

NOTA VAN BEANTWOORDING (EN WIJZIGING)

Bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2”

Zienswijzen en overlegreacties op het ontwerpbestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2”

Corsanummer: A24.001342



1. INLEIDING.....	5
1.1 Formele vereisten.....	5
2. ALGEMENE BEANTWOORDINGEN OP THEMA.....	6
2.1 Gebruikte begrippen en definities.....	6
2.2 Nieuwe initiatieven.....	9
2.3 Planschade vs. nadeelcompensatie.....	9
2.4 N219 en bereikbaarheid voor bestaande inwoners en bedrijven in het gebied.....	10
2.5 Ecologische verbindingzone.....	10
2.6 Toetsingskader Groene Schakel.....	11
2.7 Waterpeil en waterhuishoudkundigplan.....	12
2.8 Participatie en omgevingsmanagement.....	12
2.9 Samenloop lopende beroepen Raad van State.....	14
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	15
3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.....	15
3.2 Wijzigingen naar aanleiding van de overlegreacties.....	18
3.3 Ambtelijke wijzigingen.....	19
4. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	21
4.1 Reacties ingediende zienswijzen.....	21
R1 – Reclamant 1.....	21
R2 – Reclamant 2.....	21
R3 – Reclamant 3.....	29
R4 – Reclamant 4.....	30
R5 – Reclamant 5, tevens R7.....	35
R6 – Reclamant 6.....	39
R7 – Reclamant 7.....	40

R8 – Reclamant 8	40
R9 – Reclamant 9	42
R10 – Reclamant 10	47
R11 – Reclamant 11	50
R12 – Reclamant 12	50
R13 – Reclamant 13	53
R14 – Reclamant 14	54
R15 – Reclamant 15	56
R16 – Reclamant 16	58
R17 – Reclamant 17	69
R18 – Reclamant 18	74
R19 – Reclamant 19	78
R20 – Reclamant 20	81
R21 – Reclamant 21	86
R22 – Reclamant 22	89
R23 – Reclamant 23, tevens R24	95
R24 – Reclamant 24	99
R25 – Reclamant 25, tevens R26	99
R26 – Reclamant 26	106
R27 – Reclamant 27	106
R28 – Reclamant 28	108
R29 – Reclamant 29	110
R30 – Reclamant 30	117
R31 – Reclamant 31	118
R32 – Reclamant 32	119
R33 – Reclamant 33	121
R34 – Reclamant 34	125

R35 – Reclamant 35	127
R36 – Reclamant 36	137
R37 – Reclamant 37	139
R38 – Reclamant 38	142
R39 – Reclamant 39	148
R40 – Reclamant 40	152
R41 – Reclamant 41	161
4.2 Overlegreacties wettelijke overlegpartners	165
O1 – Dunea	165
O2 – TenneT	167
O3 – Liander	167
O4 – provincie Zuid Holland	167
O5 – Gasunie	170
O6 – Hoogheemraadschap	171
O7 – Rijkswaterstaat	172
Bijlage 1. Uit te werken bestemming - planschade	173
Bijlage 2. Nadere onderzoeken woon- en leefklimaat Parallelweg Noord 14 en 16	174

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2" vanaf donderdag 16 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode kon eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden/ontvangen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voor genoemde termijn op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

In deze Nota van Beantwoording (en wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2" ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. In hoofdstuk 2 is tevens de inhoud van de overlegreacties en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

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

Per reclamant is opgenomen:

- het nummer van de zienswijze van de reclamant;
- de datum van indiening en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een cijfer gekregen);
- de reactie van de gemeente;
- of de reactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan

We streven ernaar om de beantwoording van zienswijzen richting de reclamanten zo begrijpelijk en leesbaar mogelijk vorm te geven. Aangezien een bestemmingsplan een planologisch-juridisch instrument is, heeft de beantwoording van zienswijzen een juridisch/-technisch karakter. Het gebruik van vakterminologie is daardoor soms nodig. We proberen het gebruik van vakterminologie wel te vermijden. Waar nodig zijn zienswijzen voorzien van aanvullende, verduidelijkende bijlagen.

1.1 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 per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Er zijn 7 overlegreactie en 41 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen en overlegreacties zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. 1 zienswijze is buiten de termijn ontvangen en daarmee niet ontvankelijk.

2. ALGEMENE BEANTWOORDINGEN OP THEMA

2.1 Gebruikte begrippen en definities

Algemene afkortingen		
-	<i>Chw</i>	Crisis- en herstelwet
-	<i>Wvg</i>	Wet voorkeursrecht gemeenten
-	<i>Wro</i>	Wet ruimtelijke ordening, die per 1 januari 2024 is geconsolideerd in de Omgevingswet
-	<i>College van B&W, college</i>	College van Burgemeester en Wethouders
-	<i>Gemeentegemeenteraad, gemeenteraad</i>	De gemeentegemeenteraad van Zuidplas, het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.
-	<i>Commissie voor de m.e.r., Commissie m.e.r., Commissie</i>	Onafhankelijke landelijke commissie die adviseert over de inhoud en kwaliteit van MilieuEffectRapporten (MERen)
Documenten		
-	<i>Eerste bestemmingsplan of bestemmingsplan 1</i>	Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1. De volgende ontwikkelingen worden hierin bestemd: - Woongebied (inclusief 'Wonen') - Bos en groen - Energielandschap - Bedrijventerrein - Verkeersinfrastructuur/ontsluitingswegen Dit is een ander bestemmingsplangebied dan het nu voorliggende plangebied. Voor bestemmingsplan 1 is een aparte zienswijzeprocedure doorlopen. Bestemmingsplan 1 is voorzien van een eigen, aparte Nota van Beantwoording (en wijziging). Deze is online te vinden op deze website . Het eerste bestemmingsplan is op 14 mei 2024 vastgesteld. Meer informatie over het eerste bestemmingsplan vindt u op https://www.zuidplas.nl/het-bestemmingsplan-voor-het-middengebied .
-	<i>Voorliggend bestemmingsplan of bestemmingsplan 2</i>	Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2, waar voorliggende Nota van Beantwoording (en wijziging) op doelt. Bestemmingsplan 2 gaat primair uit van het behouden van bestaande planologische rechten, aangevuld met ambities en aangepast op de meest actuele juridische termen en regelgeving. De volgende gebieden zijn opgenomen in bestemmingsplan 2: - Groene Waterparel - Groene Schakel (inclusief EVZ) - Agrarische zone langs N219 Wanneer in dit document wordt verwezen naar 'dit' of 'het' bestemmingsplan, gaat het over voornoemd Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2.
-	<i>MER Middengebied Zuidplaspolder of MER</i>	MER staat voor milieueffectrapport. Dat is een type onderzoeksrapport dat wordt opgesteld om de effecten van een ontwikkeling van een bepaalde omvang in beeld te brengen. Er is één gezamenlijke MER opgesteld voor

		bestemmingsplan 1 en bestemmingsplan 2. De uitkomsten uit het MER zijn verwerkt in beide bestemmingsplannen.
-	<i>Voorkeursalternatief of VKA</i>	In het MER zijn verschillende alternatieven van de ontwikkeling onderzocht. Hieruit is een samengesteld voorkeursalternatief (VKA) naar voren gekomen. Het VKA omschrijft uitgangspunten voor het bestemmingsplan en is terug te vinden in hoofdstuk 7 van het MER.
-	<i>Masterplan Middengebied Zuidplaspolder of Masterplan (2021)</i>	Het ambitiedocument voor het Middengebied van de Zuidplaspolder en het kader voor de verdere planuitwerking (inclusief voorliggend bestemmingsplan). Het Masterplan is op 19 mei 2021 vastgesteld door de gemeentegemeenteraad van Zuidplas. Het gaat niet om een juridisch bindend document voor derden, zoals een bestemmingsplan dat wel is.
-	<i>Nota van Uitgangspunten Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder of NvU (2023)</i>	De concretisering van het Masterplan in uitgangspunten en ambities voor de ontwikkeling van het Middengebied in de Zuidplaspolder. De NvU is op 24 oktober 2023 vastgesteld door de gemeentegemeenteraad van Zuidplas. Net zoals het Masterplan, vormt de NvU een kader voor de verdere planuitwerking. Het gaat niet om een juridisch bindend document voor derden, zoals een bestemmingsplan dat wel is.
-	<i>Nota maatwerk parkeren Middengebied</i>	De uitwerking van de gemeentelijke Nota Parkeren (2019) voor bestemmingsplan 1. Deze nota geldt alleen voor dat bestemmingsplan.
-	<i>Notitie Reikwijdte en Detailniveau, NRD</i>	De NRD is het plan van aanpak voor het (toen nog) op te stellen MER. De concept-NRD is door de gemeentegemeenteraad ter inzage gelegd op 19 mei 2021 en definitief vastgesteld door het college van B&W op 25 april 2022.
Algemene gebiedskenmerken		
-	<i>Middengebied</i>	Het totale gebied zoals omschreven in het Masterplan (2021). Bestemmingsplan 1 en bestemmingsplan 2 maken samen onderdeel uit van het Middengebied.
-	<i>Bestemmingsplangebied</i>	Het totale gebied (met alle daarin opgenomen bestemmingen) binnen de grenzen van bestemmingsplan 2. Het gaat dus om een deel van het totale Middengebied.
-	<i>Bebouwde kom</i>	De bebouwde kom is een standaard begrip voor een door de overheid aangegeven gebied waar veel bebouwing is, waardoor het mogelijk is om in bebouwde gebieden andere regels te laten gelden. De grens van de bebouwde kom zal waarschijnlijk overeenkomen met de grens van de bestemming 'woongebied' inclusief bestemming 'wonen' in het bestemmingsplan 1. Binnen de bebouwde kom worden maximumsnelheden van 30 km/u (op de Rondweg en een deel van de Hartlijn) en 15 km/u (binnen de woonwijken) voorzien.
-	<i>Vijfde dorp of nieuwste dorp</i>	Bestemmingsplan 1 maakt de ontwikkeling van een nieuw dorp in de gemeente mogelijk. Met dorp wordt bedoeld: het ruimtelijk samenhangende cluster van nieuwe en bestaande woningen met bijbehorende voorzieningen, (weg- en energie-)infrastructuur, groen (inclusief bos) en twee nieuwe bedrijventerreinen.
-	<i>Kreekrug(dorp)</i>	Het deel van het woongebied dat binnen de Rondweg ligt, inclusief het centrum. Dit deel ligt op een relatief stevige kreekrugbodem, vandaar de benaming.
-	<i>Watertuinen</i>	Het deel van het woongebied dat buiten de Rondweg ligt. In verband met de bodemgesteldheid wordt hier een fijnmazige waterstructuur aangelegd.

Wonen		
-	Woongebied	Het nieuw te ontwikkelen woongebied zoals begrensd in bestemmingsplan 1.
Infrastructuur		
-	(Hoofd)ontsluitings-route(s)	Vanaf het woongebied worden er drie hoofd-ontsluitingsroutes voor autoverkeer voorzien: 1. Middelweg richting N457/A20 2. 'Nieuwe Knibbelweg' richting N219/A12 3. 'Nieuwe Dwarsweg' richting N219/A20

2.2 Nieuwe initiatieven

Een aantal reclamanten heeft de gemeente middels een zienswijze verzocht om een door hen gewenste ontwikkeling op hun perceel mogelijk te maken. De initiatieven dragen in een aantal gevallen bij aan het behalen van de doelen binnen dit bestemmingsplangebied. Deze initiatieven zijn in veel gevallen echter nog onvoldoende concreet bekend gemaakt aan de gemeente, passen in een aantal gevallen niet of nog niet binnen de door de gemeentegemeenteraad vastgestelde kaders of de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan nog niet beoordeeld worden, bijvoorbeeld door ontbrekende informatie. Om in het bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden, moet het voor de gemeente duidelijk zijn dat er een initiatief is, de gemeente moet dit ook op tijd weten en het moet ook zodanig concreet zijn en voldoende informatie bevatten dat het beoordeeld kan worden. Daarnaast moet in het kader van een zorgvuldig proces ook de omgeving voldoende gelegenheid hebben om te participeren en een zienswijze in te dienen.

Voor de overige nieuwe ontwikkelingen die genoemd zijn in de diverse zienswijzen geldt dat de Nota van Uitgangspunten uitgaat van het volgende standpunt:

- Het niet verder uitbreiden van de bouwmogelijkheden tot bestaande planologische mogelijkheden. Dit houdt in dat er geen medewerking wordt verleend aan verzoeken voor nieuwe bouwmogelijkheden buiten de mogelijkheden die de huidige bestemmingsplannen al bieden. Hiermee wordt voorkomen dat de doelstellingen voor het gebied verder onder druk komen te staan. Dit voorkomt ook dat er geïnvesteerd wordt door eigenaren in nieuwe gebouwen in het gebied en daarmee nieuwe kapitaalvernietiging creëert. Onder andere doordat bedrijven die uitbreidingsbehoefte hebben mogelijk een alternatieve locatie zoeken om het bedrijf uitgebreid voort te zetten.

