

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN (EN WIJZIGING) A23.000667
Bestemmingsplan ‘Knibbelweg-Oost’

GEMEENTE ZUIDPLAS 19 MEI 2023



Inhoud

1. INLEIDING	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING	4
2.1 Reacties ingediende zienswijzen	4
R1 - particulier	4
R2 – Pipeline Control	10
R3 – particulier	10
R4 – particulier	11
R5 - particulier	15
R6 – particulier	19
R7 - particulier	24
R8 – particulier	29
R9 – particulier	30
R10 – particulier	31
R11 – particulier	32
R12 – particulier	33
R13 – particulier	34
R14 – Provincie Zuid Holland	35
R15 – Particulier	36
3. NOTA VAN WIJZIGING	38

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Knibbelweg-Oost' met ingang van donderdag 24 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het Klantcontactcentrum van de gemeente Zuidplas, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode kon eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3:16 lid 3, juncto 6:9 (en 6:10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6:9 Awb regelt, dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Deze regels over bezwaar- en beroepschriften zijn van overeenkomstige toepassing op zienswijzen.

Zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn 15 zienswijzen ingediend. De zienswijzen met de nummers R1 tot en met R15 zijn voor het einde van de ter inzage termijn binnengekomen en zijn daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van de voorliggende nota zijn de ingediende zienswijzen samengevat, waarbij deze deels zijn samengevoegd, omdat zij geheel of gedeeltelijk dezelfde zienswijzen inbrachten. Tevens is de reactie van gemeentewege hierop opgenomen, alsmede of het leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Per reclamant zijn opgenomen:

- Nummer zienswijze van de reclamant.
- Datum van indiening en datum van registratie.
- Weergave van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een nummer gekregen).
- Reactie van gemeentewege.
- Conclusie waarin per zienswijze is aangegeven of deze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning.

Onderdelen van de ingediende zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus geheel beoordeeld.

Tot slot is een overzicht van wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R1 - particulier	I23.000042	2 januari 2023	4 januari 2023
ZIENSWIJZE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1. Omdat ik woonachtig ben in/aangrenzend aan het bestemmingsplangebied ben ik betrokken geweest in het participatietraject, in welk kader ik onder andere een zogenaamd 'keukentafelgesprek' heb gehad met een medewerker van OD205. Wat mij onaangenaam verrast heeft is dat pas met de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan het voornemen kenbaar is geworden dat de initiatiefnemer extra woonkavels wil realiseren in de lintbebouwing van de Knibbelweg, waaronder aangrenzend aan het perceel van mijn woning. Dit is in strijd met de informatie die in het participatietraject werd verstrekt, want in het participatietraject werd uitgegaan van 2 (aan glastuinbouwbedrijven gebonden) beoogd te realiseren woningen in de lintbebouwing van de Knibbelweg. Het had (OD205 namens) de initiatiefnemer gesierd wanneer dit eerder aan mij kenbaar was gemaakt. Nu geeft mij dit - alle goede intenties van de initiatiefnemer (c.s.) en gemeente ten spijt- helaas een vervelende nasmaak t.a.v. het participatietraject.		In het geldende bestemmingsplan Zuidplas Noord is het, net als in andere bestemmingsplannen in het buitengebied, het beleid van de gemeente om in de polder de bestaande lintzones met woningen en bedrijven verder te ontwikkelen. Tijdens de digitale informatieavond van 29 november 2021 is reeds aangegeven dat er meer dan twee woningen zouden worden gerealiseerd. Er was op dat moment sprake van vier tot vijf woningen. Die avond is een concept plankaart getoond waarop die woningen waren ingetekend. Deze concept plankaart is ook getoond op de projectwebsite van de ontwikkelaar. Nadien is besloten het aantal woningen uit te breiden naar negen en inmiddels is dit aantal bijgesteld naar zeven (zie nadere toelichting onder 1.4). In het geldende bestemmingsplan Zuidplas Noord is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke de realisatie van de woningen reeds mogelijk maakt middels een zelfstandige bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. In de door de ontwikkelaar huis aan huis bezorgde nieuwsbrief nr. 2 (welke net als nieuwsbrief 1 ook op de projectwebsite van ontwikkelaar is getoond.) uitgebracht in september 2022, is vermeld welke wijzigingen er ten opzichte van de informatieavond van 29 november 2021 zijn opgenomen in de geactualiseerde versie. Hierbij is vermeld dat het aantal te realiseren woningen toeneemt van vier of vijf naar negen. Dat indiener aangeeft voor het eerst te lezen over het hogere aantal te realiseren woningen bevreemdt dan ook. Er is transparant over gecommuniceerd.	
2. In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan wordt vermeld dat in afwijking van de Nota van uitgangspunten d.d. 9 juni 2021 een aantal wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen die van "ondergeschikt" belang worden geacht, waaronder "enkele" percelen met woonbestemming in de lintbebouwing. Met "enkele" extra woonpercelen in de lintbebouwing wordt bedoeld meer dan 5 keer zoveel woningen dan aanvankelijk werd beoogd, want uit het ontwerp bestemmingsplan maak ik op dat het ontwerp bestemmingsplan uit gaat van 11 woonkavels in de lintbebouwing in plaats van 2. a. Waarom is besloten om af te wijken van de aanvankelijk beoogde 2 woonkavels? b. Is de veronderstelling juist dat van de in het ontwerp bestemmingsplan totaal beoogd aantal van 11 te realiseren woonpercelen er 2 woonpercelen als bedrijfswoningen (gerelateerd aan achterliggende glastuinbouw) zijn beoogd en 9 woonpercelen niet als bedrijfswoning zijn beoogd?		a. Zoals in de beantwoording van zienswijze R1.1 reeds aangegeven is, gaat het om een uitbreiding naar zeven woningen (in het ontwerpplan werd nog uitgegaan van negen woningen), niet naar elf woningen, zoals gesteld door indiener. Zoals onder R1.1 toegelicht is de realisering van woningen in het lint overigens onder het vigerende bestemmingsplan (Zuidplas Noord) middels de wijzigingsbevoegdheid reeds toegestaan. b. De veronderstelling is niet juist. Er worden zeven woningen gerealiseerd, deze zijn geen van allen bestemd als bedrijfswoning. Zoals aangegeven is dit reeds tijdens de informatieavond van 29 november 2021 en via de nieuwsbrief nr. 2 van september 2022 gecommuniceerd.	

c. Is de financieel-economische realiseerbaarheid van dit bestemmingsplan afhankelijk van deze 9 extra beoogde woonkavels in de lintbebouwing van de Knibbelweg? Zo niet, is het primaire belang dan gelegen in maximalisatie van de opbrengsten van initiatiefnemer?	c. Nee, daar is deze niet van afhankelijk. Het primaire belang is gelegen in het mogelijk maken van het bedrijventerrein conform de Nota van Uitgangspunten.
3. Op 20 januari 2011 is het "Beeldkwaliteitsplan linten en kwaliteitszone ringvaart—Zuidplaspolder gemeente Zuidplas -"vastgesteld. Voornoemd beeldkwaliteitsplan ziet op het plangebied van het Zuidplaspolderproject waarbinnen qua terrein ook het bestemmingsplangebied van het ontwerp bestemmingsplan Dryport Knibbelweg Oost valt. Opvallend is dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Dryport Knibbelweg Oost een apart beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Omdat het Zuidplaspolderproject integrale gebiedsontwikkeling betreft mag verwacht worden dat een overkoepelend beeldkwaliteitsplan zoals het Beeldkwaliteitsplan Linten en Kwaliteitszone Ringvaart (gemotiveerd) doorwerkt in bestemmingsplan specifieke beeldkwaliteitsplannen of dat op zijn minst in een bestemmingsplanspecifiek beeldkwaliteitsplan gemotiveerd wordt waarom een overkoepelend beeldkwaliteitsplan niet meer als toetsingskader wordt gehanteerd. Hoe verhoudt- naar opvatting van de gemeente Zuidplas - het "Beeldkwaliteitsplan Linten en Kwaliteitszone Ringvaart-Zuidplaspolder Gemeente Zuidplas" zich tot het "Beeldkwaliteitsplan Dryport Knibbelweg Oost"? In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan noch in het beeldkwaliteitsplan Dryport Knibbelweg Oost wordt het (m.i. overkoepelende) Beeldkwaliteitsplan linten en Kwaliteitszone ringvaart vermeld of onderbouwd dat dit bestemmingsplanspecifieke beeldkwaliteitsplan past binnen het overkoepelende beeldkwaliteitsplan.	Het 'Beeldkwaliteitsplan Linten & kwaliteitszone Ringvaart Zuidplaspolder' is van toepassing op het huidige bestemmingsplan Zuidplas Noord (het moederplan). Het onderhavige bestemmingsplan Knibbelweg-Oost vormt een uitwerking van dit moederplan. Zodoende is het Beeldkwaliteitsplan Linten & kwaliteitszone Ringvaart Zuidplaspolder een relevant kader. Hiernaast is in verband met de ontwikkeling Knibbelweg-Oost een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld, het Beeldkwaliteitsplan Dryport Knibbelweg-Oost. Binnen het Beeldkwaliteitsplan Dryport Knibbelweg-Oost is het plangebied verdeeld in verschillende Velden. Veld A: grootschalige logistiek Veld B: glastuinbouw Veld C: kleine bedrijvigheid (kleinschalige logistiek) Veld D: wonen in de lintzone Per Veld is in het beeldkwaliteitsplan een specifieke beeldkwaliteitsbeschrijving gegeven, waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. Voor wat betreft Veld D (wonen in de lintzone) is aansluiting gezocht bij de regels in het vigerende bestemmingsplan Zuidplas Noord waarop het Beeldkwaliteitsplan Linten & kwaliteitszone Ringvaart Zuidplaspolder dus van toepassing is. De eisen voor de ruimtelijke kwaliteit in de Beeldkwaliteitsplan Linten & kwaliteitszone Ringvaart Zuidplaspolder en Beeldkwaliteitsplan Dryport Knibbelweg-Oost liggen in elkaars verlengde en concurreren niet met elkaar.
4. In ruimtelijke plannen, beleidsdocumenten en overige uitingen van de gemeente Zuidplas wordt vaak benadrukt dat de lintbebouwing en het dorps- en landelijke karakter dragers zijn van het cultuurlandschap in de gemeente Zuidplas. (Al dan niet als 'unique selling point.') Het is mij opgevallen dat hierbij dan vaak idyllische foto's worden geplaatst van de Knibbelweg. Kreten en uitingen die in dit bestek door de gemeente tevens (regelmatig) worden gebezigd zijn: "open ruimte", "zichtlijnen" en "de breedte van de kavels is vrij constant, ongeveer 40 meter". In het "Beeldkwaliteitsplan linten en kwaliteitszone ringvaart-Zuidplaspolder gemeente Zuidplas - viel mij onder meer de foto op bladzijde 14 Wat verstaat de gemeente Zuidplas nu precies onder "open ruimte" en "zichtlijnen" en hoe wordt hier door de gemeente (geobjectiveerd?) aan getoetst?	Uit de kader stellende documenten, het bestemmingsplan, het van toepassing zijnde beeldkwaliteitsplan en de Nota van Uitgangspunten blijkt dat de gemeente hecht aan de open ruimte en zichtlijnen. Dat laat onverlet dat de voorgestane ontwikkelingen wel mogelijk moet kunnen zijn binnen deze kaders. Het ontwerpbestemmingsplan bood de mogelijkheid voor het realiseren van slechts negen woonkavels, en dus niet elf zoals door indiener wordt gesteld. Inmiddels is geconstateerd dat op de kavels gelegen aan weerszijde van het perceel Knibbelweg 51 in verband met de bedrijfsvoering op dat perceel een woonbestemming niet mogelijk is (zie beantwoording zienswijze R4.9). De herbestemming van deze twee kavels komt dan ook te vervallen en het ontwerp bestemmingsplan wordt op dat punt aangepast. Het aantal woningen dat op grond van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd wordt daarmee bijgesteld naar in totaal zeven (drie kavels voor vrijstaande woningen en vier kavels voor half vrijstaande woningen (deze vier zijn gelegen tussen Knibbelweg 51 en de N219). Zoals in de beantwoording van zienswijze R1.1 is aangegeven, biedt het geldende bestemmingsplan Zuidplas Noord middels de hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid al de mogelijkheid om in de lintzone woningen te realiseren. Volgens de bepalingen behorend bij deze wijzigingsbevoegdheid ienen kavels voor vrijstaande woningen een minimale breedte te hebben van 30 meter. Voor half-vrijstaande woningen geldt volgens de vigerende regelgeving een minimale kavelbreedte van 25 meter.

	De woningen hebben een maximale inhoud van 750 m ³ . De kavels voor vrijstaande woningen hebben een minimale oppervlakte van 1.740 m ² en de kavels voor half-vrijstaande woningen een minimale oppervlakte van 1.450 m ² . Door deze ruime opzet wordt de open ruimte gewaarborgd, conform de voorwaarden van de huidige regelgeving in het bestemmingsplan Zuidplas-Noord.
5. Onlangs mochten wij in de landelijke media vernemen dat Hugo de Jonge het voornemen heeft om voor 2030 maar liefst 900.000 woningen te laten bouwen. Dan lijkt getalsmatig het beoogd aantal van 11 (i.p.v. 2) te realiseren woningen in de lintbebouwing van de Knibbelweg wellicht niet heftig, maar als in de lokale ruimtelijke context (lintbebouwing en dorps en landelijk wonen als drager van het cultuurlandschap van Zuidplas) gekeken wordt naar de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Dryport Knibbelweg Oost, dan betreft dit m.i. wel degelijk een substantiële verdichting van de bebouwing in de lintzone van de Knibbelweg. Vrijwel alle "open ruimte" in de lintzone aan de oostelijke zijde van de Knibbelweg verandert in bebouwing, waarmee vele zichtlijnen verdwijnen en de beoogde groene zone(s) eveneens aan het zicht onttrokken worden (terwijl de groene akkers vervangen worden door glastuinbouw en bedrijfsgebouwen). In deze mate van verdichting van de bebouwing wordt de lintzone als cultuurdrager niet versterkt en niet meer herkenbaar als autonoom structuurdragend en herkenbaar element dat zich duidelijk onderscheidt in individualiteit ten opzichte van de toekomstige achterliggende woongebieden of glastuinbouwgebieden. (En dat was juist toch niet de bedoeling?) a. Wat zijn de afmetingen van de beoogde 11 woonkavels? b. Wat zijn de afmetingen van de bouwoppervlakten van de beoogde 11 woonkavels? c. De bouwvlakken van de beoogde 9 (niet bedrijfsgebonden) bouwvlakken lijken in de verbeelding een zeer geringe "open" tussenruimte te hebben. Wat is de afstand tussen deze bouwvlakken? d. In het Beeldkwaliteitsplan Dryport Knibbelweg Oost (d.d. 25 oktober 2022) staat vermeld dat het de voorkeur (!?) heeft dat nieuwe ontwikkelingen in bouwhoogte niet contrasteren met de hoofdzakelijk éénlaagse bestaande woonbebouwing langs de Knibbelweg. Is dit niet een te onduidelijk en te zacht criterium om de kenmerkende lintbebouwing als drager van het cultuurlandschap van de gemeente Zuidplas te beschermen? Hoe kun je dit voornemen handhaven in de vergunningverlening bij zo'n onduidelijk criterium?	Het beeldkwaliteitsplan is een beleidskader waaraan getoetst wordt bij het beoordelen van de initiatieven. Het gaat daarbij om de ruimtelijke kwaliteit. Het voldoen aan de geldende beeldkwaliteitsplan is geborgd in artikel 9.2.5 van de regels. Dit artikel is een voorwaardelijke verplichting, zodat bij het bouwen van woningen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken voldaan moet worden aan het Beeldkwaliteitsplan Dryport Knibbelweg-Oost, zoals opgenomen in Bijlage V van de regels. a. Zoals onder de beantwoording van zienswijze R1.4 toegelicht, wordt de realisatie van zeven woningen mogelijk gemaakt, niet elf zoals door indiener gesteld. De kavels voor de vrijstaande woningen hebben een minimale oppervlakte van 1.740 m² (namelijk 30 meter x 58 meter). De kavels voor de half vrijstaande woningen hebben een minimale oppervlakte van 1.450 m² (25 meter x 58 meter) per woning. b. De bouwvlakken van de vrijstaande woningen hebben een gemiddeld oppervlak van 680/720 m² (circa 20 meter x 33-36 meter). De bouwvlakken van de half vrijstaande woningen hebben een minimaal oppervlak van 720 m² (20 meter x 36 meter). De woningen hebben een maximale inhoud van 750 m³ met een hoogte van 10 meter. Een en ander is conform de voorwaarden van het vigerende bestemmingsplan Zuidplas Noord. c. De minimale afstand van het bouwvlak van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5 meter, uitgezonderd voor half vrijstaande woningen wat betreft de zijde waar de woningen aan elkaar verbonden zijn. Derhalve bedraagt de minimale afstand tussen de bouwvlakken van twee aangrenzende woonkavels 10 meter. Een en ander is conform de regels van het vigerende bestemmingsplan Zuidplas Noord (zie artikel 50.15 sub z en sub a). d. Het bestemmingsplan Knibbelweg-Oost, een juridisch planologische vertaling van het beeldkwaliteitsplan, geeft heel duidelijk de maatvoering van de te bouwen woningen aan. De aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Op deze wijze worden de eisen en de stedenbouwkundige kwaliteit gehandhaafd. De in de Regels van het bestemmingsplan Knibbelweg-Oost opgenomen bouwhoogte is 10 meter en is overigens conform de in het huidige bestemmingsplan Zuidplas Noord opgenomen voorwaarden voor woningen in de lintzone (zie artikel 50.15 sub t).
6. Ik vind het niet begrijpelijk dat de Noordelijke Dwarsweg en de Knibbelweg buiten beschouwing zijn gelaten in de verkeerskundige onderbouwing.	Het glastuinbouwbedrijventerrein krijgt geen ontsluiting op de Noordelijke Dwarsweg en ook geen ontsluiting op de Knibbelweg. Dit betekent dat al het auto- en vrachtverkeer vanaf het glastuinbouwbedrijventerrein wordt ontsloten via de N219. Dit betekent ook dat er geen extra auto- en vrachtverkeer op de Noordelijke Dwarsweg en Knibbelweg zal zijn als gevolg van de ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijventerrein. De

