak is zodanig dat in de avonduren afscherming moet plaatsvinden. Daarnaast ligt de glastuinbouw op redelijke afstand van de woongebieden van Waddinxveen'. Net als iedere Waddinxvener weet het College dat de afscherming in de avonduren slechts met mate plaats heeft; wellicht schort het aan de handhaving op dit punt. Maar ernstiger is dat voor de toekomst 280 ha extra aan kassen gepland staan en wel dicht bij de bebouwing. Door nu op basis van deze conclusie van het Milieukundig rapport de goothoogte op te trekken wordt een toekomstige ongewenste situatie gecreëerd via het actualiseren van bestaande bestemmingsplannen.

Beantwoording:

Wij spreken reclamant tegen dat een dergelijke aanpassing van de goothoogte niet tot een actualisatie dient te behoren. Bij een actualisatie van het bestemmingsplan dient er wel degelijk gekeken te worden naar het vastleggen van een actuele situatie. Dit betekent ook dat er nagegaan dient te worden of de geldende maatvoering aangepast dient te worden. Zeker nu een belangrijk deel van het plangebied gelegen is binnen het concentratiegebied voor glastuinbouw als bijvoorbeeld opgenomen in het provinciaal beleid is het relevant om deze maatvoering aan te passen aan een actuele bruikbare situatie.

Dit laat onverlet dat de invloed op omgeving hiervan in ogenschouw genomen dient te worden. Dit is ook gebeurd. Zo is ervoor gekozen geen verdere verhoging toe te staan.

Daarnaast wijzen wij reclamant op het feit dat de gebieden wel degelijk op afstand gelegen zijn tot de woongebieden. De verwachte overlast door lichthinder, als gesteld, wordt door ons niet verwacht voor deze woongebieden. Mocht hier wel sprake van zijn in strijd met de gebruiksmogelijkheden dan kan een verzoek tot handhaving ingediend worden bij de gemeente.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

16c:

Door de vermenging van het actualiseren van de bestaande situatie zoals in het doel gesteld en het verwerken van eventueel gewenste toekomstige situatie is niet meer duidelijk wat de strekking is van het Voorontwerpbestemmingsplan. De Vereniging stelt daarom voor het bestemmingplan alleen de strekking te geven zoals in het doel geformuleerd en alle andere zaken er uit te laten.

Beantwoording:

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande (legale) functies en bebouwing positief worden bestemd. Het doel van deze actualisatie is te voorzien in eenduidige en uniforme juridische regelingen, die zijn toegesneden op de actuele situatie en in lijn met de nu geldende wet- en regelgeving. Grootschalige ontwikkelingen worden in het voorliggende bestemmingsplan niet meegenomen. Het is daarmee een conserverend bestemmingsplan. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de gevraagde aanpassing door reclamant en zullen deze niet doorvoeren.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

16d:

Daarnaast willen we er nog op wijzen dat in het deel Archeologie als stap 1 wordt geadviseerd 'een vooronderzoek verkennend; bureauonderzoek evt. aangevuld met een verkennend booronderzoek'. In onze reactie op plan Nooitgedacht hebben we al aangegeven dat in de Oksel zeer waarschijnlijk overblijfselen zijn van Duitse verdedigingslinies uit WOII. In geen enkel milieukundig of archeologisch bureauonderzoek ten aanzien van dit gebied is daar tot nu toe melding van gemaakt. Wij vragen extra aandacht hiervoor.

Beantwoording:

Op 16 november 2012 is de 'Nota archeologiebeleid gemeente Waddinxveen' vastgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan Zuidplas-Noord wordt dit archeologie beleid verwerkt. In dit beleid is ook aandacht besteed aan de waarden uit de Tweede Wereldoorlog en zijn deze waarden waar nodig beschermd. Eerder is hiertoe ook al onderzoek verricht in kader van de ontwikkeling van 't Suyt. Voor de volledigheid verwijzen

wij naar de nota archeologie welke via de gemeentelijke website in te zien is. Tenslotte is in het bestemmingsplan voor die gebieden waarin, op basis van de nota archeologie, verwacht wordt dat er archeologische waarden in de bodem aangetroffen kunnen worden een passende dubbelbestemming opgenomen. Het onderzoeksregime van de verschillende dubbelbestemmingen is afgestemd op de archeologische verwachtingswaarde uit de nota.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Zuidplas Noord' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar diverse instanties. Er zijn reacties ontvangen van de volgende vooroverleginstanties:

1. Land- en Tuinbouw Organisatie Noord;
2. Veiligheidsregio Hollands Midden;
3. Tuinders Vereniging Zuidplaspolder;
4. Vereniging tot behoud van landelijk Waddinxveen;
5. Provincie Zuid-Holland;
6. Kamer van Koophandel.