Deze ontwikkelingen zijn dan ook niet meegenomen in de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan naar vaststelling.

Dit betekent niet op voorhand dat de initiatieven niet passen, maar wel dat de gemeente ze nu niet bij recht kan meenemen in het bestemmingsplan. Reclamanten met een concreet initiatief kunnen dit middels een aparte ruimtelijke procedure aanvragen bij de gemeente waarna de haalbaarheid

en aanvaardbaarheid getoetst zal worden binnen de kaders zoals deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad in het Masterplan en de Nota van Uitgangspunten. Daarbij kan de omgeving in het voortraject betrokken worden en op een ontwerpplan (omgevingsvergunning of wijziging omgevingsplan) een zienswijze indienen.

Hoe kunnen reclamanten hun concrete wensen aan de gemeente kenbaar maken?

Een vooroverleg (conceptverzoek) gaat over een initiatief dat niet of niet volledig voldoet aan de regels zoals deze nu opgenomen zijn in het bestemmingsplan (nu onderdeel van het omgevingsplan). Een voorbeeld hiervan is het toevoegen van een woning, het veranderen van een functie (van agrarisch naar bedrijf, van bedrijfswoning naar plattelandswoning of van bedrijf naar bijv. wonen). Tijdens de behandeling van het conceptverzoek wordt de wenselijkheid en de haalbaarheid van het initiatief integraal beoordeeld aan de intake- en omgevingstafel. Dit houdt in dat er gekeken wordt naar de wenselijkheid van de verandering maar ook of een initiatief überhaupt kan op die plek op basis van bijvoorbeeld wet- en regelgeving. Middels de intake- en omgevingstafel wordt u meegenomen in wat u moet aanleveren en welke onderzoeken er nodig zijn. Na afloop hiervan is, bij een kansrijk initiatief, uw aanvraag gereed voor het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

U kunt uw plan indienen via [het Omgevingsloket](https://www.zuidplas.nl/vooroverleg-initiatief-omgevingstafel), waarbij u op de laatste pagina het vakje 'conceptverzoek' aankruist. De Omgevingsdienst Midden-Holland beoordeelt uw plan dan in eerste instantie. Mochten er gegevens ontbreken dan vragen zij u deze gegevens aan te vullen. Meer informatie kunt u vinden via deze link op de gemeentelijke website: <https://www.zuidplas.nl/vooroverleg-initiatief-omgevingstafel>

2.3 Planschade vs. nadeelcompensatie

Een aantal reclamanten claimt planschade op basis van de ontwikkeling van het Middengebied. Voor schadeveroorzakende besluiten op basis van de Wro (zoals bijvoorbeeld het vaststellen en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) geldt een termijn van 5 jaar voor het indienen van een verzoek tot planschade. Deze termijn start vanaf het moment van een onherroepelijk bestemmingsplan als:

- De procedure voor het besluit is gestart voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, en;

- De procedure is afgerond na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Daarnaast is op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden. Schadeveroorzakende besluiten (zoals het verlenen van omgevingsvergunningen) die genomen worden na 1 januari 2024 vallen onder de Omgevingswet en dus de Nadeelcompensatieregeling.

Concreet betekent dit dat eventuele schade door het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan onder de planschaderegeling zal vallen en eventuele schade door het verlenen van nieuwe omgevingsvergunningen zullen vallen onder de nadeelcompensatieregeling.

Als u van mening bent dat u schade ondervindt door een veranderende bestemming kunt u een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente. Als u van mening bent dat u schade ondervindt door een omgevingsvergunning die verleend is in uw omgeving kunt u een verzoek tot nadeelcompensatie indienen.

2.4 N219 en bereikbaarheid voor bestaande inwoners en bedrijven in het gebied

Een aantal reclamanten is van mening dat de onderzoeken correct en volgens de huidige wetgeving zijn uitgevoerd. Met het verkeersmodel zijn alle realistische alternatieven in beeld gebracht. De commissie m.e.r. heeft ook aangegeven dat de onderzoeken voor de besluitvorming goed zijn uitgevoerd. Naar mate de invulling gedetailleerder wordt, wordt ook het uitgevoerde onderzoek verder uitgewerkt en gedetailleerd. Dat is gebruikelijk bij een ontwikkeling met een lange planperiode.

Er zijn voor het bestemmingsplan twee verschillende onderzoeken uitgevoerd. In het kader van het MER zijn onderzoeken uitgevoerd waarin in brede zin de effecten van het planvoornemen in beeld zijn gebracht. Daarnaast zijn voor het bestemmingsplan specifieke onderzoeken op een gedetailleerder niveau uitgevoerd die uitgaan van de wet- en regelgeving, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. De gemeente heeft daarmee voldaan aan haar wettelijke verplichting. Er is nadrukkelijk gekeken naar de effecten van de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie en autonome situatie (de situatie zonder de ontwikkeling van het

Middengebied). De ontwikkeling van het Middengebied inclusief autonome ontwikkeling draagt cumulatief maar in beperkte mate bij aan de toekomstige situatie op de N219 (tussen de 0 en 1 dB, wat niet hoorbaar is). Uiteraard wordt de komende jaren het verkeer op de N219 gemonitord. Het verkeer op de N219 neemt toe, dit is voor een groot deel ook het gevolg van de autonome ontwikkeling en dus niet enkel gerelateerd aan de nieuwe ontwikkeling. De N219 is een provinciale verantwoordelijkheid waarbij de gemeente de verkeerssituatie op de N219 in nauw overleg met de provincie bespreekt. De gemeente is verantwoordelijk voor de toename als gevolg van de realisatie van het dorp, niet voor de natuurlijke groei van het verkeer op de weg.

Verkeer vanuit het nieuwe dorp zal afgewikkeld worden via de nieuw aan te leggen ontsluitingswegen. Dit is in bestemmingsplan 1 gekoppeld aan de woningbouwfasering. Gedetailleerdere uitwerkingen van de aansluitingen worden later uitgevoerd voor het moment dat de aansluitingen moeten worden gerealiseerd. Specifiek voor bestemmingsplan 2 is relevant dat de gemeente concludeert dat de groei van het verkeer en de veranderingen in de geluidsbelastingen als gevolg daarvan aanvaardbaar zijn en geen beperking vormen voor de opgenomen bestemmingen in bestemmingsplan 2. Bereikbaarheid van de huidige bewoners en bedrijven in het gebied wordt geborgd. Dit is vastgelegd in de bestuurlijke afspraken.

2.5 Ecologische verbindingszone

Een groot aantal zienswijzen is gericht op de ecologische verbindingszone (EVZ) en de 'harde' natuurbestemming die de gronden kregen terwijl er nog geen overeenstemming is met de grondeigenaren over de aanleg, ligging en inrichting van de EVZ.

Momenteel is er in het gebied nog geen natuur gerealiseerd en er is ook nog geen zicht op wanneer dit precies gaat gebeuren. Om een natuurbestemming te geven moet er zicht zijn op waar de natuur gerealiseerd moet worden en hoe dit wordt gerealiseerd. Hiervoor moeten er middelen zijn om de grond aan te kopen, dan wel overeenstemming zijn met de grondeigenaren voor de zelfrealisatie en moet duidelijk zijn hoe het gebied eruit komt te zien.

Een belangrijke stap hierin is de Deelovereenkomst EVZ. In deze Deelovereenkomst staan de afspraken tussen provincie en gemeente voor het realiseren van de EVZ, over de precieze ligging, financiën, uitvoering, planning en toekomstig beheer van de EVZ door het Middengebied. Deze overeenkomst wordt nu (zomer 2024) opgesteld en is gereed bij vaststelling van het bestemmingsplan. Na het sluiten van de Deelovereenkomst willen de gemeente en provincie een gebiedsproces opstarten waarin gesprekken zullen worden gevoerd met de grondeigenaren over het EVZ-tracé en de zelfrealisatie van de EVZ. Voorliggend bestemmingsplan verzorgt de planologische verankering van de EVZ in het bestemmingsplan, maar biedt ook flexibiliteit om in gesprek met grondeigenaren het tracé te optimaliseren.

Dit betekent dus ook dat de definitieve ligging van de EVZ voorlopig nog niet duidelijk is. Dit maakt dat een 'harde' bestemming Natuur op de gronden nu nog niet wenselijk is, omdat dit mogelijk leidt tot planschadeclaims en - zoals nu blijkt uit de zienswijzen - verzet van de grondeigenaren/gebruikers.

In overleg met de provincie Zuid-Holland is gekozen voor een aanpak waarbij de EVZ, op het door de provincie aangewezen tracé, voorlopig niet de 'harde' bestemming Natuur krijgt maar een dubbelbestemming 'Natuur'.

Een dubbelbestemming is een specifieke bestemming die aan een perceel of stuk grond wordt toegekend in het kader van een bestemmingsplan, naast de enkelbestemming. In tegenstelling tot de enkelbestemming, die aangeeft welke hoofdfunctie aan het gebied is toegewezen, geeft een dubbelbestemming extra regels en voorwaarden aan voor het gebruik van de grond. Een dubbelbestemming kan worden opgenomen in het bestemmingsplan om extra bescherming te bieden aan bijvoorbeeld natuur- en landschapswaarden. Dit is bedoeld om de waarde en kwaliteit van het gebied te behouden of te verbeteren. Dit houdt in dat ook het huidige (agrarische) gebruik op de gronden voortgezet worden tot het moment dat deze eigenaren overeenstemming hebben bereikt met de provincie over de definitieve ligging en inrichting van de EVZ.

Om ruimte te laten voor nadere afspraken met de grondeigenaren over een beperkte aanpassing van het tracé (bijvoorbeeld voor betere ligging) is daarnaast een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de verbeelding en in

de regels in een zone naast de dubbelbestemming. Hiermee kunnen de gronden, na participatie en afspraken met de grondeigenaren, op de dan afgesproken locatie middels een wijziging van het omgevingsplan de bestemming 'Natuur' krijgen.

Dit is een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan waar alle gronden naast de EVZ met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' (dus niet de EVZ zelf) een algemene wijzigingsbevoegdheid naar natuur had. Dit leverde te veel onduidelijkheid op voor reclamanten omdat hiermee de indruk werd gewekt dat de gehele Groene Schakel naar natuur zou kunnen veranderen en daarmee veel ondernemers zou raken in hun gehele bedrijfsvoering. Door het te beperken tot de zone rondom de dubbelbestemming 'Natuur' ontstaat er meer duidelijkheid over de omliggende gronden.

Binnen het proces om te komen tot de ontwikkeling van de EVZ zijn subsidies beschikbaar voor de kosten van de afwaardering van de gronden en de inrichting en instandhouding van het gebied. Hierover zullen met de grondeigenaren afspraken gemaakt worden door de provincie in afstemming met de gemeente. Binnen dit proces zullen ook afspraken gemaakt worden over de exacte ligging, de integraliteit van de zone en het te volgen tijdspad. Onder de Omgevingswet komt het instrument wijzigingsbevoegdheid te vervallen. Wel mag het college een wijziging omgevingsplan vaststellen binnen de gestelde kaders van de wijzigingsbevoegdheid.

De meest recente informatie over de plannen voor de Groene Waterparel is op [de website](#) van de provincie te vinden. Op de [volgende webpagina](#) van de provincie is meer informatie te vinden over de EVZ (onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland)

2.6 Toetsingskader Groene Schakel

Net als bij de EVZ ging een groot aantal zienswijzen over de juridische status van het toetsingskader Groene Schakel. De gemeente wilde de ambitie voor het gebied opnemen in het bestemmingsplan. Het is echter niet mogelijk om dit bij recht te regelen omdat de aanpassingen in het gebied altijd om een onderbouwing op het provinciaal beleid vragen. Het gebied heeft in de provinciale verordening de aanduiding "ruimtelijke

kwaliteit'. Elke nieuwe ontwikkeling in dit gebied moet bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Om dit te kunnen toetsen moet elke nieuwe ontwikkeling op zichzelf en integraal bekeken worden. Het is niet mogelijk gebleken om een juridische regeling in het bestemmingsplan uit te werken die op voorhand de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de belangen van alle zittende ondernemers en inwoners beschermt. De wijze waarop het toetsingskader opgenomen was in het ontwerpbestemmingsplan bood inderdaad onvoldoende juridische zekerheid. Het toetsingskader omvat voorwaarden waaraan nieuwe ontwikkelingen getoetst gaan worden. De nadere afweging of een initiatief haalbaar is zou sowieso al met een aparte procedure bepaald worden.