	nieuw te realiseren woningen langs de Noordelijke Dwarsweg en Knibbelweg zijn wel beschouwd in de omgevingseffecten (zoals luchtkwaliteit, geluid).
7. Beoogd wordt de ontsluiting volledig te laten plaatsvinden via aansluiting van het bestemmingsplangebied op de N219. Dat de verkeersafvloeiing in kwantitatief opzicht - volgens de gebruikte modellen en input - toereikend lijkt, wil nog niet zeggen dat er geen sprake is van een (negatief) effect op de kwaliteit van de verkeersveiligheid en leefomgeving van inwoners. Het is jammer dat t.b.v. realisatie van het bestemmingsplan, o.a. door de Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg buiten beschouwing te laten in het bestemmingsplan, er voornamelijk oog lijkt te zijn voor de kwantitatieve aspecten en niet voor de kwalitatieve aspecten voor inwoners. Dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen hebben m.i. altijd een verkeer aanzuigende werking op het aangrenzende wegennetwerk, waaronder de Noordelijke Dwarsweg en Knibbelweg. Bovendien is, gelet op de beoogde (extra) woonkavels in de lintzone van de Knibbelweg, m.i. sprake van een substantiële verdichting van de bebouwing en neemt het aantal erfontsluitingen op de Knibbelweg stevig toe. De Knibbelweg is een smalle weg met smalle, steile bermen met aan beide zijden een watergang. Sinds Zevenhuizen Zuid tot realisatie is gekomen is het aantal fietsers en (soms argeloze) wandelaars op de Knibbelweg toegenomen, terwijl deze mix van 'weggebruikers' (in afwezigheid van een fietspad en voetpad) in relatie tot vrachtverkeer, landbouwverkeer en toegenomen verkeersdrukke (de Knibbelweg wordt gebruikt om drukte op de Zuidplasweg en N219 te omzeilen) eigenlijk onveilig is of in ieder geval in toenemende mate een onveilige beleving geeft. a. Uit de verkeerskundige onderbouwing blijkt dat mede gebruik is gemaakt van verkeerstellingen uit 2014. Kan de gemeente Zuidplas motiveren waarom verkeerstellingen uit 2014 nog representatief kunnen worden geacht? b. Is de verkeerskundige onderbouwing op enigerlei wijze mede gebaseerd op verkeerstellingen in de periode 2019-2022? (Deze periode is m.i. niet representatief te noemen i.v.m. de Covid-crisis.)	a. De analyse in bijlage V bij de toelichting van het bestemmingsplan (Verkeersonderzoek en kruispuntberekening) is gebaseerd op verkeerstellingen uit eind 2018/2019 en dateren van net voor de Covid-maatregelen. Er is een verwijzing opgenomen naar een analyse uit 2014, voornamelijk om kentallen voor het percentage vrachtverkeer vast te stellen; dit omdat kentallen hiervoor door het CROW niet zijn opgesteld. b. Op de Noordelijke Dwarsweg is in het najaar van 2022 geteld, toen zijn circa 4.000 motorvoertuigen per dag geregistreerd; dit is aanzienlijk minder dan de 5.576 motorvoertuigen per dag die nu in de onderbouwing zijn opgenomen. Dit betekent dat met een grotere verkeersbelasting rekening wordt gehouden dan wat recent geteld is. Op de Knibbelweg aan de andere zijde van de N219 zijn in juni 2022 verkeerstellingen uitgevoerd. Toen zijn 698 motorvoertuigen per dag geteld. Dit is een beperkt aantal en valt in dezelfde range als de 626 motorvoertuigen per dag die in de notitie zijn genoemd.
8. Uit de verkeerskundige onderbouwing blijkt dat voor de berekening van de verkeersgeneratie geen gebruik kon worden gemaakt van de standaard kengetallen verkeersgeneratie van het CROW omdat de functies (zoals beoogd in het ontwerp bestemmingsplan) niet daarin waren opgenomen. Daarom is voor de berekening van de verkeersgeneratie gekeken naar de verkeersgeneratie van bedrijventerrein Doelwijk. Om welke (bestemmings-)functies gaat het dan precies? Welke (bestemmings-)functies uit het ontwerp bestemmingsplan zijn volgens de gemeente niet opgenomen in de standaard CROW-kengetallen waaraan wordt gerefereerd? Kan de gemeente onderbouwen/motiveren welke omvang en (mix aan) bestemmingsfuncties van bedrijfsterrein Doelwijk vergelijkbaar is met het ontwerp bestemmingsplan? Wat maakt bedrijfsterrein Doelwijk en Dryport Knibbelweg Oost precies met elkaar vergelijkbaar?	Er is voor de verkeersberekening gebruik gemaakt van het regionaal verkeersmodel (RVMH3.2). Er is gekozen voor gebruik van dit verkeersmodel omdat het model rekening houdt met omgevingsinvloeden/kenmerken, terwijl CROW-kencijfers rekenen zonder omgevingsinvloeden/kenmerken. Het regionaal verkeersmodel waar gebruik van is gemaakt, heeft algemene ritproductieparameters voor de arbeidstyperingen detail, kantoor, industrie en overig arbeid. Er is in de basis gerekend met industrie. Voor de correctiefactor op de beoogde functies op het bedrijventerrein Knibbelweg Oost (geen industrie) is gekeken naar Distripark Doelwijk. Er is gekeken naar de grootte in hectare van de terreinen Doelwijk en Knibbelweg (voor wat betreft distributie) en de factor daartussen op de ritgeneratie uit de verkeerstelling Doelwijk gezet. De berekende ritten zijn afgestemd op de ritproductie Doelwijk en het percentage vrachtritten in het verkeersmodel is voor het bedrijventerrein aangepast. Dit om op basis van tellingen en expert judgement (percentage vrachtverkeer 40%) het model beter te laten aansluiten bij de verwachte verkeersgeneratie van de functie op Knibbelweg Oost.

9. In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld dat vanaf 2040 sprake zal zijn van een lagere Verkeersintensiteit op de N219 door verbreding van de A20. Hiermee wordt een causaal verband verondersteld tussen verbreding van de A20 en verkeersintensiteit op de N219. Als ik het juist begrepen heb wordt onder verkeersintensiteit verstaan het gemiddeld aantal gepasseerde motorvoertuigen per tijdseenheid op een vast meetpunt. a. Kan de gemeente Zuidplas uitleggen hoe de verbreding van de A20 dan precies leidt tot verlaging van de verkeersintensiteit op de N219? Dat kan toch alleen wanneer de verbreding van de A20 zou leiden tot minder verkeersaanbod van de A20 op de N219? Ik kan mij voorstellen dat verbreding van de A20 leidt tot een verhoogde doorstroming op de A20 zelf, maar een verhoogde doorstroming op de A20 zelf kan toch ook een hogere verkeersintensiteit voor de N219 omdat er in kortere tijd meer voertuigen van de A20 op de N219 kunnen komen en - bij gelijkblijvende capaciteit van de N219 - juist kan betekenen dat er meer file ontstaat op de N219? b. Volgens de theoretische rekenmodellen kon de huidige N219 de verkeersgeneratie de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder aan. Praktijk is dat het nu al vaak filerijden is op de N219 (hoe duurzaam is filerijden?) en dat wordt echt niet uitsluitend veroorzaakt omdat de A20 nog niet is verbreed. Het inwonersaantal en de bedrijvigheid in Zuidplas zal de komende jaren toenemen. Hoe realistisch acht de gemeente Zuidplas de nu gehanteerde rekenmodellen die kennelijk gevoed worden door verouderde data die in het verleden al onvoldoende voorspellende waarde had?	a. Deze verlaging van verkeersintensiteit is terug te zien in het verkeersmodel. In de praktijk geldt dat verkeer op wegen waar file is uitwijkt naar onderliggende wegen. Momenteel staat de A20 in de top van fileknelpunten. Door de verbreding van de A20 zal hier extra capaciteit ontstaan om het verkeer beter af te wikkelen. Conform de huidige planning is deze verbreding gereed in 2028. Verkeer vanaf het onderliggend wegennet zal dan voor een deel weer de meest eigenlijke route gebruiken. In de notitie is aangegeven dat deze situatie voor 2040 geldt. Deze situatie is verder niet gebruikt in de berekening van verkeers- en omgevingseffecten. Daarin is uitgegaan van 2030 met een hoger verkeersaanbod. b. De gemeten verkeersintensiteiten - ook op de N219 - zijn in lijn met de modelcijfers en de groei die daarin is meegenomen
10. Het ontwerp bestemmingsplan beoogt 18,5 hectare aan glastuinbouwbestemming te realiseren. Tijdens een 'keukentafelgesprek' in het participatietraject vernam ik dat een (groot) gedeelte van deze 18,5 hectare is beoogd voor herplaatsing van glastuinbouwbedrijven die elders in Zuidplas (e.o.) moeten 'verkassen'. In mijn beleving is 18,5 hectare een vrij klein areaal, er zullen naar ik vermoed niet veel glastuinbouwbedrijven gevestigd kunnen worden; de tijd datje met een glastuinbouwbedrijf van 3-5 hectare een grote speler was is al even voorbij. Bedrijfsomvang speelt ook een rol bij de financierbaarheid van glastuinbouwbedrijven, mede gelet op het feit dat verduurzaming kapitaalintensief is. Onlangs ging een zeer grote tomatenkwekerij uit Zuidplas failliet waarbij de meest voorname oorzaak van het faillissement was gelegen in de door de energiecrisis gestegen gasprijzen. Gelet op de ontwikkelingen in de glastuinbouw en energiecrisis, acht de gemeente Zuidplas de realisatie van een -in mijn beleving -relatief klein glastuinbouwgebied (ook financieel-economisch) nog steeds realiseerbaar binnen een bestemmingsplanperiode van 10 jaar?	Er is behoefte aan courante percelen voor te verplaatsen of groeiende tuinders en glastuinbouwbedrijven. Er zijn reeds meerdere serieus geïnteresseerden. Daarnaast past dit in het provinciaal beleid. Dit beleid is onder andere vastgelegd in de bestuursovereenkomst "Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor" d.d. maart 2019.
11. In het ontwerp bestemmingsplan wordt vermeld dat het de bedoeling is om aan te sluiten op externe restwarmte- en CO2 leidingen, waardoor een groot deel van de stikstofemissie voorkomen kan worden en geen extra stikstofdepositie wordt verwacht. Hiermee wordt de indruk gewekt dat de realiseerbaarheid van het ontwerp bestemmingsplan in grote mate afhankelijk is van aansluiting op het (RoCa-)warmtenet.	De realiseerbaarheid is niet afhankelijk van de aansluiting op het warmtenet. De stikstofemissie uit het plangebied stijgt niet ten opzichte van het bestaande, toegestane agrarische gebruik. Het streven is wel gericht op slimme duurzame oplossingen zoals aansluitingen op warmte- en CO2-netwerken.

12. In de Staatscourant van 7 april 2022 (Nr. 9325) is bekend gemaakt dat de gemeente Zuidplas zich heeft aangesloten bij het "Convenant Betreffende Verkenning mogelijke aansluiting delen van Oostland op Warmteling". In het convenant wordt vermeld dat de businesscase een onrendabele top laat zien. De verkenning heeft een looptijd tot 2030 en uit het convenant blijkt dat deze juridisch niet afdwingbaar is. De aansluiting op het (RoCa-)warmtenet is nog allerminst zeker. a. De aanname dat er geen sprake zal zijn van stikstofdepositie lijkt gebaseerd te worden op de 'bedoeling' om aangesloten te worden op het (RoCa-) warmtenet. Is het vermelden dat het de 'bedoeling' is om aangesloten te worden op het (RoCa-)warmtenet, bij een business case die een onrendabele top laat zien en een niet juridisch afdwingbaar convenant dat vooralsnog slechts ziet in een verkenning tot 2030 - naar maatstaven van goede ruimtelijke ordening - voldoende om de realiseerbaarheid binnen de bestemmingsplanperiode van dit ontwerp bestemmingsplan op te baseren? b. Waarom wordt de te verwachten stikstofdepositie in het scenario dat (binnen de bestemmingsplanperiode) geen aansluiting op het (RoCa-) warmtenet wordt gerealiseerd niet vermeld? Wat is de verwachte stikstofdepositie indien aansluiting op het (RoCa) warmtenet (binnen de bestemmingsplanperiode) niet mogelijk blijkt? Moet je, bij deze mate van onzekerheid, niet anticiperen op een dergelijk scenario in het bestemmingsplan door in ieder geval in beeld te hebben welke stikstofdepositie aan de orde is wanneer de aansluiting op het warmtenet niet binnen de bestemmingsplanperiode gerealiseerd kan worden? c. Zou een milieueffectrapportage verplicht zijn in het scenario waarin de realiseerbaarheid van de aansluiting op het warmtenet binnen de bestemmingsplanperiode te onzeker wordt geacht en uitgegaan moet worden met de stikstofdepositie die gemoeid is met het bestemmingsplan zonder aansluiting op het warmtenet? d. Is het, mede gelet op de ontwikkelingen in de rechtspraak omtrent stikstof, wellicht niet verstandiger om het bestemmingsplan de voorwaarde op te nemen dat realisatie afhankelijk is van aansluiting op het (RoCa-) warmtenet?	a. De realiseerbaarheid is niet afhankelijk van de aansluiting op het warmtenet. Het streven is wel gericht op slimme duurzame oplossingen zoals aansluitingen op warmte- en CO2 netwerken. Het aansluiten is inderdaad juridisch niet afdwingbaar, maar alle partijen zoeken naar de mogelijkheden. Het plan is met de opgenomen stikstofregeling realiseerbaar met eigen warmtevoorziening. b. Voor de berekende stikstofemissie uit het plangebied is geen rekening gehouden met de aansluiting op het warmtenet. Voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan wordt conform de Wet natuurbescherming en de jurisprudentie gebruik gemaakt van de bestaande stikstofemissie in het gebied (dit wordt 'intern salderen') genoemd. Daarmee wordt extra depositie voorkomen. Het plan is met de opgenomen stikstofregeling realiseerbaar met een eigen warmtevoorziening voor de glastuinbouw en alle verwachte extra verkeersbewegingen. c. Zie antwoord b. Omdat er geen extra depositie te verwachten is, is er ook geen plicht/aanleiding voor een milieueffectrapportage of een zgn. Passende Beoordeling van de gevolgen voor de natuur. De vraag van een milieueffectrapportage voor een warmtenet is daarom niet relevant. d. Zie antwoord b. Het is niet nodig om voor stikstof de voorwaardelijke verplichting van aansluiting op het warmtenet op te nemen.
CONCLUSIE	
De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: nvt	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R2 – Pipeline Control	I23.000040	23 december 2022	4 januari 2023
ZIENSWIJZE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1. Tegen het plangebied aan ligt een kooldioxide leiding (CO2-leiding) van OCAP met diameter rond 250 millimeter met een ontwerpdruk van 8 barg. Het is belangrijk dat deze leiding ongestoord blijft liggen tijdens en na de werkzaamheden. Hiervoor is de regeling Wet informatie-uitwisseling boven en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) van toepassing Als beheerders zijn we niet tegen deze ontwikkeling en denken juist graag positief mee. Daarom vragen wij als beheerders om bij de verdere ontwikkelingen van dit initiatief rekening te houden met de aanwezigheid van deze buisleiding en indien dit van toepassing is te voldoen aan de wettelijke verplichtingen vanuit WIBON. Wij vertrouwen hiermee dit aandachtspunt voldoende toegelicht te hebben en zien met vertrouwen en belangstelling de verdere ontwikkelingen in het traject tegemoet. Mocht een nadere toelichting gewenst zijn, dan zijn wij daartoe als vanzelfsprekend bereid.		De betreffende CO2 leiding ligt buiten het plangebied. Tijdens de werkzaamheden zal ervoor gezorgd worden dat de betreffende CO2 leiding ongestoord blijft liggen. Het plan biedt glastuinbouwers kansen om aangesloten te worden op deze leidingnetten. Als dat opportuun wordt, dan zijn hier zo mogelijk aparte vergunningprocedures voor te volgen.	
CONCLUSIE			
De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R3 – particulier	I23.000041	3 januari 2023	3 januari 2023
ZIENSWIJZE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1. Verwijst naar de zienswijzen van indiener zienswijzen nummer R1. Deze zienswijzen worden geacht hier herhaald en integraal ingelast te zijn.		Zie antwoord zienswijze R1.1. t/m R1.12	
CONCLUSIE			
De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R4 – particulier	I23.000039	3 januari 2023	4 januari 2023
ZIENSWIJZE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1. De gemeente heeft al in een vroeg stadium een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Het lijkt erop dat de gemeente hierbij de belangen van de burgers van Zuidplas uit het oog heeft verloren. Het plan en onderliggende stukken bevat tal van open eindjes die de ontwikkelaar zelf mag invullen om het economisch rendabel te houden. Tijdens de inloopavond op 6 december bleek maar weer eens dat de betreffende ambtenaren niet goed op de hoogte waren van de details van het plan. Het lijkt erop dat de ontwikkelaar het plan heeft geschreven. Dit zou te kort doen aan de belangenafweging die de gemeente zou moeten maken. De burgers van Zuidplas mogen een kritische blik van de gemeente verwachten en een zodanige belangenafweging dat ook het belang van de dorpsbewoners en direct betrokkenen word meegenomen.		Een bestemmingsplan wordt altijd gemaakt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. In de besluitvorming vindt altijd een belangenafweging plaats, zoals voorgeschreven in de Awb.	
2. Rapporten die gebruikt zijn als input voor het plan zijn verouderd. Het waterhuishoudkundig plan is bijvoorbeeld van februari 2016 en gebaseerd op het afgewezen concept bestemmingsplan uit 2015. Economische data zijn niet de meest recentste. Kassen zijn niet meer levensvatbaar door een hoge gasprijs waarvan wordt verwacht dat deze voorlopig niet zal dalen, de economische neergang van de industrie zal leiden tot minder behoefte aan opslag en distributie. De laatste gegevens dienen worden meegenomen om de vraag te beantwoorden of Nederland, Zuid-Holland, Zuidplas wel behoefte heeft aan kassen en distributiecentra en waarbij agrarisch cultuurlandschap moet wijken Wij stellen voor om een onafhankelijke analyse te laten doen op basis van recente economische data waarbij ook de toekomstige veranderingen met betrekking tot het vijfde' dorp worden meegenomen. Grote kans dat we de schaarse ruimte beter kunnen benutten voor wonen, productie van ons voedsel, recreatie etc. Wij wijzen het plan in zijn geheel om bovenstaande zaken af en omdat het plan de algehele leefbaarheid van Zevenhuizen en in het bijzonder de bewoners aan de Knibbelweg negatief beïnvloed. Weer een stuk open gebied wat wordt vol gebouwd, en niet voor het algemeen nut, maar om verplaatsing van elders van kassen en distributiecentra (Duitsland) mogelijk te maken, zonder dat er is aangetoond dat er behoefte aan is. Ondanks dat wij het plan afwijzen enkele zienswijzen;		Het overgrote deel van de onderzoeken is actueel. De twee onderzoeken die minder actueel zijn, betreffen het archeologisch onderzoek van augustus 2015. De conclusie van dit onderzoek is, dat er bij de uitvoering van de werkzaamheden geen archeologische waarden zullen worden verstoord. Dat gold toen, en dit geldt uiteraard nu nog. Het andere onderzoek betreft het waterhuishoudkundig plan, uit februari 2016. Dit onderzoek was ten overvloede en alleen ter info als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Een waterhuishoudkundig plan is niet nodig voor een bestemmingsplan, maar is wel nodig voor de aanvraag om watervergunning voor het graven van nieuwe watergangen en het dempen van oude watergangen. Dit als bijlage toegevoegde waterhuishoudkundig plan heeft betrekking op het in 2015 in procedure gebrachte ontwerp bestemmingsplan Knibbelweg-Oost, welk ontwerp bestemmingsplan 2015 gelijk met het in procedure brengen van het onderhavige bestemmingsplan (op 24 november 2022) is ingetrokken. De Watertoets die verplicht is en betrekking heeft op dit bestemmingsplan is als bijlage 9 aan het onderhavige bestemmingsplan gehecht. Deze verplichte watertoets stamt uit juni 2022 en is daarmee actueel. Overigens blijkt uit deze watertoets dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.	
3. De waterhuishouding baart ons zorgen. Een gigantisch gebied van 40 hectaren zal worden verhard. Het rapport van Grondmij geeft aan dat er voldoende compensatie is maar baseert dit op oude data en er is niet met klimaatverandering (intense hoosbuien en hogere waterstanden) rekening gehouden. Het rapport zal moeten worden geüpdatet om ook deze veranderingen mee te kunnen nemen in het plan. Niet alleen is dit		Zie het antwoord in voorgaand punt (R4.2)	