1 Land- en Tuinbouw Organisatie Noord

1a:

Ad 1. Archeologie

In het bestemmingsplan kent u aan grote delen van het plangebied een zogenaamde 'middelhoges' verwachtingswaarde toe waar het gaat om mogelijk aanwezige bodemschatten. Deze waarde resulteert vervolgens in een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op basis waarvan bij veel bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² eerst een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, op basis waarvan is aangetoond dat geen archeologische waarden te verwachten zijn (toevalstreffers en zorgplicht uitgezonderd).

Voornoemde 'waarde' en bijbehorende beperkingen zijn, zo schrijft u in de toelichting op het bestemmingsplan, gebaseerd op het provinciale beleid. Daarnaast bent u als gemeente bezig een eigen archeologiebeleid op te stellen. Tegen dit plan hebben wij een inspraakreactie ingediend, welke wij hierna als ingelast wensen te beschouwen.

Volgens ons doet de hiervoor beschreven werkwijze en bestemming van de gronden geen recht aan de feitelijke situatie ter plaatse van het plangebied. De afgelopen jaren hebben, zeker binnen bestaande erven, bodemingrepen plaatsgevonden, onder meer ten behoeve van de fundering en onderheiding van bebouwing, het aanleggen van kabels en leidingen en het herstructureren van de verkaveling. Daarnaast is sprake geweest van bodemingrepen als onderdeel van normaal agrarisch grondgebruik, zoals aanleggen van drainage, ploegen en woelen van gronden.

Wij verzoeken u derhalve de regels ten behoeve van de bestemming 'Waarde – Archeologie' overeenkomstig het hetgeen hiervoor beschreven is aan te passen. Dit betekent onder meer dat huidige erven én ingrepen ondieper dan 50 cm, aanleggen en vervangen van drainage en overige werkzaamheden behorend tot normaal agrarisch gebruik vrijgesteld zijn van onderzoeksverplichtingen. Wij wijzen u hierbij nadrukkelijk op de brief van de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap van 7 februari 2012 aan de Tweede Kamer. Hierin gaat de staatssecretaris onder meer in op het feit "dat gemeenten niet altijd even bewust invulling geven aan hun verantwoordelijkheden en de ruimte die de wet biedt, bijvoorbeeld bij het ontwikkelen van passende vrijstellingsnormen". Hij zegt hierin verder: "Het is aan de gemeente om de bestuurlijke afweging te maken tussen erfgoedbehoud en andere belangen. Hier ligt de financiële verantwoordelijkheid van de gemeente ten opzichte van de verstoorde." Daarnaast heeft u als gemeente de verplichting op een zorgvuldige wijze met de (afweging tussen) archeologische en overige belangen om te gaan. Het simpelweg overnemen van informatie afkomstig van bodemkaarten en het negeren van de 'praktische' geschiedenis van een gebied volstaat niet, zo heeft ook de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in meerdere zaken uitgesproken (onder andere Voorne-Putten (200801932/1/R1), Reusel-De Mierden (200909566/1/R3) en Brielle (200708872/1)).

Beantwoording:

De reactie van de reclamant vraagt om een nadere gemeentelijke invulling van het archeologiebeleid. Op 16 november 2012 is de 'Nota archeologiebeleid gemeente Waddinxveen' vastgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan Zuidplas Noord wordt dit nieu-

we gemeentelijke beleid verwerkt. De verschillende bestemmingen archeologie worden in overeenstemming met de beleidsregels gebracht.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het vastgestelde archeologiebeleid wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

1b:

Ad 2. Onderscheid glastuinbouw en sierteelt

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen een glastuinbouwbestemming en een sierteeltbestemming (artikelen 4 en 5 van de regels). Voor glastuinbouwgebieden is het niet gebruikelijk dat in de regels de beperking sierteelt wordt opgenomen. Wij zijn van mening zijn dat het aan de ondernemer is welk tuinbouwgewas hij of zij op zijn bedrijf teelt. Omschakeling van teelten komt vaker voor binnen de bedrijfstak. Ook kan sprake zijn van een omschakeling van bloemen naar groenten en vice versa. Ook uitwisselbaarheid van energie speelt een grote rol, zeker in de Zuidplas, waar dit onderwerp als één van de bouwstenen geldt. Hierbij komt dat wij van mening zijn dat het niet doelmatig is om de restrictie van sierteelt op te nemen in de planregels, mede doordat er geen ruimtelijk relevante redenen zijn om dit onderscheid te maken. Het gaat veelal om teelt onder glas, waarbij ons inziens het ruimtelijk niet relevant is welke teelt onder dat glas staat. Wij verzoeken u daarom de bestemming 'sierteelt' te schrappen en alle bestaande glastuinbouwbedrijven en het aangewezen glastuinbouwconcentratiegebied onder te brengen onder de bestemming glastuinbouw.