Om tegemoet te komen aan de zienswijzen en de onzekerheid weg te nemen is besloten om de aanduiding 'zoekgebied Groene Schakel' van de verbeelding en uit de regels te verwijderen. Het toetsingskader Groene Schakel zal aangepast worden en als beleidskader vastgesteld worden. Dit betekent dat ontwikkelingen in de Groene Schakel niet bij recht mogelijk gemaakt worden in dit bestemmingsplan. Initiatiefnemers die gebruik willen maken van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling kunnen een initiatief ontwikkelen dat getoetst kan worden aan het beleidskader. De initiatieven zullen een eigen ruimtelijke procedure doorlopen zoals beschreven in [paragraaf 2.2](#).

2.7 Waterpeil en waterhuishoudkundigplan

De onderzoeken voor het bestemmingsplan en bijbehorende MER zijn uitgevoerd op een bijpassend detailniveau. Daarmee is voldoende inzicht gegeven in de te verwachten effecten van de ontwikkeling en de mogelijkheid om die effecten weg te nemen of te beperken. Hierbij is ook aandacht besteed aan de effecten van waterpeilverhoging. Waterpeilverhoging wordt overigens alleen voorzien in delen van het gebied van bestemmingsplan 1. Uit het MER blijkt voorts dat een waterpeilverhoging in bestemmingsplan 1 geen significant effect heeft op de gebieden (en het huidige agrarische gebruik) in bestemmingsplan 2.

In het bestemmingsplan staat aangegeven dat de waterpeilen in dit gebied in principe niet worden verhoogd of verlaagd ten opzichte van de huidige situatie. Eventuele ingrepen in het watersysteem, wellicht nodig voor de aanleg van de EVZ, zullen op een later moment uitgewerkt worden als dit

aan de orde is. De ambitie is dat het verharde oppervlak, met name in de Groene Schakel zal afnemen.

Met betrekking tot het uitvoeren van een nadere beschouwing van de waterpeilen wordt in het bestemmingsplan gesteld dat er, omdat het gehele watersysteem van het Middengebied als een systeem fungeert, een integraal waterhuishoudkundig plan moet worden opgesteld waarbij het systeem als geheel wordt bekeken, inclusief de waterpeilen in het gebied waar het bestemmingsplan betrekking op heeft.

Omdat het bestemmingsplan primair een conserverend karakter heeft zal het waterhuishoudkundigplan ook de huidige situatie beschrijven met een doorkijk op toekomstige klimaatontwikkelingen. In het plan worden geen maatregelen ontworpen of uitgewerkt omdat aanpassingen in dit bestemmingsplangebied nu niet voorzien zijn.

Voor de aanwezige bebouwing geldt dat er wordt gekeken naar een gedegen waterhuishoudkundige inpassing. Daarbij geldt echter dat de gemeente zich richt op het voorkomen van aanvullende wateroverlast als gevolg van de ontwikkelingen in het Middengebied. Voor de reeds aanwezige wateroverlast kan men zich tot de gemeente wenden. Het is echter niet de taak van de gemeente om reeds aanwezige wateroverlast op te lossen. Tenzij aantoonbaar is dat de gemeente ook de veroorzaker is van de wateroverlast.

Het waterhuishoudkundig plan is naar verwachting medio 2025 gereed. Het wordt een integraal plan waar ook de Groene Schakel onderdeel van is. Het gereedkomen van het waterhuishoudkundig plan hangt wel af van de relatie met het Hoogheemraadschap. Op dit moment lopen de gesprekken nog met het Hoogheemraadschap over de ontstane situatie voor de ontwikkeling van het nieuwe dorp en het verschil aan inzichten over de te nemen maatregelen en het vervolgtraject. Dit zal separaat gecommuniceerd worden.

2.8 Participatie en omgevingsmanagement

Gemeente Zuidplas heeft in het kader van participatie over de ontwikkeling van het Middengebied verschillende activiteiten ondernomen in de afgelopen jaren. Deze inspanningen hebben integraal bijgedragen aan het planontwikkelingsproces, waarbij de input verwerkt kan zijn in het

bestemmingsplan en/of andere (daaraan voorafgaande of daarmee samenhangende) planproducten van de gemeente. De gemeente gebruikt voor het bepalen van het niveau van participatie onder meer het door de gemeenteraad vastgestelde Kader Participatie.

Bij de voorbereiding van de plannen is al overleg gevoerd met de betrokken instanties en met de omgeving. Om deze reden is ervoor gekozen om af te zien van het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan.

Participatie kan het draagvlak bij de burger vergroten, maar is geen resultaatsverplichting op een voor alle partijen aanvaardbare beslissing. Hierbij is inmiddels vanuit de rechtspraak bekend dat de stappen die de gemeente heeft doorlopen gezien wordt als voldoende. Dit neemt niet weg dat het gevoel kan blijven bestaan dat er onvoldoende geparticipeerd is. De gemeente neemt deze signalen mee.

Voor dit bestemmingsplangebied lopen er meerdere trajecten die doorlopen na vaststelling van dit bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de aanleg van de ecologische verbindingszone (zie ook hierboven in [paragraaf 2.5](#)) en de uitvoering van het amendement dat aangenomen is bij de vaststelling van bestemmingsplan 1.

Bij de ontwikkeling van de plannen voor het Middengebied is de omgeving op verschillende momenten betrokken. De eerste plannen voor de ontwikkeling van het Middengebied stammen uit 2004. De invulling van het planvoornemen zoals dat nu in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, zijn echter geschetst in het bidboek 'Integrale ontwikkeling Zuidplas', uit 2017.

Dit bidboek is aangeboden aan Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten heeft vervolgens haar waardering uitgesproken in een formele reactie en aangegeven op basis van deze plannen de verdere dialoog aan te willen gaan. Ook hebben er naar aanleiding van het bidboek twee informatieavonden plaatsgevonden die goed bezocht zijn door inwoners, omwonenden, ondernemers en overige betrokkenen. De visie – zoals geschetst in het bidboek – is de basis geweest voor de Concept- Ontwikkelvisie Zuidplaspolder, uit 2019. Dit document is in 2019 vrijgegeven, bedoeld voor verrijking en reacties en vormde het kader voor

de verdere planvorming. Vanaf dat moment is een aantal stappen gezet om tot voorliggend bestemmingsplan te komen. Vervolgens is gewerkt aan een Masterplan dat in het voorjaar van 2021 door de gemeentegemeenteraad van Zuidplas is vastgesteld. Bij de totstandkoming van het Masterplan heeft op meerdere momenten afstemming plaatsgevonden met de omgeving. Dit Masterplan vormde de basis voor het Milieueffectrapport (MER) dat vervolgens is opgesteld. Mede op basis van dit MER is het Voorkeursalternatief opgesteld (2022 - 2023). Dit voorkeursalternatief is opgenomen in de twee bestemmingsplannen (2023 - 2024).

Bij de totstandkoming van alle producten is de omgeving op verschillende manieren en op verschillende momenten in het proces betrokken. De gemeente heeft op verschillende momenten informatieavonden en bijeenkomsten georganiseerd. Naast dat deze momenten bedoeld waren om toe te lichten waar de gemeente op dat moment mee bezig was en wat er de komende periode stond te gebeuren, waren die bijeenkomsten ook nadrukkelijk bedoeld om reacties en informatie op te halen bij betrokkenen. Uiteraard is ook bij die bijeenkomsten gelegenheid geweest om te reageren en input te leveren.

Naast alle participatiemomenten wordt gewerkt aan een informatiecentrum in het Middengebied. In het proces om te komen tot dit informatiecentrum zijn omwonenden nadrukkelijk betrokken, o.a. bij het beoordelen van de aanbiedingen. Momenteel wordt gewerkt aan het op- en inrichten van een zogenaamde 'bewonersgemeenteraad', een betrokken groep mensen waarbij zowel huidige als toekomstige bewoners/geïnteresseerden langdurig betrokken worden bij de verdere ontwikkeling van het Middengebied.

Naast de vele participatiemomenten wordt de omgeving geregeld geïnformeerd via de website en de nieuwsbrief, waarbij ook gelegenheid is om te reageren.

2.9 Samenloop lopende beroepen Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Binnen het plangebied van bestemmingsplan 2 lopen al geruime tijd een aantal beroepen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het gaat hier om beroepen tegen ondermeer de volgende plannen:

- Wijzigingsplan Knibbelweg 60 (aanpassen bedrijfswoning naar burgerwoning);
- Herziening Zuidplaspolder 1 (Glastuinbouw Nederland, Derde Tochtweg 9 a, b en c en de Glastuinbouw aan de Zuidelijke Dwarsweg nummer 3);
- Paralleweg Noord 14-16 (Verzamelplan 2023);
- Diverse aanvullende beroepen rondom de Derde Tochtweg 9 en 10;
- Tijdelijke omrijroute kippenlachterij aan de Bierhoogtweg 17.

De doorlooptijd van de (hoger) beroepsprocedures is erg lang. Hierdoor ontstaat de situatie dat er mogelijk nog beroepsprocedures lopen tegen ontwikkelingen in het plangebied en eerder vastgestelde bestemmingsplannen op het moment dat bestemmingsplan 2 wordt vastgesteld. Naar aanleiding van de beroepen heeft de gemeente in dit bestemmingsplan een aantal aanpassingen voorgesteld die tegemoetkomen aan de beroepen in voorliggende beroepszaken.

Mocht de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraken doen in de periode tussen het aanbieden van de stukken aan de gemeenteraad en het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad dan zal het college, indien nodig, middels een herstelbesluit de resultaten van de uitspraak laten verwerken in het bestemmingsplan.

3. NOTA VAN WIJZIGING

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamant en deelnummer	Wijzigingen
R2.1, R2.5, R12.1, R14.1, R18.3, R19.1, R19.5, R22.9, R25.5, R28.2, R29.2, R33.3, R35.10, R36.1	Toelichting: tekst aanpassen over de EVZ Verbeelding: • Verwijderen bestemming "Natuur" en deze vervangen door de dubbelbestemming "Natuur". Onderliggende hoofdbestemming wordt "Agrarisch met landschaps- en natuurwaarden". • Toevoegen specifieke wijzigingsbevoegdheid over de dubbelbestemming 'Natuur' en in een zone van 50 meter naast de dubbelbestemming "Natuur" • Toevoegen wijzigingsbevoegdheid aan gronden in de hoek van de N219. Regels: • Vervangen: algemene wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming "Agrarisch met landschaps- en natuurwaarden" door "Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1" • Toevoegen regels voor dubbelbestemming "Natuur". • Toevoegen begrip ecologische verbindingszone: een verbinding tussen natuurgebieden die als doel heeft om biodiversiteit te bevorderen door het mogelijk maken van migratie en uitwisseling van flora en fauna tussen deze verschillende natuurgebieden;
R2.4, R2.6, R5.4, R12.1, R16, R18.2, R20.2, R28.7, R29.5, R33.4, R35.12, R36.7, R39.4, R40.7	Aanpassen toelichting pagina 11 tot 14 voor de regeling over het zoekgebied en het toetsingskader Groene Schakel. Aanpassen verbeelding: verwijderen zoekgebied Groene Schakel Aanpassen regels: verwijderen artikel 19.
R3.2	Verbeelding: opnemen bouwvlak voor pipowagen
R.3.3, R17.6	Regels: Toevoegen aan artikel 7.1 onder c: ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' tevens logiesruimte tot een maximum van 162 m². Overige leden van artikel 7.1 juiste nummering (d, e, f, etc.) geven.
R4.3	Verbeelding: toevoegen bestemming "Tuin" op het achtererfgebied ter plaatse van de percelen Parallelweg-Noord 14 en 16, grenzend aan de 1e Tochtweg 13 (voor een zone van 4 m achter de achtergevel en/of zijgevel). Regels: toevoegen: Begrip achtererf: zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, waarbij geldt dat de als 'Tuin' bestemde gronden geen onderdeel zijn van het achtererfgebied;
R4.6	Verbeelding: Toegangsweg richting 1e Tochtweg 13 opnemen in de verkeersbestemming
R4.8	Aanpassen bestemmingsgrenzen naar perceelsgrenzen. Toevoegen aan de verbeelding: bouwvlak en aanduiding bedrijfswoning.
R5.1	Toevoegen aan artikel 3.5 Afwijken van de gebruiksregels 3.5.3 gebouwen met een grotere bouwhoogte Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van gebouwen met een grotere bouwhoogte dan toegestaan in 3.2, ten behoeve van de ontwikkeling van een duurzaam modern grootschalig gesloten glastuinbouwgebied met volwaardige tuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt (groenten, bloemen, substraat, belicht en niet-

belicht), met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, warenhuizen, of andere opstallen van glas, alsmede overige gebouwen, met dien verstande dat;