van belang voor het houden van droge voeten in de laagstgelegen polder van Nederland maar ook met het op peil houden van het grondwaterpeil tegen het verrotten van funderingen van woningen	
4. De kassen kunnen in het plan een maximale hoogte van 10 meter krijgen. Deze hoogte is gelijk aan bijna 4 verdiepingen van een huis. Vanuit de Knibbelweg zal het lijken op een gigantische muur. Wij stellen voor dat de kassen niet hoger worden gebouwd dan 8 meter. Uit een studie van de Universiteit van Wageningen blijkt dat 8 meter hoog ruim voldoende is voor een optimale teelt. De extra 2 meter is overbodig en voedt speculatie dat als de kassen er niet komen (want niet economisch haalbaar) er alsnog distributie centra komen.	De in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte voor kassen sluit aan bij de in de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan Zuidplas-Noord 2009 opgenomen bouwhoogtes. De opmerking dat volgens de Universiteit van Wageningen een hoogte van 8 meter voldoende is voor een optimale teelt wordt voor kennisgeving aangenomen. Vanuit juridisch planologisch opzicht is het niet mogelijk om binnen dit bestemmingsplan, de percelen met de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw, ten behoeve van distributiecentra (logistiek) in gebruik te hebben.
5. Het Koningskwartier is geheel gasloos gebouwd. Het betreft in totaal ongeveer 1200 huizen. Allemaal met een forse investering om van het gas af te komen. Het moet maar blijken of dit economisch ook rendabel is. In het plan mogen de nieuwe kassen gewoon worden aangesloten op het gas omdat van het gas mogelijk niet economisch rendabel zou zijn. Dit is meten met twee maten. Als kassen niet rendabel van het gas kunnen, moeten ze niet nieuw gebouwd worden. Het klimaat en de oorlog in Ukraine zijn belangrijker dan de portemonnee van de ontwikkelaar. Er moet een harde eis komen in het plan dat de kassen niet zullen worden aangesloten op gas.	De energietransitie van de glastuinbouw is al volop gaande. Deze transitie is een combinatie van energiebesparing en verduurzaming en verloopt in fases. De stappen en de snelheid welke genomen kunnen worden voor een bedrijf en in een gebied zijn met name afhankelijk van de bedrijfssituatie (teelt, energiebehoefte) en de locatie (potentie voor geothermie, restwarmte). De CO2-uitstoot in de glastuinbouw wordt de komende jaren aanzienlijk verminderd. Daartoe hebben de ministeries van Landbouw, Economische zaken en Klimaat en Financiën eind 2022 met de glastuinbouwsector het Convenant Energietransitie Glastuinbouw 2022-2030 ondertekend. De partijen gaan werken aan maatregelen voor energiebesparing en verduurzaming die noodzakelijk zijn voor een gezonde en renderende glastuinbouw. De glastuinbouw heeft de ambitie om in 2040 een klimaat neutrale en economisch rendabele sector te zijn. Daartoe zijn al stappen gezet, zoals het programma Kas als Energiebron. Met de ondertekening van het convenant wordt de energietransitie geïntensiveerd. De aanzet hiervoor is gegeven in het Klimaatakkoord. De sector glastuinbouw heeft de ambitie om in 2040 geheel klimaatneutraal te zijn. Dit is 10 jaar eerder dan in het Klimaatakkoord van Parijs ondertekend. De glastuinbouw heeft de afgelopen twintig jaar flinke stappen gemaakt met energiebesparing. Echter, het is op dit moment niet mogelijk om glastuinbouw te verplichten gasloos te bouwen: dit is onderzocht door Wageningen University & research. Hiervoor zijn nog economische en technische uitdagingen welke de komende jaren opgelost moeten worden. Voor de glastuinbouw in de regio Oostland en meer specifiek Zuidplaspolder zijn de perspectieven voor verduurzaming van de energievoorziening goed. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een duurzaam warmtesysteem waar zowel glastuinbouw als gebouwde omgeving op zal worden aangesloten. Hiervoor wordt nu met partijen gewerkt aan de aanleg van warmteleidingen en ontwikkeling van duurzame warmtebronnen (geothermie en koppeling van restwarmte van de industrie in Rotterdam) . De koppeling van het gebied Knibbelweg maakt onderdeel van de scope.
6. Gewassen in de kassen zullen mogelijk belicht worden. Er wordt een bepaalde norm gehanteerd van 95% voor licht vervuiling. 95% lijkt veel maar vanaf de Knibbelweg zien wij elke avond de oranje gloed in de lucht boven de Bredeweg. Dat kunnen wij dus ook boven de Knibbelweg/Koningskwartier verwachten. Het heeft een effect op de leefbaarheid en de natuur. Ik stel voor naar een 99% norm te gaan, zodat er enige	De regels in het Activiteitenbesluit schrijven bij assimilatiebelichting voor: 98% afscherming aan de bovenkant en 95% (reductie op 10 m) afscherming van de gevels. Het bevoegd gezag kan in het kader van de milieuregels een hoger percentage van afschermen voorschrijven, als dat hogere percentage nodig is

speling is maar dat lichtvervuiling wordt tegengegaan of geen verlichting toe te staan. Tevens stel ik voor de norm ook daadwerkelijk te handhaven, wat tevens een argument is om geen lichtvervuiling toe te staan.	om lichthinder te voorkomen of om de duisternis en het donkere landschap te beschermen (artikel 3.57 lid 1 en artikel 3.58 lid 2, Activiteitenbesluit). Naar ons oordeel is het niet nodig om hier een hoger afschermingsniveau voor te schrijven om lichthinder te voorkomen. Dit gebied ligt in het glastuinbouwgebied Westland-Oostland en is eerder aangewezen om te worden ontwikkeld tot glastuinbouwbedrijvenlandschap. Er zijn verder ook geen omstandigheden (bijv. natuur) die extra bescherming nodig maken. De normering zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit wordt voldoende geacht.
7. De natuur komt er niet goed af in dit plan. Fazanten, hazen, buizerd, torenvalk, patrijzen, vossen etc. en het bodemleven zullen een andere habitat moeten vinden. In dit plan is niet onderbouwd waar dit zal zijn. Het Koningskwartier heeft al gezorgd voor een enorme druk op de natuur. Het water en de groenvoorzieningen met de milieuvriendelijke oevers zorgen voor enige verlichting maar kan geen serieuze natuurcompensatie voor het plan worden genoemd. Wij stellen voor de groenstroken significant te verbreden en niet publiek toegankelijk te maken en het onderhoud te beperken.	De watergangen met natuurvriendelijke oevers dragen bij aan landschappelijk inpassing en de biodiversiteit in het gebied. De groenblauwe zone achter de lintbebouwing is van aanzienlijke breedte waardoor de flora en fauna hier goed kan vestigen. Met het ecologisch beheer wordt er een divers landschap gevormd met positieve effecten op de biodiversiteit. De groenblauwe zones worden niet toegankelijk gemaakt voor publiek, er komen geen wandelpaden.
8. De groenstroken en watergang achter de huizen van de bewoners van de Knibbelweg zullen worden ingericht door de gemeente. Wij zijn zeker voorstander van de milieuvriendelijke oevers. Ik stel voor dat de bewoners inspraak hebben in de inrichting van de groenstroken tussen huizen en de kassen en dat ze zullen worden beheerd en onderhouden door de bewoners (als zij dit wensen) door middel van een beheer- en onderhoudsovereenkomst tussen bewoner en gemeente. De beheer- en onderhoudsovereenkomst kan eventueel jaarlijks worden opgezegd en bevatten bepalingen omtrent beeldkwaliteit en bepalingen aangaande het onderhoud en de frequentie ervan alsmede enige andere bepalingen. Tevens kan hierin worden opgenomen dat er geen opstallen zullen worden geplaatst (hoewel dit al wordt afgedekt door het plan zelf). De beheer- en onderhoudsovereenkomst zorgt voor een verbeterd leefmilieu van de bewoners en niet onbelangrijk verminderde kosten voor de gemeente. Er zijn ideeën over het weiden van schapen en het houden van bijen. Het beheer en onderhoud in handen geven van de bewoners zou tevens een tegemoetkoming zijn aan de bewoners die door het plan te maken krijgen met het verlies aan woongenot door het verlies van uitzicht op wild en over landerijen. Daarnaast is in het plan niet de mogelijkheid opgenomen om met groot materieel onderhoud achter de woningen te plegen omdat er niet voorzien is in een toegangsroute. Om de privacy van de bewoners te bewaken stellen wij voor de groenstroken achter de woningen van de Knibbelweg niet publiek toegankelijk te maken.	De oevers en de groenstroken worden op een milieuvriendelijke wijze ingericht. Het onderhoud van de groenstroken zal eveneens door de gemeente worden uitgevoerd eveneens op een milieuvriendelijke wijze (ecologisch beheer). Door het beheer bij de gemeente te houden wordt het gehele gebied op dezelfde wijze onderhouden met als gevolg een divers en eenduidig landschap. De groenblauwe zones zullen niet toegankelijk worden gemaakt voor publiek. Er worden geen wandelpaden aangelegd. Door de breedte van de groenblauwe zones zal er voldoende ruimte zijn om met het benodigde materieel onderhoud te plegen in deze zone. Bij het maken van het definitieve ontwerp van de groenblauwe zones zal rekening gehouden worden met het bereikbaar zijn van deze zones t.b.v. het benodigde onderhoud.
9. Op het perceel Knibbelweg 51 verwerken wij sierteelt gewassen en houden wij bedrijfsmatig vee (kvknr 53513665). Het betreft schapen en rundvee. We verwachten overlast voor de kavels aan weerszijde door stank, geluid en vliegen veroorzaakt door het vee. In het plan zijn geen gegevens opgenomen omtrent deze hinder. Wat ons betreft kunnen er geen woningen aan beide zijde van de Knibbelweg 51 worden gebouwd.	Volgens artikel 14 van de regels van het geldende bestemmingsplan Zuidplas Noord, is het perceel aan de Knibbelweg 51 bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten tot maximaal 70 m². Volgens artikel 14.5 van dit bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen voor de

De overlast had moeten worden meegenomen in de opzet van het plan. Daarnaast wordt in het plan gepleit voor brede kavels. Kavels zouden volgens de structuurvisie een breedte in de lanen en linten een minimale breedte van 30 meter moeten hebben. Wij zijn het hier mee eens als zou dat wat ons betreft naar de standaardbreedte van 40 meter mogen die origineel tussen sloten bestaat in een drooggelegde polder. Het beoogde kavel tussen Knibbelweg 49 en 51 is smaller dan 30 meter. Wij stellen voor strikt de minimale breedte van 30 meter aan te houden zodat er daadwerkelijk een ruime opzet van de oostzijde van de Knibbelweg ontstaat. Wij bemerken dat het kavel van Knibbelweg 51 slechts 20 meter breed is. Mogelijk kan de grond worden toegevoegd aan de kavel op Knibbelweg 51 of kan bijvoorbeeld als additioneel groen of waterberging worden toegevoegd.	uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf of een aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteit in het hoofd- of bijgebouw, maar alleen in de in dit artikel genoemde gevallen en onder de in de in dit artikel genoemde voorwaarden. Geconstateerd is echter dat op het perceel van oudsher een bedrijf is gevestigd waar (onder meer) bedrijfsmatig vee wordt gehouden. Ondanks het feit dat deze bedrijvigheid niet past binnen de geldende bestemming zoals hierboven omschreven is voor deze bedrijfsactiviteiten in 1996 een vergunning verleend voor het houden van 8 fokstieren en 50 schapen. In vervolg op deze vergunningverlening hebben regelmatig controles plaatsgevonden en er is geen actie ondernomen om het gebruik van het perceel in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan. Er is daarmee dus feitelijk sprake van een situatie waarmee in planologisch opzicht rekening moet worden gehouden bij het toekennen van nieuwe (woon)bestemmingen. In het kader van de milieuwetgeving geldt ten opzichte van dergelijke bedrijven een richtafstand geldt van minimaal 50 meter tot woningen. Dit heeft tot gevolg dat de in het plan opgenomen woningen aan weerszijden van het perceel Knibbelweg 51 niet kunnen bestemd met een woonbestemming in het bestemmingsplan. De herbestemming van deze twee kavels komt dan ook te vervallen en beide kavels zullen uit dit bestemmingsplan worden gelaten. De plangrens van het ontwerp bestemmingsplan wordt op dat punt aangepast. In plaats van de vijf kavels voor vrijstaande woningen gelegen tussen de Knibbelweg 51 en de N219, zullen vier kavels voor half vrijstaande woningen worden opgenomen, waarbij een minimale afstand van 50 meter wordt aangehouden in verband met de richtafstand tot de veestapel Knibbelweg 51. Het aantal woningen dat op grond van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd in het lint wordt daarmee bijgesteld naar in totaal zeven (drie kavels voor vrijstaande woningen en vier kavels voor half vrijstaande woningen). Voor half vrijstaande woningen geldt volgens de geldende regelgeving (zelfde artikel 50.15 sub o) een minimale breedte van 25 meter. Een en ander is conform de regels van het geldende bestemmingsplan Zuidplas Noord.
10. In de regeling Stikstof wordt de conclusie getrokken dat de stikstof depositie van het plan lager of gelijk aan de depositie met het huidige agrarisch gebruik is. Belangrijke aanname in deze berekening is dat de landbouwgrond stikstof "produceert". Dat is natuurlijk niet zo. De beredenering zou slechts opgaan als de dieren die de stikstof daadwerkelijk produceren zouden verdwijnen. Elk jaar wordt er met grote giertanks en injectiesystemen met tractoren mest uitgereden van dieren uit de omgeving van het plan. Deze dieren blijven, omdat de ontwikkelaar dan wel gemeente de stikstofrechten van deze dieren niet heeft opgekocht. De aanname dat akkerbouwgrond stikstof emitteert is derhalve niet correct. Daarnaast wordt gerekend met een bepaalde normering voor de tuinbouw, waarbij het de tuinder wordt toegestaan een ander gebruikt te hanteren. Dubbel gebruik van de kas wordt niet meegeteld. Ook emissie tijdens de bouw en de fasering van de bouw van het plan hebben effect op de stikstof depositie. Kortom de calculatie is onvolledig en schiet ons inziens op belangrijke punten tekort. Ik stel voor de calculatie te laten toetsen bij een onafhankelijke instantie zoals de Raad van State, ook omdat er relatief weinig ervaring is met deze berekeningen.	Het klopt dat de stikstof uit mest pas verdwijnt als de betreffende dieren er niet meer zijn. Zowel voor de emissie van deze dieren uit de stal als voor de toediening van de mest gelden wettelijke beperkingen qua hoeveelheid en de toegestane effecten op natuurgebieden. Dat betekent dat deze mest op andere locaties toegediend moet worden volgens de geldende normering, dan wel industrieel moet worden verwerkt. Omdat de emissie door de bemesting van akkers moet stoppen om de plannen te realiseren en deze toereikend is voor de plannen, is het niet nodig om andere emissierechten op te kopen. De emissie door toediening van mest vanaf deze locatie stopt en daarvoor komen andere, ook voor de glastuinbouw realistisch begrote stikstofemissiebronnen voor in de plaats. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die voorkomt dat de emissie uit het plangebied toeneemt. Ook de stikstofemissie van aanlegfase van het plan past binnen deze bestaande emissieruimte. Het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming (de provincie) heeft de stikstofberekeningen en de bestemmingsplanregeling beoordeeld en deze is akkoord bevonden.