Beantwoording:

Het is niet gewenst dit onderscheid tussen glastuinbouw en sierteelt los te laten. Hierbij geldt als hoofdreden dat de ruimtelijke en milieukundige invloed wel degelijk verschilt. Het is dan ook niet zonder meer te stellen dat de glastuinbouwfunctie mogelijk en wenselijk is ter plaatse van de huidige sierteeltfunctie. Wel kan gesteld worden dat het gebied gereserveerd voor de glastuinbouwfunctie gereserveerd is voor de teelt van gewassen in kassen. Hierbij is ruimtelijk minder relevant welk type gewas het betreft. De glastuinbouwbestemming zal dan ook nagegaan worden. Deze dient te voorzien in de teelt van tuinbouw- en siergewassen of hiermee gelijk te stellen gewassen onder glas.

Aanpassing:

De begripsbepaling van glastuinbouw wordt aangepast.

1c:

Ad 3. Maatvoering agrarische bedrijfsgebouwen

Inzake bouwhoogte van kassen pleiten wij voor het hanteren van een maximale bouwhoogte van 15 m, onder meer conform het 'aangrenzende' bestemmingsplan Zuidplas-Noord van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle inzake glastuinbouwbedrijvenlandschap. Ook hier achten wij het maken van een onderscheid tussen bouwhoogte voor glastuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven niet opportuun.

Op dit moment adviseert de Algemene Vereniging van Aannemers in de Glastuinbouw (AVAG) het volgende:

Gebouw/installatie	Advieshoogte (meter)
Goot kassen (Venlokas en breedkapper)	10
Nok kassen (Venlokas en breedkapper)	13,5
Overige bedrijfsgebouwen (verwerkingsruimtes, nok ketelruimtes, WKK ruimtes etc.)	13,5
Warmeopslagtanks (verticaal)	13,5
Watersilo's	13,5

Op basis van dit standpunt pleiten wij voor zowel bestaand glastuinbouwgebied als voor nieuw te ontwikkelen gebied voor een maximale goothoogte voor glas en bedrijvengebouwen van minimaal 10 m bij recht en 15 m via afwijking mogelijk te maken. Voor bedrijven die als gevolg van dubbel ruimtegebruik een nog hogere maatvoering nodig hebben, zou een wijzigingsbevoegdheid opgenomen kunnen worden.

Beantwoording:

Met de hoogtes als nu voorgesteld in het voorontwerpbestemmingsplan wordt al voorzien in een verhoging van de bestaande mogelijkheden. Hierbij heeft er een afweging plaatsgevonden ten aanzien van de te bieden ruimte welke milieukundig aanvaardbaar is en past binnen de conserverende aard van het plan. Op basis van de ingediende reacties is er nadere informatie ingewonnen en heeft er een nadere afweging plaatsgevonden. De basishoogte van 10 meter wordt gehandhaafd. Daarnaast wordt een voorwaardelijke flexibiliteitsbepaling opgenomen waarmee het mogelijk is om een grotere hoogte toe te staan mits dit geen nadelige invloed heeft. Verder willen we er opwijzen dat meerlaags ruimtegebruik binnen de bestemming niet expliciet wordt uitgesloten.

Aanpassing:

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een flexibiliteitsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden grotere bouwhoogten voor kassen toe te staan.

1d:

Ad 4. Voorwaarden bij wijziging van agrarische naar niet-agrarische functies

Ons voorstel is aan de wijzigingsbevoegdheid van de agrarische bestemmingen naar niet-agrarische bestemmingen aanvullende voorwaarden toe te voegen, die zoveel mogelijk tot het behoud van de agrarische karakteristiek van het buitengebied leiden. Deze voorwaarden zouden als volgt geformuleerd kunnen worden:

- De wijziging is enkel toegestaan als de locatie redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is als agrarische bedrijfslocatie; hiertoe wordt advies ingewonnen bij een ter zake deskundige.
- De wijziging is enkel toegestaan na toepassing van de landbouwtoets.