- a. de toegelaten bouwhoogte maximaal 15 meter bedraagt;
- b. de ontheffing slechts wordt toegepast als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
- c. de gebouwen ter plaatse nodig dienen te zijn ten behoeve van de optimale duurzame bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf. Ter toetsing hiervan dient in zo'n geval vooraf schriftelijk advies in te worden gewonnen bij een onafhankelijk agrarisch deskundige;
- d. de ontheffing pas wordt toegepast indien de navolgende milieukwaliteiten worden gerealiseerd:
 1. realisering van optimaal ruimtegebruik door uit te gaan van, indien mogelijk, clustering van voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan:
 - de aanleg en het gebruik van collectieve voorzieningen ten aanzien van de inzameling en afvoer van vrijkomende afvalstromen;
 - de aanleg en/of het gebruik van collectieve energiesystemen zoals warmtekracht-koppelingen (wkk) of Koude/Warmteopslag (KWO);
 - de aanleg en gebruik van gezamenlijke gietwaterbassins;
 - clustering van kassen;
 2. realisering van intensief en meervoudig ruimtegebruik (optimaliseren bruto-netto verhouding) van tenminste 20% (dubbel ruimtegebruik), in de vorm van verticale stapeling van bedrijfseigen onderdelen van het glastuinbouwbedrijf. Hierbij kan gedacht worden aan:
 - gietwaterberging in of onder de kas;
 - opslagruimten in of onder de kas;
 - bedrijfseigen functies van het glastuinbouwbedrijf in of onder de kas;
 - loodsen met een grotere hoogte zodat efficiënt gestapeld kan worden;
 3. indien van toepassing gebruik maken van energiezuinige kassystemen met gevelventilatiesystemen in combinatie met een (semi)gesloten kasventilatiesysteem, tenzij blijkt dat dit systeem niet van toepassing is voor de uit te oefenen bedrijfsactiviteiten;
 4. gebruik wordt gemaakt van duurzame energiebronnen, zoals:
 - de opslag van warmte en koude (KWO);
 - warmte-uitwisseling tussen kassen onderling en tussen kassen en bedrijven en/of woningen;
 - het benutten van duurzame bronnen zoals windenergie en geothermie;

Nagestreefd wordt om tenminste 10% van het energieverbruik afkomstig te laten zijn van duurzame energiebronnen;

- e. indien uitvoerbaar/mogelijk, zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de externe levering van CO₂, bijvoorbeeld via Ocap;
- f. nagestreefd wordt een efficiënte energieproductie via warmtekrachtkoppeling (WKK) te realiseren door clustering van activiteiten, waaronder begrepen een combinatie van warmteteelt en lichtteelt;

	g. Op assimilatiebelichting zijn de artikelen 3.56 t/m 3.59 uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en zijn rechtsopvolgers van toepassing.
R9.1	Verbeelding: verwijderen woonbestemming van deel van het perceel en aanpassen naar 'Agrarisch – Glastuinbouw'
R9.9	Regels: Toevoegen aan artikel 3 en artikel 4: - ondergeschikte detailhandel in agrarische goederen die ter plaatse worden vervaardigd, met dien verstande dat: o de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit; o de detailhandelsfunctie een maximum bruto vloeroppervlakte heeft van 200 m ² bvo; o de openingstijden van de detailhandelsfunctie vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit; en o toegang tot de detailhandelsfunctie uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.
R13.1	Verbeelding: functieaanduiding 'Transportbedrijf' uitbreiden, verwijderen functieaanduiding 'Groothandel' van deel perceel.
R13.2	Verbeelding: toevoegen aanduiding 'bedrijfswoning'
R13.3	Verbeelding: aanpassing bouwvlak
R14.1, R15.1	Regels: toevoegen aan de bestemming 'Natuur' onder b: agrarisch medegebruik voor zover dit ten dienste staat van het beheer van de betreffende natuurgebieden; Overige leden van artikel 8.1 juiste nummering (c, d, e, etc.) geven
R15.2	Verbeelding: toevoegen aanduiding 'voormalig (agrarisch) bedrijf'
R15.2	Toevoegen aan de regels artikel 12.1 onder d: ter plaatse van de aanduiding "voormalig (agrarisch) bedrijf" eveneens de volgende gebruiksmogelijkheden: - bed & breakfast tot een oppervlak van ten hoogste 100 m ² ; - natuur- en milieueducatie, rondleidingen tot een oppervlak van de bebouwing van ten hoogste 100 m ² ; Overige leden van artikel 12.1 juiste nummering (e, f, g etc.) geven
R16.3	Verbeelding: toevoegen agrarisch bouwvlak en aanduiding "bedrijfswoning" Bijlagen bij de regels: opnemen dieraantallen in bijlage 3.
R17.4	Verbeelding: toevoegen aanduiding 'bedrijfswoning'
R20.3	Toevoegen aan verbeelding: Bedrijfsbestemming met de aanduiding groothandel.
R22.3	Toelichting: aanpassen paragraaf 1.3 onderdelen Chw
R25.7	Verbeelding: Aanpassing bestemmingsgrens bedrijfsbestemming Bierhoogtweg naar bestaande bebouwing.
R28.1, R29.2	Regels: toevoegen begrip Ecologische verbindingzone: "een verbinding tussen natuurgebieden die als doel heeft om biodiversiteit te bevorderen door het mogelijk maken van migratie en uitwisseling van flora en fauna tussen deze verschillende natuurgebieden."
R28.4	Artikel 12.2.3 'onder g' wordt vervangen door 'onder f'.
R32.1	Verbeelding: toevoegen aanduiding 'ontsluitingsweg' Verbeelding: verkleinen bouwvlak om 'ontsluitingsweg' vrij te houden van bebouwing Regels: toevoegen aan artikel 12 Wonen: d. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluitingsweg' de aanleg en instandhouding van een ontsluitingsweg op eigen terrein.
R33.5	Artikel 4.1 onder b: duurzaam schrappen. b. wordt agrarisch gebruik;
R33	Aanpassen 18.1.1 onder b: toevoegen buiten de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'

	18.1.1 b ten behoeve van nieuwvestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij als hoofd- of neventak van een agrarisch bedrijf buiten de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.
R35	De afspraken zoals gemaakt met Clazing worden verwerkt volgens de beantwoording bij R35 . Hierbij wordt de omrijroute gelegaliseerd binnen de bestemming 'Verkeer', bouwvlakken en bebouwingspercentages aangepast/verkleind, een landschappelijke inpassing opgenomen op de verbeelding en een Ruimte-voor-Ruimte woning mogelijk gemaakt.
R37.4, R41.2	Toevoegen aan artikel 3.2.2 en artikel 4.2.2 het woordje bestaand onder b. en nieuw onder c een bepaling voor nieuwe (bedrijfs)woningen. Voor het bouwen van kassen gelden de volgende bepalingen: 1. kassen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij: a. de minimale afstand tot de eigen (bedrijfs)woning 2,5 meter bedraagt; b. de minimale afstand tot een bestaande (bedrijfs)woning van derden 10 meter bedraagt; c. de minimale afstand tot een nieuwe (bedrijfs)woning van derden 30 meter bedraagt; d. de minimale afstand tot gronden met de bestemming 'Water' 5 meter bedraagt;
R41.1	Aanpassen bouwvlak – aanpassen bestemming agrarisch - Glastuinbouw

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van de overlegreacties

Overlegpartner en nummer	Wijzigingen
O1.2	Verbeelding: Dubbelbestemming leidingstrook van 10 meter naar 18 meter.
O4.1	Bijlage: advies ABC-commissie voor uitbreiding Tweede Tochtweg 90/92 toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.
O4.2	Regels: artikel 3.7.1 en 4.7.1: toevoegen aan de wijzigingsbevoegdheid bij ter plaatse verwaardigde goederen 'bij een productiebedrijf'.
O4.3	Regels: aanvullen artikel 20 onder a dat de regels uit artikel 19 onder a niet gebruikt mogen worden voor het vergroten van een agrarisch bouwperceel tot meer dan 2 hectare.
O5.1	Verbeelding: Opnemen ontbrekende gastransportleiding(en)
O5 aanvullend	Artikel 16.2 onder b komt te luiden: het bouwen volgens de andere bestemmingen mag uitsluitend geschieden als dit de toekomstige realisatie en functionaliteit van de ecologische verbindingszone niet beperkt en nadat advies is ingewonnen van een door de provincie Zuid- aan te wijzen ter zake deskundige over de aanwezige en te behouden landschaps- en natuurwaarden. Verbeelding: de wijzigingsbevoegdheid naar 'Natuur' komt over de dubbelbestemming 'Natuur' te liggen en in een zone van 50 meter aan weerszijde waarbij rekening is gehouden met bestaande opstallen en bedrijfsbestemmingen.
O5.2	Verbeelding: Aanpassen bouwvlak Zuidelijke Dwarsweg zodat deze buiten de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' komt te liggen
O5.3	Regels: toegevoegd aan artikel 13: 13.5 Specifieke gebruiksregels Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

	- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding. - het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten. Artikel 13.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en artikel 13.6 Wijzigingsbevoegdheid worden omgenummerd naar artikel 13.6 en artikel 13.7.
O6.1	Aanpassen figuur 4.1 in de toelichting. Ook aanpassen nummering 4.1 in de tekst. Figuur 4.1 verwijst naar een ander figuur.
O7.1	Vrijwaringszone Barro wordt opgenomen in de toelichting, regels en op de verbeelding.

3.3 Ambtelijke wijzigingen

Toelichting, regels, bijlagen en/of verbeelding	Wijzigingen
Toelichting en regels	Diverse verwijzingen naar verschillende paragrafen van de toelichting en regels zijn aangepast naar de nieuwe artikelen. Door de voorgestelde wijzigingen zijn een aantal verschuivingen ontstaan.
Toelichting	Taalkundige aanpassingen om zinnen beter leesbaar te maken en zo het doel te verduidelijken.
Verbeelding	Aantal bouwvlakken en aanduidingen bedrijfswoning toegevoegd ter verduidelijking.
Toelichting	Op verzoek van de provincie wordt de volgende tekst over Natuurnetwerk Nederland (pagina 55) aangepast. Was: "Wijzigingen aan waterpeilen vinden niet plaats in dit gebied." Wordt: "Voor het behalen van de natuurdoelen kunnen kleinschalige wijzigingen aan waterpeilen plaatsvinden."
Regels	Toevoegen aan artikel 6 'Gemengd': behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle structuur van de lintzone (lint- en/of laanstructuur); Leden van artikel 6.1 juiste nummering (a, b, c, etc.) geven.
Regels	Nummering (a, b, c) artikel 12.1 corrigeren.
Verbeelding	2e Tochtweg 62: - Voorste gedeelte van het perceel opnemen binnen de bestemming gemengd - Ontbrekend gedeelte van het bouwvlak overnemen uit bestemmingsplan (Zuidplas West)
Regels	Toevoegen aan artikel 3.2.2 Kassen onder d ter toetsing... agrarisch deskundig: Artikel 3.2.2. komt te luiden: d. de bouw van kassen is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. Ter toetsing hiervan dient in zo'n geval vooraf schriftelijk advies in te worden gewonnen bij een onafhankelijk agrarisch deskundige;
Verbeelding	Toevoegen (bouw)aanduiding rijksmonument bij Fun4two en Geertruidahoeve
Regels	Toevoegen bij horeca:

	- ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – monument': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden; Toevoegen bij wonen: - ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – monument': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
--	---

4. NOTA VAN BEANTWOORDING

4.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
R1 – Reclamant 1		Corsanummer E23.007407	28 november 2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
			Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Er staan diverse bouwwerken op het perceel die men wil gebruiken voor de start van een eigen bedrijf; bestaande uit <i>een atelier, praktijk- en workshopruimte voor groepsactiviteiten waar men workshops wil geven en een plaats wil bieden aan eenzame ouderen en jongeren via creatieve workshops in contact komen met anderen en dit kunnen onderhouden.</i> Hierbij wil reclamant het landschap behouden dan wel versterken t.b.v. de biodiversiteit; geschikte locatie aan de rand natuurgebied. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De zienswijze is voorzien van een inpassingsplan. Reclamant heeft gesproken met de provincie over de grondruil/grondtransactie en een toetsing van het plan.		De gemeente heeft met de provincie en de adviseur van de initiatiefnemer gesproken over de ontwikkeling. Ook heeft de gemeente het initiatief voorgelegd op de intaketafel om de kansrijkheid van het initiatief in beeld te brengen. Het resultaat van de intaketafel was dat er nog onvoldoende duidelijk is over het initiatief om goed te kunnen beoordelen of hier sprake is van een kansrijk initiatief dat ruimtelijk aanvaardbaar is. In de basis ziet de gemeente een dergelijke functie wel passend binnen het gebied maar kunnen de details nog niet gewogen worden. Hierbij is het essentieel dat initiatiefnemer overeenstemming bereikt over de grondaankoop en de grondruil omdat voor de grondruil ook het provinciaal beleid (op termijn) aangepast dient te worden. Echter, de financiële en ruimtelijke haalbaarheid is nog onvoldoende aangetoond om het bij vaststelling van het bestemmingsplan mee te kunnen nemen. Zie ook paragraaf 2.2 over het vervolgtraject voor initiatieven.	nee
CONCLUSIE				
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	
R2 – Reclamant 2	Corsanummer E23.006579	2 december 2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee

1	Integraliteit bestemmingsplannen 1 en 2 Het opsplitsen van het integrale bestemmingsplan in twee afzonderlijke plannen wordt door reclamant als zorgwekkend beschouwd, met mogelijke negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en het welzijn van Zuidplas. Reclamant wijst op het risico van vertraging in de inrichting van de Groene Schakel als ecologische verbindingszone op lange termijn (>10 jaar).	De keuze om te komen tot twee bestemmingsplannen is gelegen in de twee unieke karakters van de gebieden en de ontwikkeling van beide gebieden die in een ander tempo zullen verlopen. Het bestemmingsplan voor onder andere het woningbouwgebied vraagt om een andersoortig bestemmingsplan dan het bestemmingsplan voor het tweede gebied dat overwegend conserverend van aard is. Door de bestemmingsplannen kort na elkaar in procedure te brengen en vast te stellen blijft een integrale aanpak mogelijk. Ook is er één integrale MER opgesteld voor beide bestemmingsplangebieden. De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de provincie in een eerder stadium een haalbaarheidsonderzoek laten doen. Bij het bepalen van deze ligging door de Groene Schakel is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats	ja
---	--	---	----

		hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5 .	
2	<i>Groenblauwe buitengebieden</i> Het tweede bestemmingsplan richt zich specifiek op de Groene Waterparel, de Groene Schakel en de Agrarische Zone uit het Masterplan. Reclamant benadrukt de noodzaak om de leefbaarheid in heel Zuidplas te waarborgen en te versterken, met speciale aandacht voor groenblauwe gebieden zoals het Koning Willem I bos, Groene Waterparel en Groene Schakel. Reclamant pleit voor de ontwikkeling van deze gebieden, niet alleen vanuit natuur/ecologie/klimaatoverwegingen, maar vooral voor het welzijn van de inwoners van alle dorpen in Zuidplas.	De gemeente is het met reclamant eens dat de leefbaarheid van geheel Zuidplas van belang is. Dit is in de huidige planvorming al meegenomen en hier zal in de verdere planvorming ook zeker aandacht voor blijven. Hierbij wordt binnen de gemeente integraal gekeken naar alle groene gebieden.	nee
3	<i>Koning Willem I bos</i> In de zienswijze van 16 oktober 2023 op het ontwerp Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 heeft reclamant benadrukt dat het Koning Willem I bos moet worden ontwikkeld als een robuust en vitaal broekbos met een functionele rol in het beheersen van het oppervlaktewaterpeil als reactie op klimaatveranderingen. Hierdoor is volgens reclamant beperkte ruimte beschikbaar voor recreatieve voorzieningen, en eventuele buitenplaatsen/villa's zouden alleen aan de rand van het bos kunnen worden gebouwd. Reclamant wijst tevens op de noodzaak van biodiversiteit en ecologische kwaliteit, met specifieke aandacht voor de Groenblauwe Zone Westergouwe/Moordrecht, 't Weegje (Waddinxveen), en de Oostpolder van Schieland/het Gouwebos (Gouda).	Het Koning Willem I bos en de functies zoals door reclamant benoemd vallen geheel binnen het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1. De ligging en het aantal functies staan in het voorliggende bestemmingsplan niet ter discussie. Voor het Koning Willem I bos zal de gemeente ook een inrichtingsplan opstellen. Afstemming hierover met inwoners en ondernemers zal nog in een nader te bepalen stadium plaatsvinden. Hierbij zal de gemeente rekening houden met bijv. klimaatveranderingen en de aansluiting met omliggende groengebieden. Zie ook paragraaf 2.7 .	nee
4	<i>De open polder</i> Figuur 2.1 van bestemmingsplan 2 toont een open polder tussen de 2e en 3e tochtweg, ongeveer 400 meter breed, gelegen tussen de Groene Waterparel en de N219. In het Masterplan (blz. 79 en 148) wordt gesproken over het opkopen en slopen van bedrijven en kassen, met behoud van 'kleinschalige groene woonerven'. Echter, bestemmingsplan 2 staat geen uitbreiding van bebouwing toe en stimuleert sloop alleen via de Ruimte voor Ruimte-regeling. Reclamant betwijfelt of het gebied binnen 20 jaar daadwerkelijk tot een 'open	Het Masterplan gaat uit van een transformatie van het gebied naar open polder over een langere periode. In de komende jaren zal verder onderzocht en uitgewerkt worden hoe deze transformatie, naast de Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied, verder vorm gegeven kan worden. De Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied (Toetsingskader Groene Schakel) biedt mogelijkheden voor een geleidelijke transformatie van het gebied. Uitbreiding van bebouwing past niet in de visie die de gemeente en de provincie hebben op het gebied.	ja

	polder' ontwikkeld kan worden, en al helemaal tot de aanleg van een robuuste ecologische verbindingszone tussen Krimpenerwaard en Rottemeren/Bentwoud.	Het zoekgebied Groene Schakel is verwijderd van de verbeelding. Zie voor een nadere duiding paragraaf 2.6. Voor de aanleg van de EVZ zijn de passende bestemmingen binnen het bestemmingsplan opgenomen om deze te kunnen uitwerken en ontwikkelen. Zie ook paragraaf 2.5.	
5	<i>Ecologische verbindingszone (EVZ)</i> De provincie Zuid-Holland heeft de Ecologische Verbindingszone (EVZ) ingetekend in de open polder, met een breedte van ongeveer 50 meter, die zich ten zuidwesten van het nieuwe dorp naar het noorden buigt richting het Bentwoud. Reclamant is van mening dat de EVZ minstens 100 meter breed moet zijn, in plaats van de 50 meter zoals door de provincie ingetekend, en bepleit een effectievere route via de Eendragtspolder/Rottemeren naar het Bentwoud. Reclamant benadrukt dat het doorkruisen van de open polder met een ontsluitingsweg tussen het nieuwe dorp en de N219 een extra barrière vormt en de ecologische effectiviteit schaadt. Reclamant pleit voor een integrale benadering van het gebied, inclusief de EVZ, waarbij niet alleen de open polder en de agrarische zone, maar ook andere gebieden zoals de Groene Waterparel, het restveengebied, de Eendragtspolder, het Koning Willem I bos, de groenblauwe zone Westergouwe en 't Weegje/Oostpolder van Schieland van groot ecologisch belang zijn. De sloop van obstakels, zoals de A20, is volgens Reclamant essentieel voor de grond- en watergebonden fauna.	De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de provincie in een eerder stadium een haalbaarheidsonderzoek laten doen. Bij het bepalen van deze ligging door de Groene Schakel is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5. De ligging van diverse obstakels zijn een gegeven. Deze zullen niet gesloopt worden, tenzij hierover met de eigenaren tijdens het proces afspraken over gemaakt zijn in het kader van bijvoorbeeld de Ruimte-	nee

		voor-Ruimte regeling Middengebied en/of de EVZ. In de plannen wordt rekening gehouden met deze obstakels en zullen zoveel als mogelijk maatregelen genomen worden om de fauna een veilige doorgang te bieden.	
6	Het Coulisselandschap Bestemmingsplan 2 vermeldt niets over de beeldkwaliteit van het Coulisselandschap, wat mogelijk uitbreiding van bedrijven en erfwooningen toelaat. Reclamant vraagt duidelijkheid over de term 'Coulisselandschap' en stelt dat het bestemmingsplan helder moet aangeven hoe dit gebied tot een landschappelijk gebied wordt gevormd. Reclamant benadrukt dat het doorkruisen van het Coulisselandschap met de genoemde ontsluitingsweg een barrière vormt voor de ontwikkeling van het landschappelijke gebied en de ecologische effectiviteit schaadt. Reclamant pleit voor alternatieve ontsluitingen via de Zuidelijke Dwarsweg en/of Parallelweg Noord.	De gemeente zal in de toelichting van het Toetsingskader Groene Schakel een verduidelijking opnemen van het coulissenlandschap en het open polderlandschap en de ambities van het gebied. Het zoekgebied Groene Schakel zal verwijderd worden van de verbeelding. De ontwikkeling en uitwerking van de Groene Schakel zal later ter hand genomen worden waarbij gekeken gaat worden naar verdere mogelijkheden om de ontwikkeling te stimuleren. Het toetsingskader zal verder uitgewerkt worden en separaat aan de gemeentegemeenteraad voorgelegd worden voor vaststelling. Zie ook paragraaf 2.6. De ontsluiting van het nieuwe dorp is opgenomen in Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1. In dat bestemmingsplan zijn ter hoogte van de EVZ maatregelen opgenomen. De gemeente heeft het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg, ook wel de Nieuwe Dwarsweg genoemd, zorgvuldig afgewogen en alternatieven onderzocht. De gemeentegemeenteraad heeft het bestemmingsplan voor het ontwikkeldeel op 14 mei 2024 vastgesteld en daarmee de ligging van de weg vastgesteld. De ligging van deze weg wordt medebepaald door de benodigde afstand tot bestaande kruisingen op de N219, de verkeersveiligheid en de landschappelijke en ruimtelijke inpassing. De Zuidelijke Dwarsweg wordt in de plannen voor de ontwikkeling van het Middengebied afgesloten voor doorgaand verkeer (en dus ook voor verkeer vanuit het nieuwe dorp naar de N219). De Zuidelijke Dwarsweg heeft een smal profiel met naastgelegen woon- en bedrijfsbestemmingen en zal in de toekomst een belangrijke functie krijgen als hoofdfietsroute.	ja

		In het kader van bestemmingsplan 1 is de ligging van de ontsluiting en de alternatieve ontsluitingen gewogen en hier is de afweging gemaakt over de ligging van de weg. Voor het tweede bestemmingsplan kunnen we die afweging alleen maar meenemen.	
7	<i>De agrarische zone</i> De aangewezen zone valt niet onder 'de Groene Schakel' en blijft grotendeels behouden, met het principe dat het bebouwde oppervlak niet mag toenemen en bestaande bouwrechten gerespecteerd worden. Door onduidelijkheid over de omvang van de agrarische zone in bestemmingsplan 2 en het Masterplan is niet vast te stellen of kassen mogelijk in het 'Coulisselandschap' van de Groene Schakel liggen. Reclamant dringt aan op terughoudendheid bij vergunningen voor omvangrijke kassencomplexen in dit toekomstige 'groene gebied'.	In onderhavig bestemmingsplan is de Agrarische Zone vastgelegd op de verbeelding door middel van de bestemming 'Agrarisch'. De Groene Schakel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' gekregen. Binnen de Groene Schakel gelden twee belangrijke doelen: 1. Een robuuste, landschappelijke buffer creëren/behouden tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en het nieuwe dorp, waarbinnen de openheid van de polder op een aantal zichtlijnen beleefbaar blijft; 2. Een landschappelijke, ecologische en (extensieve) recreatieve schakel vormen tussen Eendragtspolder/De Rotte aan de ene kant en de Hollandsche IJssel/ Krimpenerwaard aan de andere kant. De doelstelling is daarmee het koesteren en versterken van de openheid en de lange zichtlijnen in dit gebied. Bestaande bebouwing maakt plaats voor natuur, en nieuwe bouwinitiatieven worden geweerd, wat resulteert in het behoud van het open polderlandschap. Deze benadering garandeert niet alleen behoud van de esthetiek, maar ook de bescherming van vitale ecologische verbindingzones. Daarmee wordt, wat de reclamant aangeeft, terughoudendheid voor vergunningen ten aanzien van omvangrijke kassencomplexen, nagestreefd.	nee
8	<i>Groene Schakel heldere beschrijving</i> Reclamant dringt aan op een heldere beschrijving van de Groene Schakel, met de nadruk op het waarborgen van ecologische belangen. Reclamant waarschuwt tegen een beperkte ontwikkeling, zoals alleen een 50 meter brede Ecologische Verbindingszone door de provincie Zuid-Holland, en pleit voor een volwaardige groenblauwe schakel tussen Krimpenerwaard en Rottemeren/Bentwoud.	De gemeente ondersteunt en waardeert de oproep van reclamant voor een volwaardige groenblauwe schakel tussen de Krimpenerwaard en Rottemeren/Bentwoud. Bij de uitwerking van de verdere Groene Schakel zal ook het aspect ecologie meegenomen worden. Voor de ontwikkeling van de EVZ verwijzen we ook naar de beantwoording onder punt 1 en 6.	nee