11. Het plan concludeert dat er geen Milieueffectrapportage nodig is. Argumenten worden nauwelijks gegeven. En als ze worden gegeven zijn ze kwalitatief van een uiterst bedenkelijk niveau met 1 of 2 zinnen tekst. Er wordt een salamitactiek toegepast, extra verkeer en uitstoot vrachtwagens wordt gebagatelliseerd etc. Dit lijkt op een doelredenering. Dit plan (en fase 2) betreft een van de grootste projecten in Zevenhuizen en de bewoners en betrokkenen verdienen een MER. Ik stel voor een degelijk MER op te stellen waarbij de effecten worden verwerkt in het plan danwel wordt afgezien van het plan.	Voor de MER-beoordeling bestaat een vaste procedure. Aan de systematiek van deze procedure is voldaan. In het kader van het plan is door de ODMH een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (deze is als bijlage IV aan het onderhavige bestemmingsplan gehecht). De conclusie van deze m.e.r.-beoordeling is dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als consequentie te verwachten zijn als gevolg van het plan. Wij trekken daarom de conclusie dat een m.e.r. in deze situatie niet veel toe zal voegen. Met het langlopende traject van overleg, participatie en inspraak is sprake van een zorgvuldig proces. De gemeente zal daarom ook geen MER laten opstellen.
CONCLUSIE	
Deze zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: - De woonbestemmingen aan weerszijden van de Knibbelweg 51 worden in verband met richtafstand tot veestapel Knibbelweg 51) uit dit bestemmingsplan gehaald, de plangrens van het bestemmingsplan (verbeelding) wordt hierop aangepast; - De vijf vrijstaande woningen worden tussen Knibbelweg 51 en de N219 worden in het bestemmingsplan (op de verbeelding) gewijzigd in 4 half vrijstaande woningen, waarbij in verband met de richtafstand tot de veestapel Knibbelweg 51 een minimale afstand van 50 meter wordt aangehouden tot de eerste woning. Het totale aantal woningen dat op grond van het bestemmingplan kan worden gerealiseerd is daarmee bijgesteld naar zeven.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R5 - particulier	I23.000038	3 januari 2023	4 januari 2023
ZIENSWIJZE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1. De gemeente heeft al in een vroeg stadium een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Het lijkt erop dat de gemeente hierbij de belangen van de burgers van Zuidplas uit het oog heeft verloren. Het plan en onderliggende stukken bevat tal van open eindjes die de ontwikkelaar zelf mag invullen om het economisch rendabel te houden. Tijdens de inloopavond op 6 december bleek maar weer eens dat de betreffende ambtenaren niet goed op de hoogte waren van de details van het plan. Het lijkt erop dat de ontwikkelaar het plan heeft geschreven. Dit zou tekort doen aan de belangenafweging die de gemeente zou moeten maken. De burgers van Zuidplas mogen een kritische blik van de gemeente verwachten en een zodanige belangenafweging dat ook het belang van de dorpsbewoners en direct betrokkenen word meegenomen.		Zie antwoord zienswijze R4.1	
2. Er zijn inconsistenties tussen verschillende documenten die bij het plan horen en het concept bestemmingsplan. 1 voorbeeld is te vinden op pagina 23 van het beeldkwaliteitsplan waar melding wordt		Per abuis is inderdaad in het Beeldkwaliteitsplan Dryport Knibbelweg-Oost een bouwhoogte van 8 meter genoemd. De onder artikel 9.2.2 sub g van de Regels vermelde 10 meter is echter de juiste hoogte. Deze	

gemaakt van een woninghoogte van 8 meter, in het concept bestemmingsplan is dit 10 meter. Ik stel voor om duidelijkheid te verschaffen en het plan met de onderliggende documenten consistent met elkaar te maken en opnieuw ter inzage aan te bieden,	hoogte is ook conform de genoemde hoogte in artikel 50.15 sub s van het geldende bestemmingsplan Zuidplas Noord. Het Beeldkwaliteitsplan Dryport Knibbelweg-Oost zal hierop aangepast worden (naar 10 meter).
3. Er zijn een aantal momenten geweest waarbij de burgers zijn gevraagd "zich te laten informeren". Van daadwerkelijke participatie is geen sprake geweest, hoewel de omgevingswet dit wel voorschrijft. Ik ben zelf een aantal malen in gesprek geweest met de gemeenteambtenaren en de projectleider van ontwikkelaar die verantwoordelijk zijn voor het plan over verschillende onderwerpen. Geen enkele (positieve) uitkomst. Enkele van deze onderwerpen vindt u ook terug in het vervolg van mijn zienswijze.	De gemeente Zuidplas kent een zogenaamde participatie ladder. De mate en vorm van inspraak op plannen is afhankelijk van het soort plan. Het gaat hier om een uitwerkingsplicht uit het onderliggende bestemmingsplan en er is vanaf 2013 veelvuldig overleg gevoerd en inspraak is geweest. Met deze eerdere inspraak is in dit ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden. In het kader van het informeren zijn keukentafelgesprekken gevoerd met omwonenden waarin opmerkingen en vragen van omwonenden zijn opgehaald. Van deze keukentafelgesprekken is een participatieverslag gemaakt. Verder zijn er gesprekken gevoerd met relevante belangenorganisaties. Daarnaast zijn er twee informatieavonden georganiseerd (21 november 2021 en 6 december 2022), is een tweetal nieuwsbrieven opgesteld en huis aan huis bezorgd bij de omwonenden van het plangebied, waarin de wijzigingen die gaandeweg het proces zijn aangebracht, transparant zijn gecommuniceerd. Belanghebbenden zijn uitgenodigd om hierop te reageren en hebben hiervoor geruime tijd de gelegenheid gehad. Tevens heeft de ontwikkelaar reeds vanaf november 2021 een projectwebsite opgezet, waarop informatie over het plan te vinden is (www.dryport.nl). Daarmee is naar ons oordeel sprake van een adequaat niveau van participatie.
4. Rapporten die gebruikt zijn als input voor het plan zijn verouderd. Het waterhuishoudkundig plan is bijvoorbeeld van februari 2016 en gebaseerd op het afgewezen concept bestemmingsplan uit 2015. Economische data zijn niet de meest recentste. Kassen zijn niet meer levensvatbaar door een hoge gasprijs waarvan wordt verwacht dat deze voorlopig niet zal dalen naar het niveau van 2016, de economische neergang de industrie zal leiden tot minder behoefte aan opslag en distributie. De laatste gegevens dienen worden meegenomen om de vraag te beantwoorden of Nederland, Zuid-Holland, Zuidplas wel behoefte heeft aan kassen en distributiecentra en waarbij agrarisch cultuurlandschap voor moet wijken. Ik stel voor om een onafhankelijke analyse te laten doen op basis van recente economische data waarbij ook de toekomstige veranderingen met betrekking tot het 5^{de} dorp worden meegenomen. Grote kans dat we de schaarse ruimte beter kunnen benutten voor wonen, productie van ons voedsel, recreatie etc. Ik wijs het plan in zijn geheel om bovenstaande zaken af en omdat het plan de algehele leefbaarheid van Zevenhuizen en in het bijzonder de bewoners aan de Knibbelweg negatief beïnvloed. Weer een stuk open gebied wat wordt vol gebouwd, en niet voor het algemeen nut, maar om verplaatsing van elders van kassen en distributiecentra (Duitsland) mogelijk te maken, zonder dat er is aangetoond dat er behoefte aan is. Daarnaast wordt mijn woongenot en dat van mijn gezin ernstig aangetast door het plan. Wij hebben hier schade van. Het plan past niet in het dorpse karakter van Zuidplas en Zevenhuizen.	Zie antwoord zienswijze R4.2
5. De waterhuishouding baart ons zorgen. Een gigantisch gebied van 40 hectaren zal worden verhard. Het rapport van Grondmij geeft aan dat er voldoende compensatie is maar baseert dit op oude data en er is niet met klimaatverandering (intense hoosbuien en hogere waterstanden) rekening gehouden. Het rapport zal	Zie antwoord zienswijze R4.2

moeten worden geüpdatet om ook deze veranderingen mee te kunnen nemen in het plan. Niet alleen is dit van belang voor het houden van droge voeten in de laagstgelegen polder van Nederland maar ook met het op peil houden van het grondwaterpeil tegen het verrotten van funderingen van woningen	
6. De kassen kunnen in het plan een maximale hoogte van 10 meter krijgen. Deze hoogte is gelijk aan bijna 4 verdiepingen van een huis. Vanuit de Knibbelweg zal het lijken op een gigantische muur. Wij stellen voor dat de kassen niet hoger worden gebouwd dan 8 meter. Uit een studie van de Universiteit van Wageningen blijkt dat 8 meter hoog ruim voldoende is voor een optimale teelt. De extra 2 meter is overbodig en voedt speculatie dat als de kassen er niet komen (want niet economisch haalbaar) er alsnog distributie centra komen.	Zie antwoord zienswijze R4.4
7. Het Koningskwartier is geheel gasloos gebouwd. Het betreft in totaal ongeveer 1200 huizen. Allemaal met een forse investering om van het gas af te komen. Het moet maar blijken of dit economisch ook rendabel is. In het plan mogen de nieuwe kassen gewoon worden aangesloten op het gas omdat van het gas mogelijk niet economisch rendabel zou zijn. Dit is meten met twee maten. Als kassen niet rendabel van het gas kunnen, moeten ze niet nieuw gebouwd worden. Het klimaat en de oorlog in Ukraine zijn belangrijker dan de portemonnee van de ontwikkelaar. Er moet een harde eis komen in het plan dat de kassen niet zullen worden aangesloten op gas.	Zie antwoord zienswijze R4.5
8. Gewassen in de kassen zullen mogelijk belicht worden. Er wordt een bepaalde norm gehanteerd van 95% voor licht vervuiling. 95% lijkt veel maar vanaf de Knibbelweg zien wij elke avond de oranje gloed in de lucht boven de Bredeweg. Dat kunnen wij dus ook boven de Knibbelweg/Koningskwartier verwachten. Het heeft een effect op de leefbaarheid en de natuur. Ik stel voor naar een 99% norm te gaan, zodat er enige speling is maar dat lichtvervuiling wordt tegengegaan of geen verlichting toe te staan. Tevens stel ik voor de norm ook daadwerkelijk te handhaven, wat tevens een argument is om geen lichtvervuiling toe te staan. De lichtvervuiling heeft een effect op de leefbaarheid, woongenot en de natuur. Ik stel voor geen assimilatie verlichting toe te staan. Tevens stel ik voor de norm ook daadwerkelijk te handhaven, wat tevens een argument kan zijn om geen lichtvervuiling toe te staan.	Zie antwoord zienswijze R4.6
9. De natuur komt er niet goed af in dit plan. Fazanten, hazen, buizerd, torenvalk, patrijzen, vossen etc. en het bodemleven zullen een andere habitat moeten vinden. In dit plan is niet onderbouwd waar dit zal zijn. Het Koningskwartier heeft al gezorgd voor een enorme druk op de natuur. Het water en de groenvoorzieningen met de milieuvriendelijke oevers zorgen voor enige verlichting maar kan geen serieuze natuurcompensatie voor het plan worden genoemd. Wij stellen voor de groenstroken significant te verbreden en niet publiek toegankelijk te maken en het onderhoud te beperken.	Zie antwoord zienswijze R4.7
10. De groenstroken en watergang achter de huizen van de bewoners van de Knibbelweg zullen worden ingericht door de gemeente. Wij zijn zeker voorstander van de milieuvriendelijke oevers. Ik stel voor dat de bewoners inspraak hebben in de inrichting van de groenstroken tussen huizen en de kassen en dat ze zullen worden beheerd en onderhouden door de bewoners (als zij dit wensen) door middel van een beheer- en onderhoudsovereenkomst tussen bewoner en gemeente. De beheer- en	Zie antwoord zienswijze R4.8

onderhoudsovereenkomst kan eventueel jaarlijks worden opgezegd en bevatten bepalingen omtrent beeldkwaliteit en bepalingen aangaande het onderhoud en de frequentie ervan alsmede enige andere bepalingen. Tevens kan hierin worden opgenomen dat er geen opstallen zullen worden geplaatst (hoewel dit al wordt afgedekt door het plan zelf). De beheer - en onderhoudsovereenkomst zorgt voor een verbeterd leefmilieu van de bewoners en niet onbelangrijk verminderde kosten voor de gemeente. Er zijn ideeën over het weiden van schapen en het houden van bijen. Het beheer en onderhoud in handen geven van de bewoners zou tevens een tegemoetkoming zijn aan de bewoners die door het plan te maken krijgen met het verlies aan woongenot door het verlies van uitzicht op wild en over landerijen. Daarnaast is in het plan niet de mogelijkheid opgenomen om met groot materieel onderhoud achter de woningen te plegen omdat er niet voorzien is in een toegangsroute. Om de privacy van de bewoners te bewaken stellen wij voor de groenstroken achter de woningen van de Knibbelweg niet publiek toegankelijk te maken.	
11. In het plan wordt gepleit voor brede kavels. Kavels zouden volgens de structuurvisie een breedte in de lanen en linten een minimale breedte van 30 meter moeten hebben. Ik ben het hier mee eens als zou dat wat mij betreft naar de standaardbreedte van 40 meter mogen die origineel tussen sloten bestaat in een drooggelegde polder. Het beoogde kavel tussen Knibbelweg 49 en 51 is smaller dan 30 meter. Ik stel voor strikt de minimale breedte van 30 meter aan te houden zodat er daadwerkelijk een ruime opzet van de oostzijde van de Knibbelweg ontstaat. Ik bemerk dat het kavel van Knibbelweg slechts 20 meter breed is. Mogelijk kan de grond worden toegevoegd aan de kavel op Knibbelweg 51 of kan bijvoorbeeld als additioneel groen of waterberging worden toegevoegd.	Zie antwoord zienswijze R4.9
12. Er is in het plan geen rekening gehouden met de hinder die ik al ervaar als buurman (op enige afstand) van de boerderij- en kwekersactiviteiten van Knibbelweg 51. Het plan zou geluidshinder, stank- en vliegenoverlast moeten meenemen in het plan voor kavels naast Knibbelweg 51. Ik heb dit niet in het plan kunnen terugvinden. Ik ga ervan uit dat er sprake is van een milieu cirkel of iets dergelijks is rondom perceel Knibbelweg 51. Vanwege de hinder stel ik voor dat er in de directe omgeving geen woningen worden gebouwd.	Zie de beantwoording van zienswijze R4.9
13. In de regeling Stikstof wordt de conclusie getrokken dat de stikstof depositie van het plan lager of gelijk aan de depositie met het huidige agrarisch gebruik is. Belangrijke aanname in deze berekening is dat de landbouwgrond stikstof "produceert". Dat is natuurlijk niet zo. De beredenering zou slechts opgaan als de dieren die de stikstof daadwerkelijk produceren zouden verdwijnen. Elk jaar wordt er met grote giertanks en injectiesystemen met tractoren mest uitgereden van dieren uit de omgeving van het plan. Deze dieren blijven, omdat de ontwikkelaar dan wel gemeente de stikstofrechten van deze dieren niet heeft opgekocht. De aanname dat akkerbouwgrond stikstof emitteert is derhalve niet correct. Daarnaast wordt gerekend met een bepaalde normering voor de tuinbouw, waarbij het de tuinder wordt toegestaan een ander gebruik te hanteren. Dubbel gebruik van de kas wordt niet meegeteld. Ook emissie tijdens de bouw en de fasering van de bouw van het plan hebben effect op de stikstof depositie. Kortom de calculatie is onvolledig en schiet	Zie antwoord zienswijze R4.10

ons inziens op belangrijke punten te kort. Ik stel voor de calculatie te laten toetsen bij een onafhankelijke instantie zoals de Raad van State, ook omdat er relatief weinig ervaring is met deze berekeningen.	
14. Het plan concludeert dat er geen Milieueffectrapportage nodig is. Argumenten worden nauwelijks gegeven. En als ze worden gegeven zijn ze kwalitatief van een uiterst bedenkelijk niveau met 1 of 2 zinnen tekst. Er wordt een salamitactiek toegepast, extra verkeer en uitstoot vrachtwagens wordt gebagatelliseerd etc. Dit lijkt op een doelredenering. Dit plan (en fase 2) betreft een van de grootste projecten in Zevenhuizen en de bewoners en betrokkenen verdienen een MER. Ik stel voor een degelijk MER op te stellen waarbij de effecten worden verwerkt in het plan danwel wordt afgezien van het plan.	Zie antwoord zienswijze R4.11
15. Tot slot, begrijp ik dat de gemeentegrond bezit in het plangebied en dit op termijn voornemens is over te dragen aan de projectontwikkelaar. Ik wil wijzen op het arrest van de Hoge Raad gewezen op 26 november 2021 waarin de Hoge Raad oordeelt dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dat houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren in een selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Ook moet het overheidslichaam hierover vooraf informatie bekend maken. Deze verplichtingen volgen uit het gelijkheidsbeginsel, waaraan overheidslichamen zijn gebonden. Mocht de gemeente de toezegging al hebben gedaan is deze m.i. nietig.	De gemeente is bekend met het Didam-arrest. Het Didam-arrest gaat uit van het bieden van gelijke kansen aan derden (individueel of bedrijven) waar het verkoop of verhuur van gronden of gebouwd onroerend goed betreft. Het belang dat aan de orde was in het Didam arrest is echter geen ruimtelijk belang en speelt in deze bestemmingsplanprocedure derhalve geen rol. Bij de ontwikkeling van het plangebied Knibbelweg-Oost is er maar één serieuze kandidaat, de ontwikkelaar. Vanuit die gedachte is de gemeente voornemens de percelen grond, welke zij op deze locatie in eigendom heeft, te verkopen aan de ontwikkelaar. Deze voorgenomen verkoop zal, in lijn met het Didam-arrest, vooraf worden gepubliceerd.
CONCLUSIE	
De zienswijze geeft aanleiding het ontwerp bestemmingsplan aan te passen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: In het beeldkwaliteitsplan Dryport Knibbelweg Oost (bijlage 5 bij de regels) wordt de bouwhoogte aangepast van 8 meter naar 10 meter	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R6 – particulier	I23.000054	3 januari 2023	5 januari 2023
ZIENSWIJZE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1. Wij zijn al geruime tijd in gesprek met de gemeente over de verkoop van een deel van onze percelen in verband met een door de gemeente en projectontwikkelaar Van Uden gewenste ontwikkeling. Op een ander niet te verkopen gedeelte van onze percelen blijven wij wonen. In de tot nu toe gevoerde gesprekken is het vooral gegaan over hoe ons woongenot in de toekomst zoveel mogelijk geborgd kan worden mocht het van de Gebiedsontwikkeling komen. In 2015 zijn ook al gesprekken met ons gevoerd en is ook een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Toen zijn de plannen echter niet doorgegaan		Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de belangen van de omwonenden/ betrokkenen waarbij is voldaan aan de normen en afstanden.	