Het instrument landbouwtoets ziet toe op een bestemming en gebruik van de gronden behorend bij het (voormalige) agrarische bedrijf, die zoveel mogelijk ten goede komen aan de resterende, omliggende agrarische bedrijven. Graag komen wij, in overleg met u, meer in detail terug op de manier waarop dit instrument ook voor uw gemeente toepasbaar is.

Daarnaast verzoeken wij als voorwaarde bij wijziging eveneens te hanteren dat de nieuwe functie geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

Beantwoording:

De gemeente kan zich vinden in de opmerking van de reclamant. De regels van het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt aangepast. In de regels worden de betreffende voorwaarden opgenomen.

1e:

Ad 5. Afstandseisen en bestaande rechten

Ten behoeve van herbouw van bestaande kassen die momenteel niet voldoen aan de in de regels vermelde afstandseisen (tot water, wegen of omliggende bebouwing of functies), verzoeken wij u een afwijkingsbevoegdheid op te nemen welke toestaat dat deze kassen op de bestaande locatie herbouwd mogen worden, omdat de consequenties voor de inrichting van de erven anders onredelijk groot zijn.

Inzake de afstand van bedrijfsgebouwen tot een weg, pleiten wij voor het hanteren van een afstand van 10 m, analoog aan voornoemd bestemmingsplan Zuidplas-Noord van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, in plaats van de nu in artikel 4.2.2. ad. d vermelde 15 m. Dit maakt een goede situering van de bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak, mede in relatie tot kassen, beter mogelijk.

Daarnaast lijkt in de aan te houden afstand tussen nieuwe kassen ten behoeve van sierteeltbedrijven en woningen van derden een foutje geslopen te zijn. U hanteert in het voorontwerpbestemmingsplan een minimale afstand van 50 m, terwijl in vergelijkbare situaties voor glastuinbouwbedrijven (buiten de bebouwde kom) een afstand van 25 m gehanteerd wordt. Deze afstand wordt ook gehanteerd voor sierteeltbedrijven in het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Veen. Wij verzoeken u derhalve voornoemde afstand terug te brengen tot 25 m, om ongewenste ongelijkheid en overbodige beperkingen te voorkomen.

Beantwoording:

Wat betreft het gestelde omtrent de afstand tot de weg zijn wij het eens met reclamant. Om te zorgen voor een eenduidige regeling wordt deze aangepast tot 10 meter.

Ten aanzien van de reactie van de reclamant over de maatvoering van 25 m en 50 m kan het volgende worden aangegeven. Bij het realiseren van nieuwe kassen moet een afstand worden aangehouden van 25 m tot woningen in het buitengebied en 50 m tot woningen in de bebouwde kom. Hierin zit er dus een differentiatie tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. Dit is nog niet goed in het bestemmingsplan opgenomen. De regels in het bestemmingsplan worden hier op aangepast.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt aangepast. In de regels wordt de herbouwingregeling kassen aangepast zodanig dat de afstand tot de weg 10 m in plaats van 15 m wordt en bij het realiseren van nieuwe kassen een afstand moet worden aangehouden van 25 m tot woningen in het buitengebied en 50 m tot woningen in de bebouwde kom..

1f:

Ad 6. Uitbreidingsmogelijkheden intensieve veehouderijbedrijven

Volgens het voorontwerpbestemmingsplan is uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven niet mogelijk. Vanuit het oogpunt van dierenwelzijn worden deze bedrijven daartoe echter wel verplicht. Wij verzoeken u daar dan ook rekening mee te houden. Deze bedrijven dienen een reëel ontwikkelingsperspectief te hebben. Deze werkwijze is ook als zodanig beschreven in de Provinciale Verordening Ruimte, door u aangehaald in de toelichting op het bestemmingsplan. Vervolgens voegt u echter, zonder deze keuze nader te motiveren, toe dat "in dit bestemmingsplan wordt aan de bestaande bedrijven geen uitbreidingsruimte toegekend, maar wordt de huidige situatie bestemd".

Het zonder meer en ongemotiveerd inperken van ontwikkelingsmogelijkheden is niet noodzakelijk en niet gewenst.