9	<i>Groene Waterparel</i> De provincie Zuid-Holland ontwikkelt de Groene Waterparel tussen de A20 en het Vijfde Dorp als natuurgebied (NNN). Hierbij wordt de aanwezigheid van kattenklei als bijzonder kenmerk benadrukt, en de focus ligt op het faciliteren van doelsoorten zoals de ringslang en otter. Reclamant is betrokken bij de uitwerking en invulling van dit project door de provincie.	De provincie heeft de ambitie de Groene Waterparel ecologisch in te richten. Hiervoor is de provincie bezig met een participatietraject. Reclamant kan zich bij de provincie melden om invulling aan dit project te geven.	nee
10	<i>Restveengebied</i> Het Restveengebied tussen de A20 en de Hollandsche IJssel, binnen de gemeentegrenzen van Zuidplas maar buiten het plangebied, is een belangrijke schakel in de Ecologische Verbindingszone (EVZ). Reclamant benadrukt dat de specifieke grond- en bodemsituatie essentieel is voor natuur, ecologie en klimaat, en pleit voor integratie in de ontwikkeling van het Middengebied.	De gemeente pakt de visie op het groen en de EVZ integraal op en zal de verschillende ambities op elkaar afstemmen. Dit gaat breder dan alleen de plannen voor het Middengebied. De gemeente zal de integraliteit en aansluiting van de gebieden bewaken. Het Restveengebied zal niet opgenomen worden in dit bestemmingsplan.	nee
11	<i>Energielandgoederen</i> Reclamant heeft als zienswijze op het bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 aangegeven tegen het reserveren van gronden voor zonneweiden te zijn. Reclamant vindt dat deze weiden een onevenredig deel van de openbare ruimte innemen, de openbaarheid verminderen, en de opbrengst relatief beperkt is. Het energielandschap in de oksel van de N219 en de A12, zoals genoemd in het Masterplan, kan volgens reclamant als natuurgebied worden ingericht zonder zonnepanelen, als integraal onderdeel van de 'Groene Schakel' en het Natuurnetwerk Nederland.	De suggestie van reclamant gaat geheel in op gronden die gelegen zijn buiten de grenzen van dit bestemmingsplan. In de besluitvorming over bestemmingsplan 1 is dit aan de orde gekomen. Bestemmingsplan 1 is door de gemeentegemeenteraad op 14 mei 2024 vastgesteld. Daarmee is op dit moment de keuze voor de locatie van energielandschappen vastgelegd	nee
12	<i>Leefomgeving en mobiliteit</i> In de zienswijze op het Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 heeft reclamant gewezen op de mobiliteitsproblematiek rondom het vijfde dorp, ondersteund door uitspraken van de wethouder voor Verkeer en Vervoer en de programmamanager Mobiliteit (8 november 2023). Er wordt benadrukt dat de mobiliteitsvisie onzekerheid en langere reistijden voorspelt, wat volgens reclamant ook voor het openbaar vervoer geldt en de ontsluiting van het vijfde dorp zal bemoeilijken. In de context van de groeiende woningbouw in Zuidplas en aangrenzende regio's, evenals	Gemeente Zuidplas heeft samen met provincie Zuid-Holland en de gemeenten Gouda en Rotterdam de Deelovereenkomst Mobiliteit opgesteld (vastgesteld juni 2023). In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over noodzakelijke mobiliteits- en inframaatregelen om een goed leefklimaat, ook in de toekomst, te borgen. Partijen hebben afspraken gemaakt over nadere uitwerking en realisatie van deze maatregelen en hebben hiervoor financiële toezeggingen gedaan. Vanwege de brede regionale impact worden ook de gemeente	nee

	de provinciale belasting van 235.000 woningen tot 2030, wordt de druk op de groenblauwe ruimte en leefomgeving in Zuid-Holland benadrukt. Reclamant pleit voor de ontwikkeling van een toekomstbestendige leefomgeving in Zuidplas, naast de essentiële mobiliteitsvisie, in samenwerking met de provincie Zuid-Holland.	Waddinxveen en Rijkswaterstaat bij de afstemming over de Deelovereenkomst Mobiliteit aanhaken. De komende jaren staan in het teken van de nadere uitwerking en realisatie van de maatregelen, waarbij het uitgangspunt geldt 'eerst bewegen, dan bouwen'. Dit betekent dat de realisatie van de maatregelen vooruitloopt op de ontwikkeling van het Middengebied (maar niet alle maatregelen hoeven aan het begin van de ontwikkeling Middengebied al gerealiseerd te zijn). Alle partijen onderkennen het belang van een toekomstbestendige leefomgeving.	
13	Bewonersparticipatie Reclamant constateert beperkte bewonersparticipatie in de planontwikkeling en voelt zich onvoldoende vertegenwoordigd in de bestemmingsplannen. Het vermoedt dat het College van B&W de Crisis- en herstelwet benut heeft, mogelijk zonder rekening te houden met de uitgebreidere participatiemogelijkheden van de Omgevingswet. Reclamant hoopt op een interactievere toepassing van het eigen 'Kader Participatie' bij toekomstige planvorming en -realisatie, zonder beperking tot de onderste treden van de participatieladder.	De gemeente is van mening dat de verschillende persoonlijke gesprekken, gecombineerd met de door gemeente georganiseerde informatie- en participatiebijeenkomsten sinds 2017 en de periode van ter inzagelegging van dit bestemmingsplan voldoende is voor een weging van alle belangen. In deze integrale afweging betreft de gemeente tevens onderzoeksuitkomsten, (overkoepelend) beleid, en vigerende wet- en regelgeving. Zie voor nadere duiding ook paragraaf 2.8 . De gemeente heeft voor het gebied een algemeen participatieplan opgesteld. De Crisis- en Herstelwet status is aangevraagd voor de mogelijkheden die deze wet bood in juridisch / bestemmingsplan opzicht voor de ontwikkeling van het Vijfde dorp. Het college heeft de Crisis- en Herstelwet niet benut om een andere vorm van participatie te gebruiken. Vanwege het voortdurende uitstel van de Omgevingswet was het niet meer mogelijk om voor de twee bestemmingsplannen te wachten op de invoering hiervan. In het vervolgproces zijn ook informatie- en participatiemogelijkheden voorzien over de stedenbouwkundige uitwerkingen voor het ontwikkelgebied op basis van bestemmingsplan 1 en de Groene Waterparel / EVZ op basis van bestemmingsplan 2 (al dan niet via de provincie Zuid-Holland). Het college van B&W heeft afgelopen september hierover een gemeenteraadsinformatienota gepubliceerd . Hierbij zal, aan de hand van het Kader Participatie (2021), bekeken worden welke vorm van participatie gekozen zal worden.	nee
CONCLUSIE			

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
R3 – Reclamant 3		Corsanummer E23.0006580 / I23.004565	8 december 2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
			Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Feiten en procesverloop</i> Op 23 maart 2023 heeft de reclamant een constateringsbrief ontvangen, waarin stond dat er een cottage en pipowagen op het perceel en een appartement in de boerderij als logiesruimte zouden worden verhuurd, in strijd met het bestemmingsplan. Het perceel heeft op grond van het bestemmingsplan 'Restveen en Groene Waterparel' de bestemming 'Horeca' met functieaanduiding 'seksinrichting'. Op 18 april 2023 heeft er op het kantoor van de ODMH een gesprek plaatsgevonden waarna is besloten nogmaals onderzoek te doen naar de strijdigheden. Op 21 april 2023 heeft de reclamant pro forma bezwaar gemaakt tegen de constateringsbrief. Dit bezwaar heeft het college op 2 juni 2023 niet-ontvankelijk verklaard. Hiertegen heeft de reclamant op 6 juli 2023, aangevuld op 15 augustus 2023, beroep aangetekend. Na onderzoek naar de strijdigheden heeft het college besloten het gebruik van de logiesruimte op te nemen in het bestemmingsplan en de overtreding ongedaan te maken. Ook werd het handhavingstraject beëindigd per 8 november 2023		De gemeente onderschrijft de feiten en het procesverloop.	nee
2	<i>Inhoud ontwerpbestemmingsplan</i> Zoals eerder vermeld heeft het perceel de horeca bestemming met 'seksinrichting' als functieaanduiding. De boerderij en de cottage die eerder zijn vermeld zijn op het perceel als bouwvlak getekend. De pipowagen is niet aangegeven als bouwvlak		De pipowagen is een mobiel bouwwerk dat niet als bouwvlak opgenomen hoeft te worden op de verbeelding. Dit had de gemeente daarom ook niet gedaan in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de inrichting van het terrein laat zien dat er hier gekozen is voor een (semi)permanente inrichting en het niet de verwachting is dat de pipowagen zal verplaatsen op het terrein zal de gemeente het bouwvlak voor de pipowagen alsnog opnemen. De regels van het plan zullen worden aangepast om de nu aanwezige logies te legaliseren.	ja

3	Strijd met zorgvuldigheidsbeginsel De reclamant denkt dat het college abusievelijk is vergeten de pipowagen als bouwvlak te bestempelen en het gebruik van de cottage/pipowagen/appartement op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit zou zoals eerder vermeld al worden gedaan. Reclamant gaat ervan uit dat de omissie zal worden hersteld. Het vertrouwensbeginsel is geschonden omdat het college niet de eerdere toezegging heeft nagekomen.	De gemeente betracht uiterste zorgvuldigheid bij de planontwikkeling. De logies worden aanvullend opgenomen in de regels van het plan.	ja
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
R4 – Reclamant 4		Corsanummer E23.0064761	13 december 2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE		
		Beantwoording gemeente		Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Omzetting agrarische bedrijfswoningen Parallelweg-Noord 14 en 16 naar reguliere woningen in voorgaand bestemmingsplan niet onherroepelijk.</i> Bezwaar wordt gemaakt tegen de omzetting van de agrarische bedrijfswoningen Paralelweg-Noord 14 en 16 naar burgerwoningen. Deze omzetting is overgenomen uit het voorgaand bestemmingsplan, Verzamelplan Zuidplas 2023, die niet in rechte vaststaat. Reclamant is tegen het verzamelplan in beroep gegaan en de procedure loopt nog. Voor reclamant is er geen ander keus dan tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen (en zo nodig beroep).	De gemeente is zich ervan bewust dat dit bestemmingsplan kort op het vorige bestemmingsplan volgt waardoor het voorgaande bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is (maar wel in werking is getreden) en het beroep daarover nog niet is afgerond. Zoals aangegeven door reclamant, is hij in beroep gegaan tegen de betreffende omzetting in het Verzamelplan Zuidplas 2023 waarop nog geen uitspraak is gedaan. Deze is opgenomen in het opvolgende onderhavige ontwerpbestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2. Op grond van art. 6.19 Awb, wordt het oorspronkelijke besluit tegen de omzetting zoals vermeld in het Verzamelplan Zuidplas 2023 mede te zijn geacht tegen de overgenomen regeling in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan en volgt beantwoording van deze zienswijze hieronder. De gemeente stelt een aanpassing voor in de regeling rondom de voormalige bedrijfswoningen ter bescherming van de bedrijfsvoering van reclamant.		ja