2. De gesprekken zijn voor ons op allerlei manieren zeer ingrijpend. Onze woonomgeving dreigt volledig te worden veranderd. Bovendien dreigen wij op vele manieren schade te lijden: onder andere zal sprake zijn (of is mogelijk nu al sprake) van waarde verlaging van onze woningen, andere opstallen en gronden door hoge kassen en logistieke hallen op korte afstand van onze percelen; onderzoeksrapporten geven aan dat er een reëel risico bestaat dat waterschade aan onze opstallen zal ontstaan; de gebruiksmogelijkheden van onze percelen zullen aanzienlijk worden beperkt; ons bedrijf zal drastisch aangepast moeten worden; wij waren in 2015 genoodzaakt externe adviseurs in te schakelen en hebben dat nu weer moeten doen. Kortom: schade in veel opzichten.	De ruimtelijke opzet van het plan is er mede op gericht om de impact van de planontwikkeling op de bestaande omgeving zo veel mogelijk te beperken. De Wet ruimtelijke ordening bevat een planschaderegeling. Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Of er sprake is van schade zal in dat kader nader moeten worden afgewogen.
3. Sowieso houdt een en ander ons zelf dag en nacht bezig. Wat ons betreft blijft de situatie zoals deze nu is. Bovendien zien wij dat het inmiddels economisch slechter gaat met ons land en dat de vooruitzichten voor de komende jaren ook niet goed zijn. Onze eerste vraag is dan ook: is de beoogde ontwikkeling voor de gemeente nog wel gewenst?	Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is gekeken naar de economische behoefte in de regio. In de ladder onderbouwing glastuinbouw en bedrijven Knibbelweg Oost (30 juli 2020) is ten aanzien van deze ontwikkeling het volgende geschreven: door de ligging aan internationale transportcorridors is deze locatie zeer geschikt voor logistieke bedrijvigheid. Voor de logistiek bestaat er een behoefte aan 28 tot 149 hectare in het onderzoeksgebied tot 2030. Dit plangebied voorziet in de ontwikkeling van 19 hectare. Het beoogde areaal past binnen het tekort aan bedrijventerreinen voor de grootschalige logistiek. In de behoefte raming bedrijventerreinen Zuid-Holland (oktober 2021) wordt gesteld dat er in de provincie Zuid-Holland een totale ruimte vraag, in de periode 2021 tot en met 2030, is van 392 tot 783 hectare bedrijventerrein. Voor wat betreft de glastuinbouw is de verwachte additionele ruimte behoefte tot 2030 van 85 hectare. Conclusie: er is voldoende ruimte en groei om de ontwikkeling te laten plaatsvinden. De gemeente blijft zich op het standpunt stellen dat dit plan gewenst is.
4. In het geplande fietspad (tevens calamiteitenroute) zit een “knik” aan de Knibbelweg zijde van onze percelen. Wij doelen hier met name op het fietspad/calamiteitenroute vanaf de Knibbelweg aan de noordwestzijde zoals voorgesteld tot daar waar de onderhoudsstrook minimaal 5 meter breed is. In de met ons gevoerde gesprekken is ons uitgelegd dat deze knik als achtergrond heeft dat bouwplannen van onze burens van het naastgelegen perceel gefaciliteerd zouden moeten worden. Wij begrijpen dat niet. In de met ons in 2015 en 2016 besproken plannen was ter plaatse nog sprake van een rechte weg, wat ons voor een calamiteitenroute ook veel geschikter lijkt. Al meer dan 40 jaar hebben wij met de eigenaren van de naastgelegen percelen de afspraak dat het onderhoud van dit deel van de sloot en het talud vanaf hun kant plaatsvindt. In de toekomst hebben zij geen belang meer bij deze sloot en zal het onderhoud van onze zijde moeten plaatsvinden. Het gedeelte tot aan de knik zal vanaf onze zijde niet mechanisch duurzaam te onderhouden zijn. Aanpassingen die mechanisch en duurzaam onderhoud van een en ander wel mogelijk maken zouden ons inziens niet voor onze rekening moeten komen. Schoeiingen zijn hierbij vanuit milieuoogpunt niet acceptabel. Zoals opgemerkt heeft een recht fietspad, zoals met ons in 2015/2016 besproken, de voorkeur. Andere oplossingen, zoals nu in het ontwerp voorgesteld, moeten verder worden uitgewerkt en zouden voor ons niet moeten leiden tot nog hogere kosten.	Bij de vormgeving van de calamiteitenroute en de bestemming tot woonperceel is rekening gehouden met alle belangen die hier spelen, waaronder die van u en uw burens. De calamiteitenroute is conform ontwerprichtlijn ontworpen en voldoet aan de gestelde functionaliteit. Dit ontwerp heeft geen gevolgen voor de inrichting van de bestaande sloot aan de zijde van de indiener. Dit heeft dan ook geen aanvullende kosten voor onderhoud tot gevolg.

5. Volgens de plannen is op onze percelen alleen bebouwing toegestaan ter plaatse van de huidige opstallen. Gelet op de geplande extra lintbebouwing, zouden wij het logisch vinden dat ook aan ons wordt toegestaan aan de voorzijde van het perceel (de Knibbelwegzijde) een extra opstal (woningen) te mogen realiseren	In het vigerende bestemmingsplan Zuidplas Noord (het moederplan) is op het perceel een extra woning in het lint aan de Knibbelwegzijde toegestaan mits hiervoor een wijzigingsplan-procedure wordt doorlopen. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen voor het realiseren van een extra woning op dit deel van het perceel, deze is dan ook niet in de (haalbaar)heids onderzoeken van dit bestemmingsplan meegenomen en niet opgenomen in het bestemmingsplan. Door het betreffende deel van dit perceel (direct grenzend aan de Knibbelweg) met de bestemming "Tuin" uit het bestemmingsplan Knibbelweg-oost te halen blijft de nu geldende wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Zuidplas-Noord voor deze locatie van toepassing. Voor reclamant blijft het daarmee mogelijk om een verzoek in te dienen voor toepassing van de bestaande wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een extra woning op het perceel. De plangrens van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
6. Tot een kassencomplex behoort ook de wettelijk voorgeschreven onderhoudsstrook van 5.00 meter. Daar is in de geplande afstand geen rekening mee gehouden. In eerdere communicatie is een afstand van 35 meter tot onze huidige kadastrale perceelsgrens toegezegd, Dit is nu niet meer opgenomen. In de in 2015 en 2016 gevoerde gesprekken was een afstand van 35 meter ook steeds uitgangspunt. De door ons gewenste afstand tot de kassen is in het plan niet opgenomen. De afstand tussen de kassen en de calamiteitenroute is bovendien onduidelijk. Wij zien niet in waarom de in 2015 en 2016 besproken afstand van 35 meter niet als uitgangspunt zou kunnen gelden. Graag ontvangen wij ook een toelichting op wat de gevolgen (voor de afstand) zijn als in plaats van kassen toch andere opstallen worden gebouwd.	Volgens de normen in de VNG brochure geldt een richtafstand van 30 meter gemeten vanaf de woonbestemming tot aan het bouwvlak van de glastuinbouw. Voor een deel van de woonbestemmingen is een afstand van 35 meter aangehouden. Deze standaard richtafstand is voldoende. Het is niet mogelijk om zonder nieuwe ruimtelijke toestemming (planologische omgevingsvergunning) andere gebouwen te realiseren. Daarom is deze zorg niet nodig.
7. De bij het bestemmingsplan gedeelde plattegronden komen niet overeen met de plattegronden zoals met ons besproken en zoals per e-mail zijn gedeeld. Het gaat hier om de volgende verschillen: 1. figuur 1 in de "wegverkeerslawaaï notitie". Waarbij onze kavel niet doorloopt tot de centrale as en er een eerdere sloot is. 2. Verbeelding KOI. Hier loopt de groenstrook en het water niet door tot aan de centrale as. 3. Figuur 1.2 in de toelichting: Hier is ons huis in het geheel niet ingetekend, terwijl alle andere bebouwing er wel op staat. 3. Figuur 2: Bijlage regeling Stikstof. Ook hier loopt onze kavel niet door tot de centrale as en loopt de groenstrook en de sloot maar tot halverwege. 4. Figuur 2.1 in de Stikstof emissie berekening toont dezelfde afbeelding (pagina 14) 5. Figuur 5 Oplegnotitie soortenbescherming, toont ook weer de verkeerde kaart. Graag verzoeken wij de plattegronden overeenkomstig de besproken situatie aan te passen.	De in de toelichting en de bijlagen opgenomen genoemde plattegronden/figuren dienen ter illustratie en hebben geen juridische waarde. Bij vaststelling zullen alle documenten op elkaar afgestemd zijn, in de definitieve documenten zullen de genoemde illustratief bedoelde figuren eenduidig worden opgenomen. Op de verbeelding worden de (juridische) bestemmingen van het gebied weergegeven. Op grond van de opgenomen bestemmingen kunnen de bedoelde groenstrook en het water worden gerealiseerd. Er is daarom geen aanleiding om de verbeelding op dit punt aan te passen.
8. Pagina 11 (Van het Beeldkwaliteitsplan): De representatieve zijde van de logistieke gebouwen is gericht op de Vierde Tocht. Dit betekent dat wij tegen de achterkant aan kijken. Dit is over het algemeen de minst fraaie zijde en heeft ook het risico dat hier allerlei opslag en vuilcontainers etc. komen te staan. Graag verzoeken wij u bepalingen op te nemen die de kans op overlast voor ons zoveel mogelijk beperken.	Een buitenopslag voor goederen en materialen is niet toegestaan, het college van B&W kan dit toestaan door middel van een afwijkmogelijkheid te verlenen (Artikel 5.5.1. van de regels behorende bij het bestemmingsplan).

	Als voorwaarde wordt gesteld dat dit hoogwaardig ingepast moet kunnen worden. Hiervoor doet de gemeente een stedenbouwkundige toets. In het Beeldkwaliteitsplan Dryport Knibbelweg Oost is t.a.v. buitenopslag dezelfde eis gesteld. Het moet hoogwaardig ingepast worden.
9. Pagina 15 (Van het Beeldkwaliteitsplan): Opgenomen is: rondom de kassen/ gebouwen 3.5 meter vrijlaten en alleen 5 meter van de centrale as. Wij vragen ons af hoe staat het met de noodzakelijke 5 meter vanuit de calamiteitenweg? Graag verzoeken wij ook op dit punt bepalingen op te nemen die de noodzakelijke afstand van 5 meter vanuit de calamiteitenweg waarborgen.	In het beeldkwaliteitsplan staat 3,5 meter aangegeven, maar dit wordt aangepast naar 5 meter.
10. Ten aanzien van het onderzoek watersysteem- bodemstabiliteit: Het betreft hier een onderzoek uit 2016. Wij verzoeken een nieuw onderzoek te laten verrichten; dit met name omdat op pagina 10 wordt aangegeven dat er een risico is voor huizen met een kelder. Dit betreft onze opstallen. Er zijn in het verleden proefopstellingen uitgetoetst om overtollig regenwater in de bodem op te slaan om nadien als gietwater te gebruiken, allen met een negatief resultaat omdat de diepere grondlagen hier sterk ijzerhoudend zijn en voor het vooropgestelde doel niet bruikbaar was daar het op de gewassen en de te oogsten producten een onacceptabel residu achterliet. Zou men hier mee doorgedaan zijn zou dit water uiteindelijk sterk vervuild geloosd moeten worden met als consequentie vervuiling van het oppervlaktewater. Dit dreigt ook nu weer.	Gelet op de conclusies, uit het waterhuishoudkundig plan van de Grontmij, is dit risico niet aan de orde. In het plan wordt geconcludeerd dat een significante wijziging risico's meebrengt voor vrijwel alle bebouwing met een fundering "op staal" of op houten palen. Op basis van de waterhuishoudkundige situatie rondom de lintbebouwing en het plan om een nieuwe watergang op polderniveau achter langs te graven, wordt geen significante verandering verwacht in de (grond) waterhuishouding rond de lintbebouwing. Het waterhuishoudkundig plan wordt nog geactualiseerd in het kader van de benodigde vergunning van het Hoogheemraadschap ingevolge de Waterwet. Ook het lozen van afvalwater en de waterkwaliteit wordt in het kader van milieuregels getoetst.
11. Ten aanzien van het onderzoek naar Wegverkeerlawaaï: In dit rapport wordt vooral ingegaan op de gevolgen voor nieuw te bouwen huizen. De impact op bestaande huizen wordt gebagatelliseerd. Aangezien wij dicht bij de centrale as wonen en het te verwachten geluid vanuit de logistieke en glastuinbouw projecten is het voor ons niet duidelijk waarom hier geen extra overlast wordt verwacht. Graag verzoeken wij nader onderzoek te laten verrichten voor de gevolgen voor bestaande bebouwing - en specifiek voor ons	Voor bestaande woningen in de nabijheid van bestaande wegen gelden er geen eisen. Wanneer de weg fysiek wijzigt, dan moet de oude situatie (situatie voor wijziging) en de nieuwe situatie (10 jaar na wijziging weg) onderzocht worden. Een zogenoemd reconstructie-onderzoek. Er is geen sprake van een fysieke wijziging, dus geen sprake van een reconstructie-onderzoek. Er is wel sprake van een nieuwe weg: De Centrale As. Voor een nieuwe weg in de situatie van bestaande woningen geldt in de Wet geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 58 dB. De dichtstbijzijnde bestaande woning ligt op circa 220 meter van de Centrale As. De geluidzone van de Centrale As is 250 meter, dus deze woning valt hierbinnen. De berekende geluidbelasting vanwege de Centrale As op de gevels van de bestaande woning is ten hoogste 44 dB na wettelijke aftrek. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden en wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. We zijn in de berekeningen uitgegaan dat er op dit moment geen bebouwing komt tussen de Centrale As en de nieuwe en bestaande woonkavels. In de toekomst kan er bebouwing toegevoegd, waardoor er meer afscherming komt. Hierdoor zal de geluidbelasting vanwege de Centrale As nog lager uitvallen.
12. Ten aanzien van "de verbeelding": Deze kijkt af van de aan ons voorgelegde plattegronden. Graag verzoeken wij u een en ander met elkaar in overeenstemming te brengen.	De Verbeelding moet voldoen aan wettelijk gestelde eisen en heeft als functie: het aangeven welke bestemming, en gebruik is toegestaan op een perceel. Het betreft derhalve een document over de ruimtelijke invulling. Dit document heeft niet als functie het weergeven van kadastrale eigendomsgrenzen. Deze laatste zijn te vinden in kadastrale tekeningen en zullen ook in de definitieve inrichtings-ontwerpen worden weergegeven.
13. Ten aanzien van de bestemmingsplanregels:	Deze bepaling bevat een afwijkingsmogelijkheid. Hiervan kan alleen door het college gebruik van worden gemaakt indien wordt voldaan aan alle drie de gestelde voorwaarden. Tegen een besluit tot het verlenen van een dergelijke afwijking staan rechtsmiddelen open.

Art 3.4.1 Deze bepaling lijkt het risico in zich te hebben dat de afstand tot onze woningen kleiner wordt dan nu op de tekening. Wij willen graag de garantie dat dat niet kan gebeuren. Wij verzoeken u de regels dienovereenkomstig aan te passen	a. De gebouwen ter plaatse nodig te zijn uit een oogpunt van optimale bedrijfsvoering; b. Er sprake moet zijn van de bouw van een bedrijfsgebouw, waaronder begrepen kassen als collectieve voorziening; c. De omgevingsvergunning slechts wordt verleend als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken. Daarnaast is dit een standaard afwijkingsmogelijkheid in bestemmingsplannen.
14. Art 7.3.3 De afscheiding van ons erf en de weg en de afscheiding op de nieuwe stuw vallen in deze categorie, maar 1 meter is voor ons te laag. Wij hebben op dit moment 2 vlaggenmasten en een valkenhok die ruim boven de 5 meter (9 meter) zijn. Deze willen wij in de toekomst kunnen vervangen. Hetzelfde geldt voor onze andere hekwerken.	De bestemming van het betreffende perceel wordt middels dit bestemmingsplan gewijzigd naar een woonbestemming met tuin. Voor deze bestemmingen gelden andere regels voor bouwen en gebruik dan op grond van de bestemming die van toepassing is het voorgaande bestemmingsplan. Bestaande bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn en niet passen binnen het nieuwe plan vallen onder het overgangsrecht. (artikel 17 van het bestemmingsplan). Deze bouwwerken mogen blijven staan en gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.
15. Art 7.4.C. Wij hebben op dit moment best wat buitenopslag (eigen boten, aanhangers, hout etc). Wij verzoeken u het plan zodanig aan te passen dat wij dit ook in de toekomst kunnen blijven doen.	Ook het gebruik van het perceel valt onder het overgangsrecht, mits dit niet in strijd is met het voorgaande bestemmingsplan. In dat geval mag het bestaande gebruik als buitenopslag worden voortgezet.
16. Al meerdere decennia is er op ons perceel een nestkast voor een torenvalk, die al vele jaren door deze zeldzame en zeer nuttige roofvogels in gebruik is. Uit niets blijkt dat op dit punt onderzoek is gedaan. Wij verzoeken u dit alsnog te doen	De ecooloog heeft de situatie omtrent de kast beoordeeld en hier een aanvullende notitie voor opgesteld. Omdat de kast behouden blijft en er voldoende (ook nieuw gerealiseerd) jachtgebied in de omgeving aanwezig zal zijn, zal de instandhouding van de torenvalk niet negatief beïnvloed worden. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de aanvullende notitie van de ecooloog. Deze is aan de ecologische QuickScan toegevoegd.
17. Uit niets blijkt dat er een stikstof ontheffing voorhanden is voor de voorbereidende werkzaamheden en de uitvoering van dit plan. Graag verzoek wij u ons op dit punt te informeren.	Zie antwoord zienswijze 4.10
18., Met betrekking tot de waterstanden rondom ons perceel verzoeken wij u het onderstaande op te nemen in het bestemmingsplan: - Sloot tussen Kreft (nr 41) en Fransen wordt "wegslootpeil" tot waar aan de zijde Fransen de Kassenbouw bestemming begint. - Sloot tussen de Calamiteitenroute en Fransen wordt "wegslootpeil" tot daar waar de onderhoud strook minimaal 5 meter breed is en de massieve stuw wordt geplaatst voor het reguleren van beide waterpeilen.	De waterstanden worden conform de eisen van het hoogheemraadschap geregeld. Dit wordt meegenomen in het ontwerp van het te actualiseren waterhuishoudkundig plan, welke in het kader van de waterwetvergunning door het hoogheemraadschap wordt beoordeeld.
19. Wij hebben met de gemeente afspraken geprobeerd te maken over het toekomstig gebruik van de gronden op Knibbelweg 41, mede in verband met het onderhoud van de gemeenschappelijke sloot. In die gesprekken is namens de gemeente aangegeven dat deze gronden niet van de gemeente zijn en de gemeente derhalve geen afspraken over wil maken. Op dit moment zijn de kassen op nummer 41 tot nabij de insteek van de sloot gebouwd. Dit geeft complicaties voor het onderhoud van deze gemeenschappelijke sloot. Mocht de gemeente of de projectontwikkelaar in de toekomst deze gronden verwerven dan zouden wij graag vastgelegd zien dat voor nieuw te bouwen kassen een afstand van 35 meter tot de kadastrale erfgrens in	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de richtafstanden conform de VNG-normen. Zoals onder de beantwoording van zienswijze R6.6 reeds aangegeven, geldt volgens de normen van de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter. In dit plan wordt vanaf de beoogde woonbestemming (de twee woningen) van indieneer zelfs rekening gehouden met een grotere afstand van 35 meter. Voor alle duidelijkheid zij nogmaals vermeld dat voor het bepalen van de afstand van 35 meter (volgens de VNG-brochure zou volstaan kunnen worden met een richtafstand van 30 meter) wordt gerekend vanaf het bouwvlak van de glastuinbouwbestemming tot de grens van de beoogde woonbestemming (in dit geval samenvallend met gevel van de beoogde woningen van indieneer). Het betreft dus niet de afstand gerekend vanaf de glastuinbouwbestemming tot de kadastrale perceelsgrens van de indieneer.