Wij verwijzen u hierbij naar uitspraken van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in vergelijkbare situaties (onder andere ABRS 19 maart 2008, LJN: BC7305). Met een bouwvlak 'op de muur' zou beëindiging van het gebruik binnen de planperiode actueel moeten zijn. Met andere woorden: op slot zetten is wegbestemmen. Volgens ons is in onderhavige situaties geen sprake van beëindiging van het gebruik binnen een periode van 10 jaar en heeft de werkwijze van de gemeente in deze negatieve financiële consequenties voor de ondernemers, die in deze gecompenseerd moeten worden.

Beantwoording:

Met reclamant zijn wij eens dat de huidige bestemming van de intensieve veehouderij en mogelijk krap is. Dit komt voort uit de invloed op de omgeving welke een dergelijk bedrijf kent. Omwille van de uitbreidingsruimte als reclamant noemt in het kader van dierenwelzijn zal er een aanpassing plaatsvinden. Hiermee wordt het mogelijk om in het kader van dierenwelzijn aanpassingen te verrichten. Een verdere uitbreiding achten wij op basis van de invloed op de omgeving en de geldende beleidslijnen (onder meer provinciaal) niet wenselijk middels dit bestemmingsplan mogelijk te maken.

Aanpassing:

In de regels is de bepaling voor intensieve veehouderij omtrent uitbreiding van het bouwvlak in kader van dierenwelzijn aangepast.

1g:**Ad 7. Herbestemming agrarische bedrijfswoningen Vredenburgzone**

Ten aanzien van de herbestemming van (voormalige) agrarische bedrijfswoningen in de Vredenburgzone geeft u in de toelichting op het bestemmingsplan aan dat dit "waar mogelijk" gebeurd is, zonder dat duidelijk is welke factoren van invloed zijn geweest op deze (on)mogelijkheid. Wij verzoeken u hieromtrent meer duidelijkheid te verschaffen, om zodoende op een goede wijze te kunnen beoordelen of de herbestemming op een juiste wijze uitgevoerd is.

Beantwoording:

De gemeente kan zich vinden in de reactie van de reclamant. In de toelichting worden de nadere afwegingskaders voor de herbestemming opgenomen.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt aangepast. In de toelichting worden de nadere afwegingskaders voor de herbestemming van voormalige bedrijfswoningen in de Vredenburgzone opgenomen.

1h:**Ad 8. Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

In de toelichting op het bestemmingsplan spreekt u over een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' die nog uitgevoerd moet worden. Wij vragen ons af wanneer deze beoordeling wordt uitgevoerd en op welke wijze u ervoor zorgt dat de benodigde ontwikkelingsruimte gegarandeerd blijft. Wij zijn van mening dat de ontwikkelingsmogelijkheden die ons via de voordeur geboden worden, niet via de achterdeur weer afgepakt mogen worden.

Beantwoording:

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan werd nog gedacht aan het opstellen van een vormvrije m.e.r. beoordeling. Inmiddels is uit diverse jurisprudentie duidelijk geworden dat de onbenutte bouwmogelijkheden die het voorontwerpbestemmingsplan biedt (als gevolg van het overnemen van geldende rechten), er voor zorgen dat voor het bestemmingsplan een uitgebreide planMER procedure doorlopen dient te worden. Tezamen met het ontwerpbestemmingsplan zal het planMER ter inzage gelegd worden. Deze zal dan ook onderdeel vormen van het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee zal het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld worden ten aanzien van de realisatiemogelijkheden die dit biedt. Indien blijkt dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt welke leiden tot een ongewenste milieukundige situatie

zal dit mogelijk leiden tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op dit punt.

Wij willen er verder op wijzen dat de mogelijkheden voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven niet louter afhankelijk is van de geboden ruimte in het bestemmingsplan. Als gevolg van, bijvoorbeeld, (wijzigende) milieuwetgeving is het mogelijk dat de uitbreidingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan afwijken (in positieve dan wel negatieve zin) van de mogelijkheden die er als gevolg van andere geldende wetgeving bestaan. In voorliggende bestemmingsplan is getracht hiermee zoveel mogelijk rekening te houden.

Tenslotte wijzen wij er hierbij op dat er pas van geboden ontwikkelingsmogelijkheden wordt gesproken bij een vastgesteld bestemmingsplan. Wij hechten er desondanks belang aan dat er met het ontwerpbestemmingsplan geen onjuiste verwachtingen worden geschept en om deze reden zal de planMER als gesteld hierin opgenomen worden.

Aanpassing:

Aanvulling toelichting ten aanzien van het planMER..