		Het staat reclamant vrij de rechtsmiddelen aan te wenden welke de wet hem biedt.	
2	<i>Bestemmingswijziging van Agrarisch Glastuinbouw naar Wonen.</i> Niet gemotiveerd is waarom Paralelweg-Noord 14/16 een andere bestemming krijgt en waarom dit nodig zou zijn. De bestemmingswijziging is in strijd met het Masterplan Middengebied waarin de zoeklocatie voor woningbouw langs de 1e tocht vervallen. Daarbij wordt ingezet op het verminderen van de hoeveelheid bebouwing en verharding. De bestemmingswijziging moet dan ook worden teruggedraaid.	In 1996 is de bedrijfswoning Parallelweg-Noord (B 5793) kadastraal afgesplitst van het glastuinbouwbedrijf Parallelweg-Noord 12 (B6213). In 1999 heeft dezelfde kadastrale afsplitsing plaatsgevonden voor de bedrijfswoning Parallelweg-Noord 14 (B 5991). De agrarische activiteiten verbonden aan genoemde woningen zijn gestopt. In ieder geval hebben de woningen sinds 2005 geen enkele binding meer met het achtergelegen glastuinbedrijf. Op 6 oktober 2005 heeft het college op het verzoek van de toenmalige eigenaar een positief principebesluit genomen voor het gebruik als burgerbewoning van Parallelweg-Noord 14 en 16. In dit besluit is overwogen dat wijziging in principe strijdig is aan de plannen voor de locatie als bedrijventerrein, op basis van het ontwerp-intergemeentelijk structuurplan. Tevens is wijziging strijdig aan een plan voor een nieuwe provinciale weg en ook strijdig aan een uitbreidingsplan van de rijksweg A20. Omdat echter deze plannen pas vanaf 2010 hun beslag zouden krijgen en gedurende deze periode een onzekere planologisch-juridisch zou ontstaan heeft het college gekozen voor de omzetting naar burgerwoningen. Op 15 december 2021, is opnieuw, op verzoek van de toenmalige eigenaar, een principebesluit genomen. Daarbij is overwogen dat het om voortzetting van het huidige gebruik gaat, er geen intentie is om de bebouwing binnen de planlocatie te verwijderen of uit te kopen en daarom passend is. Als voorwaarden zijn aangegeven dat de woningen gesitueerd dienen te blijven in het bouwvlak waar ze nu staan, zodat geen toetsing nodig is op grond van de Wet geluidhinder en dat voor beide agrarische bedrijfswoningen Parallelweg-Noord 14 en 16 één procedure gevolgd wordt". Op grond van jurisprudentie is een principebesluit een toezegging, wat bestuursrechtelijk op grond van het vertrouwensbeginsel dient te worden gerespecteerd. Wij zijn van mening dat er geen zwaarwegend ruimtelijk belang in de weg staat voor omzetting van de betreffende bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Door omzetting van de bestemming van de bestaande woningen wordt het planologisch regime in overeenstemming gebracht met het	nee

		feitelijk gebruik. Daarbij bestaat geen noodzaak tot het in stand houden van de bestemming als agrarische bedrijfswoningen.	
3	<i>Voorwaarden voor bedrijfswoning naar burgerwoning</i> Naar mening van reclamant zou omzetting naar burgerwoning alleen kunnen wanneer: 1. Dit in de omgeving past. Het gaat om een locatie, direct naast de bedrijven van reclamant, aan de andere kant van de weg is een groot bedrijventerrein en deze weg is een drukke provinciale weg met veel geluid en uitlaatgassen. 2. Gehouden moet worden aan de afstandseisen voor milieu. De bedrijven van reclamant vallen binnen milieucategorie 2, waardoor voor woningen een afstand van 30 meter dient te worden aangehouden, waar niet aan wordt voldaan. 3. Op geen enkele manier wordt onderbouwd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit geldt als voorwaarde voor een houdbare bestemmingswijziging. 4. Omliggende bedrijven mogen niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering. Reclamant vreest dat de geluidsnormen overschreden zullen worden vanwege het verkeer van en naar de bedrijven van reclamant.	1. Wij zijn van mening dat de betreffende omzetting van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen passend is in de omgeving. Parallelweg-Noord ligt aansluitend aan de 1^e Tochtweg, wat hoofdzakelijk bestaat uit lintbebouwing met agrarische en andere bedrijvigheid. De locatie van onderhavige woningen is geen bedrijventerrein maar betreft de bestemming agrarisch. Aan de overzijde van de 1^e Tochtweg ligt het bedrijventerrein Hooge Veenen (niet gezoned). Aansluitend aan dit bedrijventerrein, liggen op de 1^e Tochtweg 12, 18, 20 en 22 burgerwoningen. Deze woningen liggen vanaf ca 100 m afstand van onderhavige woningen. 2. Voor de betreffende omzetting van de bestaande woningen is geen gebruik gemaakt van de richtlijn voor afstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Het gaat hier niet om nieuwbouw. Opgemerkt wordt dat indien de betreffende richtlijn wel van toepassing zou zijn, een richtafstand van 10 meter geldt omdat de locatie als gemengd wordt aangemerkt. Naar aanleiding van de zienswijze heeft er nader onderzoek plaats gevonden of bij de omzetting sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie bijlage 2 bij deze Nota van Beantwoording. Hieruit wordt geconcludeerd dat het gecumuleerd omgevingsgeluid (wegverkeer en industrie) een grote invloed heeft op het woon- en leefklimaat. De invloed van de andere omgevingsaspecten zijn gering. Bij de omzetting van de betreffende woningen wordt dit acceptabel geacht. Alleen de bestemming van de woningen wordt gewijzigd, niet het feitelijke gebruik. De geluidbelasting op de gevels van deze bestaande woningen blijft bij wijzigen van de bestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning hetzelfde. Er is geen sprake van verslechtering. 3. De betreffende woningen waren oorspronkelijk als bedrijfswoning verbonden aan het glastuinbouwbedrijf Parallelweg-Noord 12. Voor reclamant gaat het, ook na wijziging van de bestemming om woningen van derden. Planologisch gezien verandert er door bestemmingswijziging niets voor de bedrijfsvoering van reclamant omdat het in principe geen nieuwe belemmering vormt.	ja

		Echter door het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' wordt het mogelijk in achtererfgebied vergunningsvrij te bouwen. Dit is binnen de bedrijfsbestemming niet mogelijk. Het achtererf van de woningen grenst aan het perceel van reclamant. Voorkomen dient te worden dat de bedrijfsvoering van reclamant verslechtert door (vergunningsvrij) dichterbij de perceelsgrens van reclamant te bouwen waardoor extra rekening gehouden moet worden met de bedrijfsvoering. Daarom wordt voorgesteld om vergunningsvrij bouwen te beperken nabij de perceelsgrens met reclamant door: a. de verbeelding te wijzigen door het opnemen van de tuinbestemming op het achtererfgebied ter plaatse van de percelen Parallelweg-Noord 14 en 16, grenzend aan de 1e Tochtweg 13 (voor een zone van 4 m achter de achtergevel en/of zijgevel). b. De regels te wijzigen door het opnemen van het begrip achtererf waarbij de bestemming tuin uitgesloten wordt van het achtererf gebied. Op deze wijze zijn er geen bouwwerken en dus ook voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken mogelijk binnen de zone.	
4	<i>Belemmering bedrijfsvoering bedrijven van reclamant</i> Reclamant vreest dat door de omzetting van de woningen, gelegen direct naast het perceel van Reclamant, ze in de bedrijfsvoering belemmerd zullen worden door geluidshinder. Er zijn verschillende bedrijven gevestigd waaronder een bedrijfsverzamelgebouw met 80 units. Er wordt geluid geproduceerd vanwege de bedrijfsvoering van b.v. het autobedrijf. De bedrijven worden ontsloten pal langs de betreffende woningen. Vanwege de opslagfunctie in het bedrijfsverzamelgebouw is er ontsluitingsverkeer tot in de late avonduren. Reclamanten vrezen dat door de omzetting beperkingen zullen worden opgelegd met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen en openingstijden. Naar mening van reclamant is dit onredelijk mede omdat er geen dwingende redenen zijn om de bedrijfswoningen om te zetten in burgerwoningen.	Zie hiervoor de beantwoording onder 3. De betreffende wijziging van agrarische bedrijfswoning naar de bestemming 'wonen' maakt voor reclamant geen verschil. Dit onder de voorwaarde dat het vergunningsvrij realiseren van voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken wordt uitgesloten. Voor de bedrijven van reclamant inclusief het verkeer die deze bedrijven tot gevolg hebben, blijven dezelfde milieunormen van toepassing. De bestemmingswijziging maakt daarbij geen verschil.	nee
5	<i>Wegverkeer</i> De woningen liggen langs de 1e Tochtweg, een provinciale weg met veel (vracht)verkeer waaronder vrachtverkeer voor bevoorrading van de bedrijfsvoering van reclamant. In de ochtend- en avondspits zijn er geregeld files. Al het verkeer rijdt	Zie hiervoor de beantwoording onder 3 Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant heeft onderzoek plaatsgevonden naar een goed woon- en leefklimaat. De categorie voor de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de woningen blijft bij wijzigen naar de nieuwe situatie, van bedrijfsbestemming naar de bestemming 'wonen'	nee

	langs de beoogde burgerwoningen wat zorgt voor een enorme uitstoot van uitlaatgassen en het nodige verkeerslawaaï. Naar mening van reclamant kan geen goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden door de geluidshinder die de provinciale weg veroorzaakt.	hetzelfde. Wanneer het vergunningsvrij realiseren van voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken wordt uitgesloten, is er geen sprake van verslechtering.	
6	Toegangsweg In zowel het vigerend bestemmingsplan, het Verzamelplan Zuidplas 2023 en het onderhavige verzamelplan heeft de (openbare) toegangsweg naar het perceel van reclamant een onjuiste bestemming. Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan (en Verzamelplan Zuidplas 2023) aan te passen door aan deze toegangsweg tot het perceel reclamant de enkelbestemming 'Verkeer' toe te kennen, zodat de toegang tot het perceel van reclamant gewaarborgd blijft.	Het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2023' kan niet worden aangepast omdat dit al door de gemeentegemeenteraad is vastgesteld. Naar aanleiding van de zienswijze is de locatie onderzocht. Het betreffende wegdeel blijkt geen erftoegangsweg te zijn, is in eigendom van de gemeente en functioneert sinds jaren als openbare weg in de zin van de Wegenwet. Daarom wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze.	ja
7	Belangenafweging Reclamant is van mening dat hun belang op het behouden van zijn huidige bedrijfsvoering moet prevaleren boven het belang van de eigenaren van de woningen Parallelweg-Noord 14 en 16. Reclamant zou zijn bedrijfsvoering moeten aanpassen om te voldoen aan de geluidsnormen waardoor zijn bedrijfsvoering onevenredig wordt aangetast.	Het college heeft twee keer een principebesluit genomen waarbij het voor de betreffende woningen wordt toegestaan om de bedrijfsbestemming om te zetten naar burgerwoningen. De agrarische bedrijfswoning was voor reclamant al een woning van derden. Deze wijziging maakt voor reclamant geen verschil. Dit onder de voorwaarde dat het vergunningsvrij realiseren van voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken wordt uitgesloten. Gegeven de situatie waarin: • er geen bedrijfsmatige behoefte/ noodzaak meer is voor de twee bedrijfswoningen; • de twee woningen reeds jaren door derden worden bewoond; • het woon- en leefklimaat van de woning Parallelweg-Noord 16 inzichtelijk is gemaakt en varieert van tamelijk slecht tot slecht; • het woon- en leefklimaat van de woning Parallelweg-Noord 14 inzichtelijk is gemaakt en varieert van matig tot slecht; • het slechte woon- en leefklimaat primair wordt veroorzaakt door de naastgelegen Rijksweg A20; • een eventuele sanering van de woningen Parallelweg-Noord 14- 16 zou leiden tot onevenredig nadelige consequenties voor de betreffende bewoners; • de woningen aan de Parallelweg-Noord 14 en 16 zowel in de oude als in de nieuwe planologische situatie als woning van derden beschouwd dienen te woningen vanuit het oogpunt van reclamant	nee

		Overweegt de gemeente dat een bestemmingswijziging naar burgerwoning de meest passende planologische borging vormt voor de historisch gegroeide situatie. Dit betekent dat alhoewel het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beide woningen varieert van matig tot slecht, dit voor de gemeente in voorliggende situatie wel acceptabel wordt geacht.	
8	<i>Ingekomen brief ten aanzien van aanpassing bestemming op bestaande perceelsgrenzen</i> Reclamant verzoekt de gemeente om het gemeenteraadsbesluit van 2 juli 2009 alsnog te verwerken op de bestemmingsplankaart.	Reclamant heeft zijn zienswijze aangevuld met het verzoek om de bestemmingsgrenzen aan te passen naar de perceelsgrenzen conform een eerder genomen gemeenteraadsbesluit van 2 juli 2009. De gemeente zal deze wijziging meenemen.	ja
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
R5 – Reclamant 5, tevens R7		Corsanummer E23.006617	14 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Scherper maken regels voor rendabele toekomst bedrijf</i> Reclamant roept op om in het ontwerpbestemmingsplan rekening te houden met de turbulente voorgeschiedenis van het gebied tussen 1e en 2e Tochtweg, waar oorspronkelijk woningbouw gepland was. De onzekerheid heeft impact gehad op ondernemers en bewoners. Het ontwerpbestemmingsplan sluit deze periode juridisch-planologisch af, maar biedt onvoldoende duidelijkheid voor de toekomst van het gebied en de bedrijven. Het verzoek is om heldere richtlijnen te verschaffen over de duurzame en rendabele toekomst van de bedrijven, met aandacht voor diverse aspecten. - Toestaan van meer dan 10% extra kassengebied zonder compensatie - Behoud van schaalgrootte van het bedrijf in de markt - Mogelijkheid tot toevoegen van aangrenzende kassen en maken van verbindingen, zelfs bij meer dan 10% toename	De gemeente onderschrijft de voorgeschiedenis van het gebied en de onzekerheid die dit met zich mee heeft gebracht. Ten aanzien van de toekomst van het gebied is nu gekozen voor een glastuinbouwgebied met omliggend agrarisch gebied. Daarmee is de toekomst van het gebied helder. Uitbreidingen in het gebied dienen ruimtelijk onderbouwd te zijn en kunnen niet zonder meer opgenomen worden. Als reclamant een concreet initiatief heeft na vaststelling van het bestemmingsplan dan kan dit ingediend worden bij de gemeente. Voor een nadere toelichting verwijzen we ook naar paragraaf 2.2. Op de gevraagde punten gaan we hieronder nader in: <i>Toestaan van meer dan 10% extra kassengebied</i> De regels waar reclamant op doelt staan in het Toetsingskader Groene Schakel en zijn geen onderdeel van de juridische regels van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast alsmede de ambities voor de aanleg van de	ja