acht zal moeten worden genomen. In ieder geval verzoeken wij u in het bestemmingsplan een bepaling op te nemen, waarin dit staat. Verder zou wat ons betreft de doorsnede van de sloot gelijk moeten worden aan de sloot aan de andere zijde van ons perceel. Ook dat zouden wij graag vastgelegd zien in het bestemmingsplan.	
20. Tenslotte merken wij op dat het inrichtingsplan ontbreekt.	Het opnemen van een inrichtingsplan bij het bestemmingsplan is geen verplichting. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal de invulling nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan.
CONCLUSIE	
Deze zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: - Het gedeelte van het perceel Knibbelweg 37 b en c dat grenst aan de Knibbelweg zal buiten de plangrens van dit bestemmingsplan worden gelaten, de verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast. Daarmee blijft de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan Zuidplas Noord van toepassing op het betreffende deel van het perceel - De in bijlage 7 van de toelichting (wegverkeerslawaaï, figuur 1), bijlage 4 van de regels (regeling stikstof, figuur 2 en figuur 2.1), bijlage 10 van de toelichting (ecologische onderzoeken soortenbescherming, figuur 5) en in de toelichting opgenomen figuur 1.2 zullen worden geactualiseerd en op elkaar worden afgestemd. - Het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 5 bij de regels) wordt gewijzigd waarbij de a minimale afstand rondom kassen/gebouwen wordt aangepast van 3,5 meter naar 5 meter	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R7 - particulier	I23.000053	2 januari 2023	5 januari 2023
ZIENSWIJZE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1. Het ontwerpbestemmingsplan betreft de ontwikkeling Dryport Zuidplas een grootschalige logistieke ontwikkeling met 15 ha logistieke bedrijvigheid, 4 ha kleinschalige bedrijvigheid en 18,5 ha glastuinbouw. Dit is een hele grote uitbreiding met veel impact op de omgeving. Niet heel ver hiervandaan is ook een zonneveld van 40 ha geprojecteerd. Het betreft een deelontwikkeling, dit is fase 1, mogelijk komt later een verdere uitbreiding (fase 2). Van deze ontwikkeling is eerder sprake geweest namelijk al voor 2016. Toen is dit plan niet doorgezet vanwege de toenmalige economische crisis. Het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op tal van rapportages van 2020 of ouder. Op dit moment hebben wij te maken met een energiecrises en zijn de economische ontwikkelingen niet gunstig. Tal van eigenaren met glastuinbouw stoppen de bedrijfsvoering. Zijn deze rapportages nog wel relevant? Het zijn vooral de economische belangen en het verdienmodel van de eigenaar/exploitant die leidend zijn in dit voorstel. Nergens in het voorstel staat iets beschreven over wat belangrijk is voor het behoud van de leefbaarheid voor de inwoners van Zevenhuizen.		Zie antwoord zienswijze R6.1	

Van veel uitgangspunten (duurzaamheid, biodiversiteit, vervoersbewegingen en stikstofdepositie) zijn er berekeningen gemaakt, gebaseerd op aannames in rekenmodellen en ook zit er in de conclusies een "maar" en mag de eigenaar/exploitant afwijken of hoeft om economische redenen hier niet aan te voldoen. Het betreft een grootschalige ontwikkeling. De aanwonenden van de Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg waren uitgenodigd voor een inloop bijeenkomst op 6 december jl. en konden vragen stellen	
2. Op alle mogelijke plannen voorziet de gemeente Zuidplas in participatie bij nieuwbouwplannen en gezien de aanstaande Omgevingswet zou dit ook bij dit plan moeten gebeuren. Het is namelijk niet het oorspronkelijke plan maar een op veel onderdelen aangepast plan. De beschikbare informatie is trouwens moeilijk toegankelijk en gaat uit van de belangen van de initiatiefnemer. De belangen van inwoners staan niet beschreven. (Wat we trouwens vreemd vonden was dat aanwonenden die naar de inloopbijeenkomst van 6 december gingen een cadeautje kregen).	Zie antwoord zienswijze R5.3
3. Zevenhuizen is in de afgelopen jaren aanzienlijk veranderd. Er zijn veel nieuwe inwoners komen wonen en er zijn plannen tot nog meer woningbouw in Zevenhuizen. De leefomgeving verstedelijkt snel en dit doet ook iets met de leefbaarheid. Past in zo'n omgeving het realiseren van dit glastuinbouwbedrijvenlandschap van 600 meter bij 700 meter en in hoogte variërend van 10 tot 15 meter?	Dit is afgewogen, onder meer vanuit stedenbouwkundig gezichtspunt. Naar oordeel van de gemeente past dit in de omgeving. Ook past de ontwikkeling binnen het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplaspolder 2006. Dit vormt de basis voor de integrale herontwikkeling van de Zuidplaspolder, waar de Knibbelweg Oost een onderdeel van is.
4. Door de vertraging van het bestemmingsplan Knibbelweg-Oost verdwijnen de aanvankelijk belangrijke financiële consequenties en is het logisch om zonnepanelen bij aanvang gelijk in gebruik te nemen op alle plekken waar dit mogelijk is. Dit missen wij in het plan. Inwoners van Zuidplas moeten bij nieuwbouwplannen voldoen aan allerlei energiebesparende maatregelen en 0 op de meter. Waarom bij dit plan niet?	De grote logistieke bedrijven krijgen de verplichting voor het leggen van zonnepanelen in het koopcontract. Het moment van de realisatie daarvan is afhankelijk van de verruiming van het elektriciteitsnet met een hoogspanningsstation. Deze wordt in 2025 verwacht. Immers zonder uitbreiding van het elektriciteitsnet kan de door de zonnepanelen opgewekte overtollige stroom niet worden terug geleverd aan het elektriciteitsnet.
5. Waarom wordt de eigenaar niet verplicht om ook op de glastuinbouwkassen, zonnepanelen te plaatsen? Gezien de omvang zou het realiseren van zonnepanelen op dit complex kunnen leiden tot minder zonnevelden elders in de gemeente?	De daken van de glastuinbouwkassen zijn van glas. Dat is van belang voor de toelating van het zonlicht. Door deze af te dekken met zonnepanelen zou het zonlicht worden tegengehouden. Juist het zonlicht is van belang voor de groei van gewassen in de kas. Uw suggestie is daarom niet gewenst en in die zin niet mogelijk.
6. Waarom is het vanuit de gemeente geen harde eis dat de eigenaar/exploitant meewerkt aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente? Zonnepanelen kunnen gerealiseerd worden op de overige daken van overige bedrijvigheid, langs wegen, op overdekte parkeerplaatsen en drijvend in wateropvangbekkens.	Zie ook beantwoording zienswijze R 7.4.

7. Er is een landschappelijke inpassing met inrichtingsplan voor de Knibbelweg-Oost het betreft de strook achter de woningen. Wat opvalt is dat de strook van de lintbebouwing veel minder breed is dan in het verlengde van de Knibbelweg-Oost, voorbij de Zuidelijke Dwarsweg. In feite hetzelfde lint maar dan bij het vijfde dorp (Middengebied) Daar is de strook 100 meter breed. Het aanhouden van deze 100 meter ook aan de Knibbelweg-Oost kant, zorgt voor meer groen en biodiversiteit en voor meer leefbaarheid voor de inwoners van Koningskwartier. Het zijn de burens die uitkijken op dit complex en doordat het wat verderaf komt te liggen heeft dit een groot ruimtelijk effect.	De lintzone in het plan is wellicht smaller dan het lint in het toekomstige Middengebied, maar biedt ruim voldoende ruimte voor de invulling met een groenblauwe zone, met waterberging. Daarnaast wordt ook voldaan aan de minimale richtafstanden tot glastuinbouw welke volgen uit de VNG-brochure. Uitzicht en leefbaarheid zijn daarmee goed geborgd. De waterberging voor dit plan is voldoende gerealiseerd.
8. Het betreffende plan grenst aan de 4e tocht. Dit is een brede sloot met een grasstrook. Dit wordt nadrukkelijk buiten dit plan gehouden. Gezien het effect op groen en biodiversiteit vinden we dit onbegrijpelijk. De 4e tocht wordt in het Masterplan Middengebied aangemerkt als een belangrijke groene verbingszone en wezenlijk voor de biodiversiteit. Het is de groene verbingszone tussen de Krimpenerwaard en Bentwoud. Wanneer groen, water en biodiversiteit belangrijk zijn voor de verbinding van grote gebieden dan is het belangrijk dat deze strook wordt betrokken bij het bestemmingsplan en dat de strook breder wordt dan alleen de sloot en een kleine grasstrook. Ook omdat aan de andere van de 4e tocht er akkerbouw is wat op traditionele wijze wordt geteeld. Dat maakt dat de inrichting van de andere zijde ten behoeve van de biodiversiteit meer aandacht vraagt. De gemeente zou plannen die in elkaar grijpen integraal moeten benaderen. Anders nemen we besluiten in het ene plan die negatief kunnen doorwerken in andere plannen. Ook zouden in plannen de consequenties voor de gemeenschap in zijn geheel betrokken moeten worden. De omgevingswet geeft dit ook aan. De 4e tocht zou verbreed kunnen worden zodat de wens van de gemeente Zuidplas gehonoreerd kan worden voor het opvangen van hemelwater (buffervoorziening) een Nice-to-have!	De brede groenstrook direct grenzend aan de Vierde Tocht en de Vierde Tocht zelf, maken inderdaad geen onderdeel uit van het plangebied. Deze groene strook van circa 30 meter direct grenzend aan de Vierde Tocht betreft een in de provinciale omgevingsverordening aangewezen verbinding in het Natuur Netwerk Nederland (een zogenaamde NNN-zone) en mag niet anders dan als zodanig worden benut c.q. bestemd. De bestemming van de Vierde Tocht en deze NNN-zone wijzigt derhalve niet en om die reden vallen zij buiten het plangebied van Knibbelweg-Oost. Het inrichten van de NNN-zone is de verantwoordelijkheid van de provincie. De Vierde Tocht betreft een hoofdwatgang, valt onder de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap en is als zodanig ingericht; wijzigingen zijn niet aan de orde. De waterberging voor dit plan is binnen het plangebied voldoende gerealiseerd.
9. Bij veel bestemmingsplannen van woningen is een plan tot hoger bouwen vaak een discussiepunt. In dit plan gaan we over het geheel een complex neerzetten van 4 tot 6 bouwlagen. Direct naast het dorp komt een aanzienlijk complex wat dominant aanwezig zal zijn. Het beïnvloedt het leefklimaat en het welzijn van de inwoners van Zevenhuizen. In uw raad wordt vaak gesproken over het "dorps" wonen. Hoe verhoudt dit plan zich met het dorps wonen?	De hoogten die in het bestemmingsplan worden aangehouden voor de complexen zijn noodzakelijk voor een efficiënte bedrijfsvoering. De afstand tussen het te realiseren glastuinbouwbedrijventerrein en het dorp is ruim en tast het dorps karakter niet aan.
10. Je kunt door dit plan spreken van "verdozing" van de omgeving, dat dit gebeurt langs de A12 daar is op zich iets voor te zeggen maar dit complex ligt niet naast de A12 maar in de directe leefomgeving van inwoners van Zevenhuizen. Direct grenzend aan een grote woonwijk. Hoe komt het dat het belang van de eigenaar groter is dan die van inwoners? De eigenaar wordt aan alle kanten ondersteund en inwoners worden niet betrokken bij dit plan op een manier dat zij invloed op de uitvoering kunnen uitoefenen	De realisering van de bedrijfspanden in het plangebied vindt (met 400 meter vanaf de Knibbelweg) plaats op geruime afstand van de directe leefomgeving van de inwoners van Zevenhuizen. Het plan past binnen provinciaal beleid en valt binnen de kaders zoals gesteld in de bestuursovereenkomst "Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor" welke in maart 2019 is gesloten tussen de regiogemeenten, VNO/NCW en provincie. Met de groenblauwe randzone en vereiste beeldkwaliteit worden de gebouwen adequaat ingepast in de omgeving.

	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is naast provinciaal beleid, rekening gehouden met alle aanwezige belangen. De inwoners zijn regelmatig geïnformeerd over de plannen en ontwikkelingen. Zie ook de beantwoording bij R5, punt 3. Aan de hand van de gemeentelijke participatie ladder is dit de vorm die gekozen is voor dit project. Ook het indienen van zienswijzen maakt deel uit van het proces om invloed uit te kunnen oefenen op het project.
11. Opmerkingen op de bijlage: Duurzaamheidsconcept Knibbelweg-Oost Zevenhuizen. Het betreft rapportage van LBP SIGHT. In de rapportage van LBP SIGHT staan tal van maatregelen onder het kopje: Nice-to-have. Maar bij al de kopjes met dit als titel met voorgestelde maatregelen staat de zin: " Voor deze maatregelen gelden twee voorwaarden: 1) Ze moeten financieel haalbaar zijn en 2) technisch te realiseren. Wat heeft het voor zin om dit op te nemen in deze rapportage. Als lezer ga ik er dan vanuit dat al deze maatregelen niet worden gerealiseerd. Wederom dat de belangen van de eigenaar/exploitant leidend zijn in dit voorstel.	Deze interpretatie van deze rapportage is niet juist. In deze rapportage wordt aangegeven onder welke omstandigheden de maatregelen uitvoerbaar zijn. Het betekent niet dat deze op voorhand uitgesloten zijn. Zie ook de beantwoording bij R7.4
12. Het uitgangspunt is dat in 2050 Zuidplas een duurzame, toekomstbestendige en energie neutrale gemeente is. Een belangrijk uitgangspunt. Door de recente energiecrises zet dit uitgangspunt in een ander perspectief. Er is meer noodzakelijkheid dan ooit om te verduurzamen. Daarom dienen nieuwe plannen te voldoen aan het uitgangspunt wat we als gemeente als geheel in 2050 willen halen. Dit betekent dus dat ieder plan van nu, gelijk aan die doelstelling moet voldoen. Waarom geldt dit niet voor dit plan?	Er is in het plan rekening gehouden met deze doelstellingen, onder meer zal aan de grote logistieke bedrijven de verplichting opgelegd voor het leggen van zonnepanelen
13. In het bestemmingsplan (moederplan) Zuidplas-Noord staat dat in de glastuinbouw 20% van de energievoorziening duurzaam moet worden opgewekt. 20% is veel te weinig. De inzet moet zijn voor een volledige duurzame energieopwekking.	Het voorstel van indiener is op dit moment niet realistisch. Zoals uit de toelichting blijkt is het streven er wel op gericht om, door middel van alternatieve wijzen, duurzaam energie op te wekken. Er zijn echter wel een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden alvorens dit haalbaar is, denk hierbij aan de uitbreiding van het elektriciteitsnet. Zie beantwoording R 4.5
14. De eigenaar/exploitant van dit plan is in afwachting van een duurzame warmteleiding (RoCa-leiding) voor glastuinbouw. Tot dat moment van realiseren is men afhankelijk van WKK's of gasketels. Gezien de wisselende beschikbaarheid van gas dan wel de onzekerheid over de prijs is het de vraag of dit alternatieven zijn voor energieopwekking.	Onder de gegeven omstandigheden is dit thans het beste alternatief. Zie beantwoording R 4.5
15. Zonnepanelen zijn verplicht voor utiliteitsgebouwen maar niet direct in dit plan omdat er problemen zijn vanwege congestieproblemen op het elektriciteitsnet. Deze problemen zijn echter binnen korte termijn opgelost door de komst van het nieuwe hoogspanningsstation wat wordt gerealiseerd door Tennet.	Zie ook beantwoording van zienswijze R7.4. De grote logistieke bedrijven krijgen de verplichting voor het leggen van zonnepanelen in het koopcontract. De realisatie daarvan is afhankelijk van de verruiming van het elektriciteitsnet met een hoogspanningsstation, dat in 2025 verwacht wordt.
16. Ook voor deze zijde zou er een inpassingsplan water, groen en biodiversiteit gemaakt moeten worden. Het camoufleren door middel van bijvoorbeeld populieren of andere vormen van groen en speels variëren van de hoogte, zou de leefbaarheid doen vergroten	Het is niet geheel duidelijk wat indiener bedoeld met "deze zijde" en derhalve wordt ervan uit gegaan dat wordt bedoeld 'voor dit plangebied'. Een dergelijk inpassingsplan wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Een inpassings-/inrichtingsplan maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan. Deze uitwerking vindt plaats bij het opstellen van de definitieve ontwerpen van de inrichting van het