2 Veiligheidsregio Hollands Midden

2a:

In uw Brief van 2 mei 2012 heeft u de Veiligheidsregio Hollands Midden verzocht om advies uit te brengen in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan "Zuidplas Noord". Het gemeentebestuur is als bevoegd gezag verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid en beleid met betrekking tot rampenbestrijding. Het advies van de veiligheidsregio kan het bevoegd gezag ondersteunen bij de afweging rondom veiligheid. Het advies geeft inzicht in de voorbereiding op en de bestrijding van zware ongevallen en rampen, alsmede de beperking van het ontstaan en de effecten daarvan. Vanuit de diverse belangen maakt het gemeentebestuur uiteindelijk een eigen afweging omtrent veiligheid.

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan "Zuidplas Noord" deel ik u mede dat voornoemd bestemmingsplan mij geen aanleiding geeft tot het geven van een reactie in het kader van externe veiligheid. Ten behoeve van een adequate hulpverlening wil ik u ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening het volgende meegeven. Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 3,5 meter breed zijn met een vrije hoogte van 4,2 meter. Op perceelniveau dient een bouwwerk bereikbaar te zijn zoals het Bouwbesluit artikel 6.37 beoogd. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn. Concreet betekend dit dat voor de gebouwen geldt dat een (primaire) bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de voordeur aanwezig dient te zijn, dit conform Bouwbesluit artikel 6.30.

Ik adviseer ten behoeve van een adequate hulpverlening met bovenstaande maatregelen rekening te houden / op te nemen in het bestemmingsplan.

Ik verzoek u mij te informeren over de besluitvorming omtrent het voorontwerp bestemmingsplan "Zuidplas Noord".

Beantwoording:

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en er wordt geen nieuwe situatie gecreëerd. Alle verkeersbestemmingen in het plangebied zijn breder dan de gewenste normen en daarmee kan voldaan worden (voor zover dit niet zo is) aan de eisen indien een aanpassing van de bestaande situatie mocht plaatsvinden.

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen de realisatie van wegen van voldoende breedte en bluswatervoorzieningen. Daarnaast kan gemeld worden dat in dit conserverende bestemmingsplan geen ruimte wordt geboden voor het realiseren van nieuwe woningen. De reactie van de reclamant wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3 Tuinders Vereniging Zuidplaspolder

3a:

Onderscheid glastuinbouw en sierteelt

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen glastuinbouwbestemming en sierteeltbestemming (artikelen 4 en 5). Voor glastuinbouwgebieden is het niet gebruikelijk dat in de planvoorschriften de beperking sierteelt wordt opgenomen. Wij zijn van mening dat het aan de ondernemer is welke tuinbouwgewas hij op zijn bedrijf teelt. Omschakeling van teelten komt vaker voor binnen de bedrijfstak. Ook kan er sprake zijn van een omschakeling van bloemen naar groenten en vice versa. Vervolgens zijn wij van mening dat het niet doelmatig is om de restrictie van sierteelt op te nemen in de planregels. Daarenboven zien wij geen ruimtelijke relevante redenen om in het bestemmingsplan onderscheid te maken tussen sierteelt en glastuinbouw. Het gaat veelal om teelt onder glas waarbij ons inziens het ruimtelijk niet relevant is welke teelt onder dat glas staat. Wij verzoeken u daarom de bestemming 'sierteelt' te schrappen en alle bestaande bedrijven en het aangewezen glastuinbouwconcentratiegebied onder te brengen onder de bestemming glastuinbouw.

Beantwoording:

De opzet van de bestemmingen (glastuinbouw en sierteelt) is erop gericht om een onderscheid te maken in de typen bedrijfsvoering. Zo wordt met glastuinbouw gericht op de teelt van gewassen volledig onder glas waar de sierteeltbestemming zich richt op de teelt van gewassen deels onder glas en deels op de vollegrond niet zijnde akkerbouw. Wij zijn het met reclamant eens dat het te beperkend is het type gewas wat geteeld wordt te bepalen. Omdat dit niet de doelstelling van dit onderscheid is zal het bestemmingsplan hierop aangepast worden. De glastuinbouwbestemming zal dan ook aangepast worden, zodat deze voorziet in de mogelijkheid om tuinbouw- en siergewassen of hiermee gelijk te stellen gewassen onder glas te telen.

Aanpassing:

In de regels worden de begripsbepalingen voor sierteelt en glastuinbouw aangepast.

3b:

Bouwhoogte kassen

Inzake bouwhoogte van kassen pleiten wij voor het hanteren van een maximale bouwhoogte van 15 meter, conform het bestemmingplan Zuidplas Noord Moerkappelle inzake glastuinbouwbedrijvenlandschap. Ook hier achten wij het maken van een onderscheid tussen bouwhoogte voor glastuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven niet opportuun.