Het realiseren van groene daken aan de randen van het complex zou kunnen helpen bij het vergroten van de leefbaarheid.	plangebied, waaronder het toekomstige openbaar gebied binnen het plangebied. Hierbij zal aandacht worden besteed aan door indiener voorgestelde suggesties.
17. Door een dalend grondwaterpeil en droogte, leidt dit tot een snellere toename van bodemdaling. Dit maakt dat het belangrijk is dat de manier van bouwen gebaseerd is op een systeem die dit aankan. In dit plan staat niet beschreven waaraan de eigenaar/exploitant moet voldoen.	In de bijlage Duurzaamheid is het aspect bodemdaling beschreven. De te verwachten bodemdaling is dusdanig laag dat bijzondere bouwmethoden niet noodzakelijk worden geacht.
18. Binnen de gemeenteraad wordt bij nieuwe bouwplannen besproken hoe de ontsluiting goed geregeld wordt alvorens men gaat bouwen. De ontsluiting van het verkeer van dit plan gaat via de N219. Deze weg kent al een hoge verkeersintensiteit en er is dagelijks sprake van filevorming. Door het vrachtverkeer wat in- en uit gaat rijden in het voorliggende plan, maakt dat de filevorming nog intensiever wordt. In de rapportage wordt melding gemaakt van 1% groei aan verkeersbewegingen per jaar. Dat is een onvoorstelbaar laag percentage. Veel effecten van ook andere plannen die ontwikkeld worden zoals, de woningbouw Jonge Venen in Moerkapelle, Swanla en Verlaat in Zevenhuizen, de uitbreiding van het tuincentrum en het op termijn afsluiten van de Zuidelijke Dwarsweg zorgen er voor dat er meer verkeersbewegingen zijn naar de N219.	Bij vaststelling van het bestemmingsplan Knibbelweg-Oost moet worden uitgegaan van berekening van verkeersdruk op basis van autonome ontwikkeling en groei op basis van vastgestelde plannen. De ontwikkeling van het Middengebiet is geen vastgesteld plan en is daarom niet in de berekende verkeersintensiteit op de N219 meegenomen. De extra verkeersbewegingen als gevolg van het Middengebiet en de benodigde maatregelen om een acceptabele verkeerssituatie te houden worden beoordeeld bij de vaststelling van de plannen voor het Middengebiet.
19. Door het voorgestelde plan verdwijnt er 45 hectare aan akkerbouwgronden. In de rapportage wordt gesteld dat de hierdoor vrijvallende stikstof verrekend (gesaldeerd) kan worden met stikstof die in het nieuwe plan ontstaat. Er zal echter een veel intensievere teelt ontstaan in de te ontwikkelen glastuinbouw. In de rapportage staat dat men ervan uitgaat dat de emissie van stikstof in de glastuinbouw niet hoger is dan 7000 kg Nox/j. Maar er staat ook in de rapportage dat de tuinder/eigenaar vrij is om zijn werkzaamheden anders in te richten waardoor de uitkomsten anders (hoger) zullen zijn. Wederom een passage ten voordele van de eigenaar/exploitant zonder dat er rekening wordt gehouden met andere belangen.	Bij de berekening van de stikstof uitstoot behoeven alleen de bronnen van stikstof uitstoot meegenomen in de berekening die door het plan mogelijk worden gemaakt. Met de beschikbare stikstofemissie is het plan uitvoerbaar. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die de stikstofemissieruimte verdeelt over de functies. De regeling bevat ook een procedure als een initiatiefnemer andere plannen heeft; in dat geval wordt de haalbaarheid opnieuw beoordeeld en als dit niet past wordt daarvoor geen toestemming verleend. Daarmee zijn de belangen van de natuur (en andere) goed geborgd.
20. Daarnaast zal het distributiecentrum en de overige bedrijfsactiviteiten stikstof produceren. De schrijvers van de rapportage hebben bijvoorbeeld de stikstof die geproduceerd wordt door bijvoorbeeld verkeer op de Knibbelweg of Noordelijke Dwarsweg buiten beschouwing gelaten omdat zij menen dat dit maar van beperkte omvang is. Dit is een aanname die niet overeenkomt met de werkelijkheid.	Zoals in het antwoord hierboven reeds is aangegeven, behoeven alleen de bronnen van de stikstof uitstoot in de berekening meegenomen te worden die door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Zowel de Knibbelweg als de Noordelijke Dwarsweg vallen buiten het plangebied en worden dan ook niet meegerekend.
21. Bij de ter inzagelegging wordt melding gemaakt dat de Crisis- en Herstelwet toegepast gaat worden. Dit vinden wij onjuist omdat in het voorliggend plan er veel informatie staat die niet goed is onderbouwd en als doel heeft om het plan zo snel mogelijk door de besluitvorming te krijgen. De belangen van anderen, dan de eigenaar, zijn onvoldoende geborgd en de mogelijkheden van hen om hierop bezwaar te maken beperkt. Er is geen participatie geweest.	Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de vereisten voor toepassing van de Crisis- en Herstelwet. De gemeente deelt de stelling dat het plan niet goed onderbouwd zou zijn, niet. Het plan voldoet aan de wettelijke vereisten. Bij de uitwerking van de het plangebied is rekening gehouden met alle betrokken belangen. Uit het onderhavige bestemmingsplan en de onderbouwing hiervan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De participatie zoals in dit geval, is overeenkomstig de participatie ladder van de gemeente Zuidplas, zie ook antwoord zienswijze R 5.3
22. Het college van B&W is van mening dat een milieuraapportage niet nodig is vanwege de geringe effecten. De effecten van dit plan op de kwaliteit van de woonomgeving zijn groot, de aannames kunnen	Zie ook beantwoording zienswijze R 4.11.

niet kloppen. De omvang van de stikstof uitstoot kan niet neutraal zijn en de werkelijke groei van verkeersbewegingen is groter dan voorgesteld, met als gevolg, meer nadelige effecten op ons milieu. Het bouwen op slappe grond zonder een goed onderbouwd plan kan betekenen dat de grondlagen die er voor zorgen dat het zoute water niet aan het oppervlakte komt, doorbroken worden met alle negatieve gevolgen van dien. Daarnaast zijn maatregelen die genomen worden om de biodiversiteit te borgen heel beperkt en daarom is het noodzakelijk om een uitgebreide MER rapportage te maken zodat al deze effecten in kaart worden gebracht.	In de toelichting, behorende bij het onderhavige bestemmingsplan, is onderbouwd dat de effecten van het verkeer, stikstof, bodemdaling, grondwater, kwel en biodiversiteit goed te ondervangen zijn. De Omgevingsdienst Midden Holland heeft de noodzaak van een milieueffectrapportage (MER) getoetst. Een milieueffectrapportage is in dit geval wettelijk niet nodig en gaat geen verschil maken bij de uitwerking van het plan.
CONCLUSIE	
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: nvt	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R8 – particulier	I23.000052	4 januari 2023	5 januari 2023
ZIENSWIJZE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1. Op pag. 60 onder het item 'Artikel 8 Verkeer' worden binnen een opsomming van toegestane functies en gebruik 'voorzieningen van algemeen nut met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen' genoemd. De tekst is een onderdeel van de bestemmingsregels. Er wordt in dit gehele item alleen in algemeenheden gesproken. De enige specifieke aanduiding is 'met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen'. Naast dat er in het gehele ontwerpplan nergens enige onderbouwing is te vinden over het waarom van deze uitzondering, is het nut van deze uitsluiting op deze plaats volledig onduidelijk en hoort hij thuis in andere specifieke omschrijvingen. Er is blijkbaar wel erg veel weerstand vanuit gemeente c.q. ontwikkelaar voor een tankstation dat het zo specifiek genoemd wordt. In het concept Gebiedspaspoort Zevenhuizen wordt er uitgegaan van het verdwijnen van het tankstation aan de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen. Dat er hierdoor nog maar één tankstation (buiten de directe route voor Koningskwartier en Vijfde Dorp) in het dorp overblijft, wordt niet meegenomen in de overwegingen. Ondanks het feit dat de mobiliteit en de hiervoor benodigde ondersteuning toeneemt, is een afname van het voorzieningenniveau blijkbaar geen aanleiding om beleid te formuleren. Vaak wordt de Provincie als belemmerende factor naar voren gebracht, maar de vraag is of zij voldoende zicht hebben of krijgen over de gevolgen van hun beleid om bedrijvigheid uit de kernen te verplaatsen. De		In het bestemmingsplan worden alleen die functies mogelijk gemaakt die onderdeel uitmaken van de plannen. Op de lijst van bedrijfsactiviteiten worden daarom alleen die functies opgenomen die op grond daarvan mogelijk/gewenst zijn binnen de bestemming. In de ontwikkeling van dit plangebied is de focus gelegd op woningen, glastuinbouw en grootschalige logistiek. Het realiseren van een tankstation in het plangebied maakt geen deel uit van het plan en wordt om die reden ook niet mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan en uitgesloten op de lijst van bedrijfsactiviteiten. Bij het uitwerken van de plannen voor het gebied overwogen of het gewenst was een tankstation en/of handel in auto's in het plangebied mogelijk te maken. Er is geconstateerd dat dit niet gewenst is in verband met het gewenste type bedrijven op deze locatie, de ligging ten opzichte van bestaande en geplande tankstations en de toename van het aantal verkeersbewegingen dat een tankstation zou genereren. Er is geen aanleiding om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken middels aanpassing van de lijst van bedrijfsactiviteiten en/of de bedoelde tekst aan te passen.	

gemeente zal de noodzaak harder bij de Provincie moeten neerleggen, dat moet dan maar. Wanneer de oorzaak bij de ontwikkelaar ligt dan spelen er commerciële belangen die absoluut niet in het voordeel zijn van de inwoners. Overigens zou de ontwikkelaar zich niet met de invulling van de 4 hectare moeten mogen bemoeien, omdat het een zaak van algemeen belang is. Wij stellen voor de tekst op pag. 60 sowieso aan te passen, maar vanuit de genoemde overwegingen en waarnemingen het totale ontwerpbestemmingsplan integraal hierop aan te passen. Ook is coherent beleid nodig om te werken aan een gezond toekomstperspectief voor het dorp Zevenhuizen.	
CONCLUSIE	
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: nvt	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R9 – particulier	I23.000051	4 januari 2023	5 januari 2023
ZIENSWIJZE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1. Op pag. 39 en 40 wordt bij punt 4.3.1 "Verkeer" de ontsluiting op de N219 in relatie met Knibbelweg-Oost gezien. Conclusie is dat 'de gevolgen van het plangebied voor het verkeer geen belemmeringen zijn voor het plan'. Ondanks het feit dat daar gesteld wordt: 'het tracé van de N219 en het kruispunt liggen buiten het plangebied' is een integrale blik keihard noodzakelijk. Er zijn/worden studies gedaan naar de verkeerskundige consequenties van het kruispunt op lange termijn (2040). Het is dan wel bedenkelijk dat nu al wordt gesteld dat er geen belemmeringen zijn. Als ontsluiting van het Vijfde Dorp wordt op een tekening van 'de nieuwe situatie centrale as/zijweg' van de gemeente Zuidplas/Sweco gedateerd 23-11-2022 zelfs voor een leek bevestigd dat de ontsluiting een integrale visie vraagt. Hoewel de plannen van het Vijfde Dorp volgens het ontwerp nog niet in procedure zijn, zou het zeer kortzichtig zijn om hier op zijn minst geen rekening mee te houden. Het is schadelijk wanneer er niet wordt geanticipeerd op de gevolgen en kansen die deze grootschalige woningbouwopgave op bijvoorbeeld het soort bedrijven op de 4 ha en hun bereikbaarheid heeft. De mogelijkheid tot het vestigen van een fullservice laad- en tankstation met ruime facilitaire		Bij het verkeerskundig onderzoek naar de effecten van het plan in bijlage V bij de toelichting van het bestemmingsplan (Verkeersonderzoek en kruispuntberekening) is geconstateerd dat de toename van het verkeer ten opzichte van het overige verkeer op de N219 en de overige plannen in de omgeving beperkt is. Alhoewel het tracé van de N219 en het kruispunt buiten het plangebied liggen is in het plangebied rekening gehouden met de benodigde extra in- en uitvoegstroken, waarmee het kruispunt en de toekomstige ontwikkeling inpasbaar is. De stelling dat voor wat betreft de bereikbaarheid niet is geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen kan dus niet worden gevolgd. Voor wat betreft het voorstel van reclamant om de mogelijkheid tot het realiseren van een tankstation toe te voegen aan het bestemmingsplan wordt verwezen naar de beantwoording van R8.1.	

ondersteuning binnen de 4 ha, lijkt in relatie met de mobiliteitsvraag van de Vijfde Dorpers, een geweldige kans. Een servicestation in een dorps omgeving plaatsen is niet duurzaam. De 4 ha liggen buiten bestaand stedelijk gebied, dus ligt hier een unieke kans. De planning is dat de ontsluiting van het Vijfde Dorp via vier invalswegen geschied. De ontsluiting via de N219 zal vooral gebruikt worden door de bewoners die in het westen van het land (Den Haag) werken. De A12 is dan een belangrijke route. Langs de A12 van west naar oost is geen enkel laad- en tankstation te vinden. Het is dan ook uitermate belangrijk dat de inwoners van Koningskwartier en het Vijfde Dorp in ieder geval een station op weg naar huis hebben waardoor het klimaat niet door onnodige kilometers hoeft te worden belast. Wij stellen voor de volledige Staat van bedrijfsdoeleinden 2 tot milieucategorie 3.2 als aanbevolen en bijgevoegd bij onze zienswijze no. 1 in het bestemmingsplan op te nemen. Hierna kan deze kans verder uitgewerkt worden. Het realiseren van deze ontwikkeling zal enige aanpassing in de aan- en afvoer van de voertuigen in het plangebied vragen, maar dit lijkt in dit stadium zeer wel mogelijk.	
CONCLUSIE	
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R10 – particulier	I23.000050	4 januari 2023	5 januari 2023
ZIENSWIJZE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1. Op pag. 25 worden Gouwepark en Gouweknoop genoemd voor de uitbreidingsbehoefte van lokale bedrijven (kleiner dan 3 ha). Daarnaast wordt een relatie gelegd met een regionale functie van Knibbelweg-Oost in combinatie met transitiewensen in buurgemeenten. Te denken valt aan hervestiging van bedrijven als in buurgemeenten (bv Waddinxveen) bestaande bedrijfsterreinen een transitieproces zullen ondergaan'. Het in een adem noemen van verplaatsing en uitbreiding werkt verstorend, omdat de aanleiding van en de reden waarom, onderliggend verschillend zijn voor bedrijfsplannen. Verplaatsing hoeft immers geen uitbreiding te zijn, maar kan wel wenselijk zijn, dit vraagt een geheel andere aanpak. Een duidelijk en stevig gemeentelijk beleid ten aanzien van deze twee uitgangspunten		Alhoewel begrip bestaat voor de situatie waarin reclamant zich bevindt en de wens om het bedrijf te verplaatsen geeft dit geen aanleiding om binnen het plangebied van bestemmingsplan Knibbelweg Oost de mogelijkheid voor het realiseren van een tankstation en/of handel in auto's op te nemen. Verwezen wordt naar de beantwoording van R8.1	

wordt hier node gemist. Met de ontwikkeling van Knibbelweg Oost worden de huidige mogelijkheden voor lokale bedrijfsontwikkeling in Zevenhuizen volledig opgesnoept. En dat bij de complexe wens voor een tweede supermarkt, uitplaatsing uit het dorpscentrum en de vraagtekens die uw Raad bij de ligging van het huidige bedrijfsterrein plaatst. Het is in deze context zeker ongewenst om de deur voor Waddinxveen open te zetten, terwijl zelfs het weggeven van 15 hectare voor logistiek hiermee niet zou kunnen harmoniëren. Het concept Gebiedspaspoort Zevenhuizen en de bouwintensiteit in Zevenhuizen tonen aan dat er nieuwe spanningsvelden worden gecreëerd. Voor mijn bedrijven Auto Service Boode en het Argos Tankstation te Zevenhuizen brengt dit nieuwe onzekerheid met zich mee. Dat wij voor deze conflicten al jaren aandacht vragen, heeft tot niks geleid. Eerder heeft de gemeente op ons verzoek al eens overleg gepleegd met de gemeente Waddinxveen over de mogelijkheid om onze bedrijven te verplaatsen naar de rand van die gemeente op het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein op de grens van Waddinxveen en Zuidplas (bij de rotonde naar Moerkapelle). De gemeente kreeg stante pede een informele afwijzing. Niet alleen regeren is vooruitzien, ondernemen is dat ook. Onze klanten zitten met hun behoefte voor onze diensten direct om de hoek. Met alle woningbouw (Koningskwartier, Swania en Vijfde dorp) neemt die behoefte aan onze diensten en aan mobiliteit alleen maar toe. Wij stellen voor elke suggestie dat wij het maar in de regio moeten oplossen uit het ontwerp te schrappen en een daadkrachtiger beleid voor ons en onze lokale bedrijfsgenoten op te stellen en af te dwingen.	
CONCLUSIE	
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: nvt	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R11 – particulier	I23.000049	4 januari 2023	5 januari 2023
ZIENSWIJZE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1. Op pag. 25 wordt gesproken over 'bedrijven die de ontwikkeling voor woningbouwdoeleinden in de kernen in de weg staan'. 'In de kern Zevenhuizen kan daarbij worden gedacht aan een binnen het centrum gevestigd autoherstelbedrijf, een aannemerij en een staalverwerkend bedrijf'.		Alhoewel begrip bestaat voor de situatie waarin reclamant zich bevindt en de wens om het bedrijf te verplaatsen geeft dit geen aanleiding om binnen het plangebied van bestemmingsplan Knibbelweg Oost de mogelijkheid voor het realiseren van een tankstation en/of handel in auto's op te nemen. Verwezen wordt naar de beantwoording van R8.1	

Het valt op dat ons tankstation in deze tekst buiten beschouwing wordt gelaten. Vele malen hebben wij, zelfs nog bij de Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, aangegeven dat wij zeer geïnteresseerd zijn in de mogelijkheid tot verplaatsing en samenvoegen van onze lokale bedrijven Vakgarage Boode, Garage Schmidt en het Argos tankstation te Zevenhuizen. Het liefst deden wij dat op de Knibbelweg-Oost locatie. Toen deze ontwikkeling te lang duurde hebben wij in ieder geval de garagebedrijven samengevoegd. De wens tot integrale verplaatsing blijft er nog steeds. De desastreuze gevolgen voor het tankstation in de Dorpstraat 38 te Zevenhuizen van het gemeentelijk besluit tot afsluiting van het Zuideinde als doorgaande weg was een harde klap voor de omzet van het tankstation. Sluiting van dit station was vanuit economisch oogpunt uiteindelijk noodzakelijk, maar de wens om deze service op een andere plaats te blijven verlenen blijft aanwezig! De aangehaalde ontwerptekst (In de kern Zevenhuizen kan daarbij worden gedacht aan een binnen het centrum gevestigd autoherstelbedrijf, een aannemerij en een staalverwerkend bedrijf) is misleidend te noemen. Het aandachtspunt wordt genoemd, maar er wordt vervolgens geen invulling aangegeven. Een oplossing in deze wordt zelfs volledig onderuitgehaald. De genoemde bedrijfsactiviteiten zijn juist voor alle drie de geduide bedrijven zonder reden uit de bijlage Staat van bedrijfsdoeleinden 2 tot milieucategorie 3.2 (bijlage II bij de regels) geschrapt. En dat terwijl de provincie en gemeente al jaren prioriteit leggen hebben op binnenstedelijke (incl. herontwikkelingskansen binnen dorpen) transitiekansen. De logica van dit handelen ontgaat ons volledig en de uitsluiting is schrijnend. Het gemis aan gemeentelijk beleid voor de invulling en inzet van de vier hectare is de oorzaak van deze tegenstrijdigheid. Wij stellen voor om de genoemde staat van bedrijfsdoeleinden aan te passen en prioriteit af te dwingen aan de belangen van de lokale bedrijven (Zevenhuizen én Moerkapelle) ook wanneer de 4 hectare te weinig blijkt te zijn.	
CONCLUSIE	
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: nvt	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R12 – particulier	I23.000048	4 januari 2023	5 januari 2023
ZIENSWIJZE		REACTIE VAN GEMEENTE	