Op dit moment adviseert de AVAG (Vereniging van kassenbouwers) het volgende:

<u>Soort gebouw/installatie</u>	<u>Advieshoogte</u>
- Goothoogte van kassen (venlokas en breedkapper)	10 meter
- Nokhoogte van kassen (venlokas en breedkapper)	13,5 meter
- Hoogte van overige bedrijfsgebouwen (verwerkingsruimtes, ketelruimtes, WKK ruimtes etc), rekening houdend met dubbel ruimtegebruik.	13,5 meter nokhoogte
- Hoogte van warmteopslag tanks (verticaal)	13,5 meter
- Hoogte van watersilo's	13,5 meter

Op basis van dit standpunt pleiten wij voor zowel bestaand glastuinbouwgebied als voor nieuw te ontwikkelen gebied voor een maximale goothoogte voor glas en bedrijvengebouwen van 10 meter bij recht en 15 meter met ontheffingsbevoegdheid volgens de nieuwe Wro. mogelijk te maken. Voor bedrijven die als gevolg van dubbel ruimtegebruik een nog hogere maatvoering nodig hebben, zou een wijzigingsbevoegdheid opgenomen kunnen worden.

Beantwoording:

Met de hoogtes als nu voorgesteld in het voorontwerpbestemmingsplan wordt al voorzien in een verhoging van de bestaande mogelijkheden. Hierbij heeft er een afweging plaatsgevonden ten aanzien van de te bieden ruimte welke milieukundig aanvaardbaar is en past binnen de conserverende aard van het plan. Op basis van de ingediende reacties is er nadere informatie ingewonnen en heeft er een nadere afweging plaatsgevonden. De basishoogte van 10 meter wordt gehandhaafd. Daarnaast wordt een voorwaardelijke flexibiliteitsbepaling opgenomen waarmee het mogelijk is om een grotere hoogte toe te staan mits dit geen nadelige invloed heeft. Verder willen we er op wijzen dat meerlaags ruimtegebruik binnen de bestemming niet expliciet wordt uitgesloten.

Aanpassing:

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een flexibiliteitsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden grotere bouwhoogten voor kassen toe te staan.

3c:

Afstandseisen

Ten behoeve van herbouw van bestaande kassen die momenteel niet voldoen aan de in de planregels vermelde afstandseisen, verzoeken wij u een afwijkingsbevoegdheid op te nemen welke toestaat dat deze kassen op de bestaande voet herbouwd mogen worden.

Inzake de afstand van bedrijfsgebouwen tot een weg, pleiten wij voor het hanteren van een afstand van 10 meter conform het bestemmingsplan Zuidplas Noord, Moerkapelle in plaats van de nu in artikel 4.2.2. ad. e vermelde 15 meter. Dit maakt een goede situering van de bedrijfsbebouwing op het bouwblok mede in relatie tot kassen, beter mogelijk.

Beantwoording:

Naar aanleiding van meerdere reacties, zoals die van reclamant, zal er een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen die het mogelijke maakt om medewerking te verlenen aan de herbouw van kassen, in afwijking van de algemene afstandseisen zoals gesteld in de regels.

Wat betreft het gestelde omtrent de afstand tot de weg zijn wij het eens met reclamant. Om te zorgen voor een eenduidige regeling wordt deze aangepast tot 10 meter. Wij verwijzen hierbij ook naar de beantwoording onder punt 1E van de vooroverlegreacties..

Aanpassing:

In het bestemmingsplan wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de herbouw van kassen daarnaast wordt de afstandseis voor bedrijfsbebouwing ten opzichte van de weg aangepast naar 10.m.

4 Provincie Zuid-Holland

4a:

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Het plan is conform dit beleid.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Beantwoording:

De opmerking van de provincie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5 Kamer van Koophandel

5a:

Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van het Voorontwerpbestemmingsplan Zuidplas Noord. Bij dit ontwerp hebben wij geen opmerkingen.

Beantwoording:

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

4 Aanpassingen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste ambtshalve aanpassingen.

Regels:

- Aantal algemene tekstuele aanpassingen zijn doorgevoerd.
- Begripsbepaling glastuinbouw aangepast: hier stond expliciet tuinbouwgewassen in. Het gaat er niet zo zeer om wat de teelt is (tomaten, bloemen, appels) maar dat dat gebeurt: (nagenoeg) geheel met behulp van kassen.
- Ten behoeve van het bouwen van hogere kassen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.
- In het bestemmingsplan zijn de woningen die aangemerkt worden als plattelandswoning voorzien van een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning'. Er is een regeling aan gekoppeld die de intentie van het wetsvoorstel waarborgt. Aangezien die intentie ziet op het gebruik van de woning, is de regeling opgenomen in de gebruiksregels. Door de specifieke aanduiding is aangegeven dat er geen sprake is van een agrarische bedrijfswoning maar evenmin van een burgerwoning. Voor nieuwe situaties waar sprake zal zijn van een zogenaamde 'plattelandswoning' is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen.
- Er is een regeling voor B&B opgenomen bij agrarische bedrijven.
- De voorwaarden m.b.t. het wijzigen naar niet- agrarische bedrijvigheid zijn aangepast.
- Artikel 3: aanpassing van lid 3.1. ten behoeve van de bestemmingsomschrijving.
- Artikel 4: nevenfuncties niet toestaan in glastuinbouwgebied.
- Artikel 6 en 8: regeling mantelzorg opnemen.
- Artikel 16, lid 16.3.4 voldoet niet aan artikel 5.50 bw: is aangepast naar 2 m.
- Paardenbakken bij pensionstal en manege. Bij beide wordt een systeem gehanteerd waarbij paardenbakken binnen het bouwvlak direct mogelijk zijn en buiten het bouwvlak via aanduiding. Voor beide geldt dat binnen het bouwvlak maximaal 1 paardenbak mogelijk is op basis van de algemene regels voor paardenbakken. Voor deze functies is dit niet logisch, het maximum aantal wordt losgelaten evenals het maximum aan oppervlakte (800m²) en het bepaalde dat de paardenbak binnen het bouwvlak moet worden gesitueerd. De maximum hoogte voor lichtmasten wordt gewijzigd in 15 meter.
- Het gemeentelijk archeologiebeleid is in zijn geheel verwerkt.
- Bestemming Sport, manege: uitsluitend manege geen ander (sport)gebruik mogelijk maken.
- Staat van bedrijfsactiviteiten: autowasserijen zijn verwijderd.
- Een regeling ter bescherming inzake wateroverlast opgenomen.
- Regeling voor uitbreiding intensieve veehouderij is aangepast zodanig dat nog kan worden uitgebreid in het kader van dierwelzijn.

Verbeelding

- Noordelijke plangrens afgestemd op aangrenzend plangebied.
- Het gemeentelijk archeologiebeleid is in zijn geheel verwerkt.
- Einde Onderweg: bouwvlakken voor de woonwagenstandplaatsen zijn verwijderd.
- Onderweg 22-24: bouwblok aangepast.
- Onderweg: bouwvlakken per perceel bepaald.
- Abraham Kroesweg 19: aanpassing bouwvlak en aanduiding om de vestiging van een glastuinbouwgerelateerd bedrijf mogelijk te maken.
- Zesde Tochtweg 1b en 1c: bouwvlak aangepast aan vigerend.
- Zesde Tochtweg 1 en 1a: loods opgenomen in bouwvlak.
- Zesde Tochtweg 3: vlak aangepast .
- Zesde Tochtweg 4b aanduiding opgenomen ten behoeve van vestiging agrarisch aanverwant bedrijf..
- Zesde Tochtweg achter 4c: aanduiding opgenomen ten behoeve van uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf.
- Bredeweg 1a: bouwvlak aangepast aan postzegelplan.
- Plasweg 37: begrenzing bouw-/bestemmingsvlak aangepast
- Sierteeltbestemming uit bp Vredenburgzone overgenomen.
- Plasweg 26: aangepast aan bp Vredenburgzone
- Plasweg 18a: specifieke regeling voor loods (conform vigerende bestemming)
- Plasweg 16a: aanpassing bouwvlak
- In het bestemmingsplan zijn de woningen die aangemerkt worden als plattelandswoning voorzien van een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning'.

Toelichting

- Het beleidshoofdstuk is aangevuld met SVIR en BARRO.
- Het hoofdstuk omtrent systematiek van bestemmen is nader uitgewerkt. O.a. het thema plattelandswoningen is toegevoegd.
- Tekstuele aanpassingen naar aanleiding van (de uitkomsten) van het planMER.
- Het hoofdstuk omtrent economische uitvoerbaarheid is nader verfijnd.
- Het gemeentelijk archeologiebeleid is toegevoegd