1. In punt 2.2.5 'Overige bedrijven' pag. 13 wordt de bedoeling aangegeven om 'een deel van het plangebied in te richten voor diverse kleinschaligere bedrijven (tot milieucategorie 3.2), zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsdoeleinden 2 (bijlage II bij de regels)'. Vele malen hebben wij, zelfs nog bij de Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, aangegeven dat wij zeer geïnteresseerd zijn in de mogelijkheid tot verplaatsing en samenvoegen van onze lokale bedrijven in Zevenhuizen t.w. Auto Service Boode op het Nijverheidscentrum, Argos Tankstation in de Dorpsstraat 38. Al in 2012 heeft de toenmalig wethouder Bosman ons specifiek op de te ontwikkelen locatie Knibbelweg-Oost gewezen. Ondanks de crisisjaren waren wij steeds in staat om onze wens te realiseren en dus zochten wij aansluiting bij de diverse opvolgende ontwikkelaars. Kortom onze belangstelling voor én noodzaak tot verplaatsing was en is helder bij ontwikkelaar en gemeente. Direct in de planbeschrijving wordt gesuggereerd dat kleinschalige bedrijven tot categorie 3.2 zich kunnen vestigen. Volgens de échte Staat van bedrijfsdoeleinden 2 (tot milieucategorie 3.2) zouden ook wij ons er kunnen vestigen. Een nadere blik op bijlage II bij de regels toont echter aan dat de activiteiten onder 40, 45 en 55 uit de landelijke lijst zijn verwijderd en dat er een fors aantal punten 51 t/m 63 (ook in de lijst logistiek opgenomen) zijn toegevoegd. Het lijkt erop dat er gestuurd wordt om de bedrijvigheid exclusief voor logistiek of aanpalend te maken, waardoor het voornemen van de gemeente en de behoefte tot hervestiging van lokale bedrijven ernstig wordt beïnvloed en beperkt. Geconstateerd wordt ook dat het ontwerp bestemmingsplan geen ondersteuning geeft aan het concept Gebiedspaspoort Zevenhuizen. Van enige coherentie is geen sprake. Wij stellen voor om bijgevoegde Staat van bedrijfsdoeleinden 2 (tot milieucategorie 3.2) van toepassing te verklaren. Hiermee zal de 4 hectare een wezenlijke bijdrage kunnen betekenen voor het bedrijfsleven in Zevenhuizen.	Alhoewel begrip bestaat voor de situatie waarin reclamant zich bevindt en de wens om het bedrijf te verplaatsen geeft dit geen aanleiding om binnen het plangebied van bestemmingsplan Knibbelweg Oost de mogelijkheid voor het realiseren van een tankstation en/of handel in auto's op te nemen. Verwezen wordt naar de beantwoording van R8.1
CONCLUSIE	
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: nvt	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R13 – particulier	I22.003285	25 november 2022	29 november 2022

ZIENSWIJZE	REACTIE VAN GEMEENTE
1. Velen jaren geleden is dit plan ontstaan. Inmiddels zijn er heel andere behoeften in de gemeente Zuidplas. Denk aan economie, woningmarkt en klimaat. Is er nog toekomst voor uitbreiding Glastuinbouw?? Inmiddels zijn er in de gemeente tientallen tuinders gestopt. Vele tuinderijen staan te koop! Gemeente kan beter investeren om bestaande tuinderijen te helpen met verduurzamen!! Grootschalige logistiek op deze plek? Waarom?? In de gemeente Waddinxveen, tussen Tweede Bloksweg en de A12, liggen ook al plannen klaar i.v.m. ontwikkeling voor uitbreiding (logistieke) industrie. Momenteel is in de gemeente Zuidplas, door de geplande woningbouw, veel meer behoefte naar bouwgrond voor bestaande (grote) bedrijven in de gemeente die hierdoor zouden moeten worden verplaatst. Voorbeelden hiervan zijn Slachterij Clazing (Bierhoogteweg), Gebr. Smits (Zuidelijke Dwarsweg). Denk dan ook aan de plannen die er zijn om bedrijven op het Nijverheidscentrum Zevenhuizen te verplaatsen. AUB raadsleden zeg 'NEE' tegen het ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost zoals het nu is ingediend en laat het beleid in de gemeente niet bepalen door Ontwikkelaars!	Zie antwoord zienswijze 6.3
CONCLUSIE	
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: nvt	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R14 – Provincie Zuid Holland	I22.003581	23 december 2022	27 december 2022
ZIENSWIJZE	REACTIE VAN GEMEENTE		
1. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan zich met de (grootschalige) bedrijfs- en glastuinbouwfuncties richt op arbeidsintensieve bedrijvigheid, is de kans dat hier veel werknemers, waaronder arbeidsmigranten, worden aangetrokken groot. Middels de Module Ruimte en Wonen is beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten	Naar aanleiding van deze zienswijze is de 'effectenrapportage huisvesting arbeidsmigranten Bedrijventerrein Knibbelweg Oost' opgesteld. Deze effectenrapportage zal aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aan de paragraaf Provinciaal beleid worden toegevoegd.		

toegevoegd aan onder andere de omgevingsverordening Zuid-Holland. Dit beleid is op 2 december jongstleden in werking getreden. Op grond van het derde lid van artikel 6.10g wordt gevraagd in het bestemmingsplan de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld te brengen en tevens aan te geven op welke wijze hierin zal worden voorzien. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in een bedrijfseffectrapportage waarin de werkgelegenheidseffecten van het plan inclusief de huisvestingsbehoefte (van toekomstige werknemers) die het mogelijk teweeg brengt in beeld worden gebracht. Het blijft daardoor ook onduidelijk op welke wijze in de extra huisvestingsbehoefte zal worden voorzien. We verzoeken het plan op deze punten aan te vullen.	
2. Het plangebied is gelegen binnen een glastuinbouwgebied zoals verbeeld op kaart 11 van de Omgevingsverordening. Op grond van artikel 6.15 lid 1 laat een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking. Omdat het plangebied tevens is gelegen binnen de uitzondering voor glastuinbouwgebied Glasparel en Knibbelweg-Oost kunnen ook nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden toegelaten die niet behoren tot de keten glastuinbouw, voor zover deze plaatsvinden met toepassing van efficiënt en meervoudig grondgebruik door een combinatie met glastuinbouw (artikel 6.15 lid 7). Andere functies kunnen dus alleen worden toegelaten in combinatie met glastuinbouw en de daarmee onlosmakelijk verbonden voorzieningen voor energieopwekking (in lijn met artikel 6.15 lid 1). Het onderhavige bestemmingsplan voorziet weliswaar in een combinatie met glastuinbouw maar binnen deze voorwaarde achten wij de begripsomschrijving voor 'energievoorziening' (artikel 1.39 van de planregels) te beperkend. Wij verzoeken u om deze begripsomschrijving uit te breiden met warmtekachtkoppeling (wkk) en collectieve energieopwekking.	De begripsomschrijving zal worden aangepast conform de zienswijze van de provincie.
CONCLUSIE	
Deze zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: - De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan onder de paragraaf Provinciaal beleid zal worden aangevuld met de 'effectenrapportage huisvesting arbeidsmigranten bedrijventerrein Knibbelweg Oost' - De begripsomschrijving voor 'energievoorziening' zal worden uitgebreid met warmtekachtkoppeling (wkk) en collectieve energieopwekking	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R15 – Particulier	E23.000046	3 januari 2023	5 januari 2023
ZIENSWIJZE		REACTIE VAN GEMEENTE	

1. Deze zienswijze komt geheel overeen met zienswijze nummer R6.	Zie antwoord zienswijze 6.1 t/m 6.20
CONCLUSIE	
Deze zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: • Het gedeelte van het perceel Knibbelweg 37 b en c dat grenst aan de Knibbelweg zal buiten de plangrens van dit bestemmingsplan worden gelaten, de verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast. Daarmee blijft de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan Zuidplas Noord van toepassing op het betreffende deel van het perceel • De in bijlage 7 van de toelichting (wegverkeerslawaaï, figuur 1), bijlage 4 van de regels (regeling stikstof, figuur 2 en figuur 2.1), bijlage 10 van de toelichting (ecologische onderzoeken soortenbescherming, figuur 5) en in de toelichting opgenomen figuur 1.2 zullen worden geactualiseerd en op elkaar worden afgestemd. • Het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 5 bij de regels) wordt gewijzigd waarbij de a minimale afstand rondom kassen/gebouwen wordt aangepast van 3,5 meter naar 5 meter	

3. NOTA VAN WIJZIGING

Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen.

Regels

- Artikel 1.39 is aangevuld met 'warmtekoppeling (wkk)' en 'collectieve energieopwekking'.
- Artikel 3.2.2 is aangepast met een andere bewoording voor het vastleggen van de verhouding kweekoppervlak en bebouwing.
- In artikel 4.2.1 is een regel toegevoegd waarin aangeven is dat voor de breedte van de kavels voldaan moet worden aan het beeldkwaliteitsplan, om zo te voorkomen dat er te grote verschillen ontstaan in de oppervlakte van de kavels.
- De figuren 2 en 2.1 in bijlage 4 van de regels (regeling stikstof) zijn geactualiseerd en op elkaar afgestemd.
- Het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 5 bij de regels) is als volgt aangepast:
 - Op diverse plaatsen zijn de afbeeldingen in overeenstemming gebracht met de actuele plankaart (wijziging in het aantal en in het type woningen)
 - Pagina 15: is gewijzigd waarbij de a minimale afstand rondom kassen/gebouwen is aangepast van 3,5 meter naar 5 meter (Noot LBP: in de planregels was al een afstand van 5 meter naar de zijdelingse en achterste perceelgrens opgenomen. Hiermee is het dan in lijn, dus geen verdere aanpassing in de planregels);
 - Pagina 20: is gewijzigd dat nu in Veld D 7 woningen zijn toegestaan bestaande uit 3 vrijstaande woningen en 4 half-vrijstaande woningen.;
 - Pagina 23: is gewijzigd dat de maximale bouwhoogte voor woningen 10 meter is.

Verbeelding

- De plangrens van het bestemmingsplan is aangepast waarbij de woonbestemmingen aan weerszijden van de Knibbelweg 51 uit het plan zijn gehaald in verband met richtafstand tot veestapel Knibbelweg 51)
- De vijf vrijstaande woningen worden tussen Knibbelweg 51 en de N219 zijn gewijzigd in 4 half vrijstaande woningen, waarbij in verband met de richtafstand tot de veestapel Knibbelweg 51 een minimale afstand van 50 meter wordt aangehouden tot de eerste woning.
- De plangrens van het bestemmingsplan is aangepast waarbij het gedeelte van het perceel Knibbelweg 37 b en c dat grenst aan de Knibbelweg en ligt binnen de WRO-zone van het huidige bestemmingsplan Zuidplas Noord, buiten de plangrens van dit bestemmingsplan is gelaten.

Toelichting

- In hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 zijn 2 paragrafen toegevoegd met de Module Ruimte en Wonen en Module Energietransitie van de Provinciale Omgevingsverordening. Bij de Module Ruimte en Wonen is de 'effectenrapportage huisvesting arbeidsmigranten bedrijventerrein Knibbelweg oost' opgenomen
- Figuur 1.2 van de toelichting, figuur 1 in bijlage 7 (wegverkeerslawaaï) en figuur 5 in bijlage 10 (ecologische onderzoeken soortenbescherming, figuur 5) zullen worden geactualiseerd en op elkaar worden afgestemd.
- In de toelichting is op verschillende plekken gewijzigd dat er 7 woningen gerealiseerd worden i.p.v. 9 woningen.
- Paragraaf 4.2 (milieuzonering) is aangepast zodat nu rekening wordt gehouden met de richtafstand van de veehouderij aan de Knibbelweg 51 in relatie tot de nieuwe woningen in het lint.

- Paragraaf 4.5: de beoordeling van het aspect geluid is aangepast, waarbij nu ook gerefereerd wordt aan de oplegnotitie.
- In artikel 5.2 is de artikelsgewijze toelichting aangepast voor de bestemming Bedrijventerrein waarin wordt aangegeven dat bij de invulling van het bouwvlak voldaan moet worden aan de regels in het Beeldkwaliteitsplan. Voor de bestemming Wonen is aangepast dat op 2 locaties 2-onder-1-kapper gerealiseerd worden, en dat hiervoor een aanduiding is opgenomen.
- In de toelichting en bijbehorende onderzoeken en bijlagen worden de geactualiseerde plaatjes van de verbeelding, stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan etc. opgenomen

Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan.

Regels

- Datum aangepast op voorpagina en in voetnoten.
- Op voorpagina 'ontwerp' aangepast naar 'vast te stellen'.
- Artikel 1.2: IMRO-codering aangepast.
- Artikel 3.2.3: 'de gemeente' is gewijzigd in 'het college van burgemeester en wethouders'
- Artikel 3.2.3 verwijderd dat het inrichtingsplan al bij het vast te stellen bestemmingsplan is bijgevoegd. Dit wordt later pas bij de vergunning geregeld.
- Artikel 3.4.1 uit sub a is het woord "te" verwijderd.
- Artikel 4.2.1 toegevoegd is sub e waarin expliciet wordt opgenomen dat "Op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden is het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 5 van de regels, van toepassing". Op deze manier is geborgd dat in Veld C minimaal drie kavels worden gerealiseerd met een bepaalde vertanding in het bouwvlak aan de N219 zijde van dit Veld C en Veld C tegelijkertijd op de gewenste manier te verkavelen is.
- Artikel 5.1 onder a de verkeerde minimale perceelsgrootte werd vermeld, dit is aangepast naar 30.000m².
- Artikel 7.3.3 onder a is als volgt gewijzigd: a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- Artikel 7.3.3 onder b de bepaling met betrekking tot de vlaggenmast is verwijderd.
- Artikel 9.2.2: typefout aangepast waarbij in de opsomming na lid e weer begon met a en b. is nu aangepast naar lid f en g.
- Artikel 15.4 het in deze bepaling genoemde percentage is aangepast naar 10%
- Artikel 16.3 is toegevoegd: 'de wettelijke bepalingen waarnaar in de regels wordt verwezen gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan'
- Bijlage 4 'Regeling Stikstof' is naar aanleiding van een nieuwe versie van het rekenprogramma Aerius aangepast. De systematiek en de conclusie zijn niet gewijzigd, enkel de getallen voor stikstofemissie en kentallen per gebiedseenheid.

- Bijlage 5 Het Beeldkwaliteitsplan:
 - Op diverse plaatsen zijn de afbeeldingen in overeenstemming gebracht met de actuele plankaart (wijziging van het aantal en type nieuw toe te voegen woningen in lintzone);
 - De bouwmogelijkheden voor de woonkavels zijn in overeenstemming gebracht met de nieuwe plankaart (wijziging van het aantal en type nieuw toe te voegen woningen in lintzone).
 - Op pagina 19 (betrekking hebbende op Veld C) onder het kopje Bouwmogelijkheden een extra voorwaarde is opgenomen luidende dat "de breedte van de smalste kavel is minimaal 25% van de breedste kavel." Hierdoor wordt gewaarborgd dat er een vertanding is en blijft aan deze zijde van Veld C die naar de N219 is gericht maar dit Veld C tegelijkertijd op de gewenste manier te verkavelen is;
 - Pagina 23: het bebouwingspercentage op de woonpercelen is 30%, in overeenstemming gebracht met regels dienaangaande behorende bij vigerend bestemmingsplan Zuidplas Noord 2009, WRO-zone.
- Bijlage VI inrichtingsplan verwijderd, deze is nu nog niet van toepassing.

Verbeelding

- Ter hoogte van Knibbelweg 31 is (naar aanleiding van een recente kadastrale inmeting) de groenstrook versmald.
- Het getrapte/getande bouwvlak is aangepast in verband met de gewenste verkaveling van Veld C. Het bouwvlak volgt aan deze zijde de erfgrens van Veld C aan deze zijde en ligt op 5 meter vanaf de erfgrens.

Toelichting

- Datum aangepast op voorpagina en in voetnoten.
- Paragraaf 1.4 IMRO codering is aangepast.
- Paragraaf 2.2.2 laatste alinea: 'V' is toegevoegd aan 'bijlage bij de regels'.
- Paragraaf 2.2.5 'Bedrijfsactiviteiten bij de regels' is toegevoegd achter 'Staat van'.
- Paragraaf 2.3.4 '(bijlage IX)' is toegevoegd achter 'klimaat'.
- Paragraaf 2.3.4 'IX' is toegevoegd achter 'zie de bijlage'.
- Paragraaf 3.1.3 in de paragraaf toetsing 'bijlage III' is toegevoegd achter 'zie ook'.
- Paragraaf 3.1.3 in de paragraaf toetsing 'bijlage III' is toegevoegd achter 'wordt verwezen naar'.
- Paragraaf 3.2.2 '7 augustus 2020' is gewijzigd in '15 maart 2022'.

- Figuur 1.1, 1.2, 2.2, 4.1 en 4.2 zijn aangepast aan de gewijzigde situatie.
- Figuur 2.6 de meest rechter afbeelding 2.6 is verwijderd (betreft een verouderde impressie).
- Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan is als volgt aangepast:
 - op diverse plaatsen zijn de afbeeldingen aangepast naar de actuele plankaart (wijziging aantal en type nieuw toe te voegen woningen in lintzone);
 - Pagina's 14 t/m 17: de dwarsprofielen zijn gewijzigd naar de meest actuele versies van deze ontwerpen;
- Bijlage 9 Water- en klimaattoets: deze is aangepast naar de actuele status van het overleg met HHSK.
- Bijlage 14 is verwijderd (oud onderzoek, wordt ook niet naar verwezen).
- Verder geldt in het algemeen dat de gebruikte afbeeldingen in de diverse bijlagen en onderzoeken behorende bij de Toelichting, zoveel mogelijk in overeenstemming met de actuele plankaart en verbeelding zijn gebracht.