• Goothoogte op 12 meter voor technische wenselijkheid en dubbel grondgebruik • Duurzame en rendabele energiestructuur • Geen verkeersoverlast door Vijfde Dorp • Voorkomen van op slot raken van bestemmingsplangebied, zelfs met ontwikkeling van 8,000 woningen • Kritiek op conserverend bestemmingsplan als onvoldoende antwoord • Geen belemmering van teelt door begroeiing rondom kassen en invulling van sloten Verruiming van regels is nodig om woningbouw op reclamant zijn gronden mogelijk te maken, passend binnen het huidige gebruik en ruimtelijke kwaliteitscriteria, met de mogelijkheid om kassenvolume in te ruilen voor woningbouwwolume.	EVZ. De genoemde compensatie is opgenomen in de provinciale omgevingsverordening in artikel 6.18. Hier mag de gemeente niet zomaar van afwijken. De uitbreiding van glastuinbouw is – onder voorwaarden – mogelijk. Voor uitbreiding van het kassengebied dient bij een concreet initiatief duidelijk zijn dat het hier gaat op een noodzakelijke uitbreiding en een onderbouwing voor de doelmatigheid van de nieuwe kas. Omdat daar op dat moment sprake is van een nieuwe ontwikkeling dient dit getoetst te worden door de provincie en de onafhankelijke ABC-commissie. <i>Toevoegen aangrenzende kassen</i> Het toevoegen van aangrenzende kassen is mogelijk, zolang de totale bebouwde oppervlakte niet toeneemt. Dit is in lijn met het streven naar behoud van de ruimtelijke kwaliteit en het voorkomen van verdere uitbreiding van bebouwing. De 10% toename heeft betrekking op het toevoegen van nieuwe bebouwing, niet op het samenvoegen van meerdere kassen. <i>Goothoogte van 12 meter</i> Deze hoogte kan door de gemeente in overweging genomen wanneer een concreet initiatief wordt aangevraagd. Zie ook de beantwoording onder het punt over de 10% extra kassengebied. Ook het veranderen van de goothoogte wordt gezien als een nieuwe ontwikkeling en zal beoordeeld moeten worden door de provincie en de ABC-commissie. De gemeente zal binnen het maatwerk glastuinbouwgebied (aangewezen door de provincie) een wijzigingsbevoegdheid opnemen die een duurzame ontwikkeling mogelijk maakt na beoordeling door provincie en de ABC-commissie. <i>Duurzame en rendabele energiestructuur</i> De gemeente werkt hard aan een duurzame energiestructuur binnen de gemeente. Onder andere door de bouw van het 150 kV hoogspanningsstation. Diverse aanvragen voor duurzame en rendabele energie binnen kassen zijn reeds beoordeeld en akkoord bevonden. Bedrijven in dit gebied kunnen ook een aanvraag doen voor duurzame energievoorzieningen. Dit is aan initiatiefnemers zelf om hier keuzes in te maken.	
--	--	--

		<i>Verkeersoverlast Vijfde Dorp</i> Verkeer vanuit het Vijfde Dorp zal zich niet via de bestaande wegen binnen bestemmingsplan 2 naar de omliggende infrastructuur begeven. Hiervoor zijn waarborgen opgenomen in het bestemmingsplan voor het nieuwste dorp. Hier zijn ook de nieuwe ontsluitingswegen in opgenomen. De wegen in het gebied zijn bestemd voor bestemmingsverkeer en zijn niet bedoeld voor verkeer uit het Vijfde Dorp. <i>Gebied zal niet op slot raken</i> De ontwikkeling van het dorp ligt op aanzienlijke afstand van de woning en het bedrijf van reclamant en is meer voorzien in het oostelijk deel van het Middengebied, waardoor het huidige gebied door deze ontwikkeling niet op slot zal raken. Er zal ruimte blijven voor verdere ontwikkelingen, zij het binnen de gestelde grenzen en kaders en na een nadere afweging bij nieuwe initiatieven (zie ook paragraaf 2.2). <i>Conserverend bestemmingsplan niet het antwoord op de omliggende ontwikkelingen</i> De koers voor dit bestemmingsplan is vastleggen van de bestaande rechten in het gebied. En met dit bestemmingsplan vervallen allerlei eerdere plannen en wordt het planologisch overzichtelijker voor alle betrokkenen. <i>Begroeiing en groene inpassing</i> Groene inpassing zal altijd zorgvuldig gebeuren en buiten het agrarische gebied plaatsvinden. Dit waarborgt dat de natuurlijke omgeving behouden blijft en bijdraagt aan een aangename leefomgeving. <i>Verruiming van de regels voor woningbouw</i> De Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied (Toetsingskader Groene Schakel) geldt alleen in de Groene Schakel. Het glastuinbouwgebied is als zodanig aangemerkt, ook binnen het provinciaal beleid, waardoor hier geen woningbouw zal plaatsvinden conform de vastgestelde bestemming. De	
--	--	--	--

		gemeente neemt geen verruiming op voor aanvullende woningbouw binnen dit gebied.	
2	Participatie serieus nemen De tweede oproep betreft de noodzaak om participatie serieus te nemen, vooral in het kader van de nieuwe Omgevingswet. Het huidige participatieproces rond het ontwerpbestemmingsplan wordt als ontoereikend beschouwd, primair gericht op informeren in plaats van participeren of consulteren. Hierdoor zijn de belangen van ondernemers en bewoners onvoldoende meegewogen, wat essentieel is gezien de ingrijpende koerswijziging bij de gemeente. De oproep is om samen met ondernemers en bewoners actief oplossingen te bedenken voor de complexe situatie, waarbij rekening wordt gehouden met tijdelijke oplossingen en onomkeerbare contracten die zijn gebaseerd op eerdere planvorming. Er wordt benadrukt dat het huidige tijdelijke gebruik moet worden voortgezet en mogelijk omgezet in een definitieve oplossing, en dat de gemeente meer verantwoordelijkheid zou moeten nemen gezien de ontstane schade voor betrokken partijen.	De gemeente is van mening dat de verschillende persoonlijke gesprekken, gecombineerd met de door gemeente georganiseerde informatie- en participatiebijeenkomsten sinds 2017 en de periode van ter inzagelegging van dit bestemmingsplan voldoende is voor een weging van alle belangen. In deze integrale afweging betreft de gemeente tevens onderzoeksuitkomsten, (overkoepeld) beleid, en vigerende wet- en regelgeving. De gemeente ziet de aanpassingen in dit bestemmingsplan als conserverend (in ieder geval in het gebied rondom de Agrarische Zone) en dit is geen ingrijpende koerswijziging. Uiteraard zal de gemeente in gesprek gaan met initiatiefnemers die willen praten over de mogelijkheden op hun perceel. Bestaande rechten worden gerespecteerd voor zover ze in lijn zijn met de huidige, toegestane functies. Tijdelijke oplossingen hoeven niet opgenomen te worden in dit bestemmingsplan. Zie ook paragraaf 2.8. Over nieuwe initiatieven zal geparticipeerd worden als deze aan de orde zijn.	nee
3	Exploitatieplan De gemeente meent dat een exploitatieplan niet nodig is bij een conserverend bestemmingsplan. Dit is echter onjuist, aangezien eerdere juridisch-planologische besluiten van de gemeente een andere toekomst voor het bestemmingsplangebied hebben voorzien, met name het besluit tot de vaststelling van de uit te werken Woonbestemming. Als de gemeente dit wil laten vervallen, ontstaat er wel een juridisch-planologische wijziging met financiële consequenties, die inzichtelijk moeten worden gemaakt in een exploitatieplan.	Als gevolg van het terug bestemmen van de agrarische bestemming (ter plaatse van de uit te werken woonbestemming) ontstaan geen financiële consequenties. Dit heeft te maken met passieve risicoaanvaarding. Hierover heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder al een aantal uitspraken gedaan. Omdat het hier gaat om een vrij technisch en juridisch verhaal verwijzen we voor een nadere uitleg hierover naar bijlage 1 van de Nota van Beantwoording.	nee
4	Duidelijke kaart Groene Schakel en Agrarische Zone Reclamant verzoekt een duidelijke afbakening tussen de 'Groene Schakel' en de 'Agrarische Zone' op een kaart, om financiële complicaties te vermijden. Graag de volledige locatie binnen de Agrarische Zone en buiten de Groene Schakel positioneren	De gemeente zal in de toelichting van het Toetsingskader Groene Schakel een verduidelijking opnemen van de verschillende gebieden en de ambities van het gebied. Beide locaties van de reclamant vallen binnen de Agrarische Zone.	ja

		Het zoekgebied Groene Schakel zal verwijderd worden van de verbeelding. De ontwikkeling en uitwerking van de Groene Schakel zal later ter hand genomen worden waarbij gekeken gaat worden naar verdere mogelijkheden om de ontwikkeling te stimuleren. Het toetsingskader zal verder uitgewerkt worden en separaat aan de gemeentegemeenteraad voorgelegd worden voor vaststelling. Zie ook paragraaf 2.6 .	
5	<i>Financiële Transparantie en Strikte Conservering in ontwerpbestemmingsplan</i> Reclamant verzoekt de regels in het ontwerpbestemmingsplan strikt conserverend te houden. Maatregelen die een financiële impact hebben, zoals vereisten voor landschappelijke inpassing, dienen te worden geanalyseerd en verwijderd uit het plan of financieel vertaald in een exploitatieplan met gedekte kosten.	De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) geeft aan dat de gemeentegemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hier is in dit bestemmingsplan geen sprake van en dus hoeft de gemeente geen exploitatieplan vast te stellen. De kosten die gemoeid zijn met dit bestemmingsplan zijn anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst bij particuliere initiatieven dan wel de Deelovereenkomst EVZ. De genoemde maatregelen over landschappelijke inpassing staan in het Toetsingskader Groene Schakel en zijn niet bij recht opgenomen in dit bestemmingsplan en hebben dan ook geen financiële consequenties. Hierover zullen, als dit aan de orde is, nadere afspraken gemaakt worden.	nee

CONCLUSIE

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
R6 – Reclamant 6		Corsanummer E23.006618	12 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Illegale activiteiten en nalatigheid</i> Reclamant geeft aan dat de voorgestelde wijziging een beloning lijkt voor illegale activiteiten en nalatigheid van de gemeente op het gebied van handhaving van het geldende bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat de gemeente heeft nagelaten om de overtreding van het bestemmingsplan te handhaven, wat een negatief signaal is naar andere ondernemers en burgers.	Bij het constateren van een illegale situatie en de daaropvolgende handhaving wordt ook altijd gekeken naar de mogelijkheden voor legalisatie. Dit geldt voor alle handhavingsszaken binnen de gemeente. De gemeente is van mening dat het legaliseren van de logiesruimtes passend is bij de functie van de locatie en de aanvaardbaarheid in relatie tot de omgeving.	nee

2	Klachten en meldingen Reclamant geeft aan dat de voorgestelde wijziging stelt dat er geen klachten of meldingen zijn ingekomen over het gebruik van de logiesruimtes. Reclamant is echter van mening dat het voor burgers vaak onmogelijk is om dergelijke overtredingen te constateren en te melden: er zijn wel degelijk klachten geweest met betrekking tot overlast, maar het is voor burgers lastig te achterhalen of deze specifiek gerelateerd zijn aan de illegale logiesruimtes. De gemeente zou moeten onderzoeken of er daadwerkelijk geen klachten of meldingen zijn geweest.	De gemeente heeft naar aanleiding van de zienswijze gekeken naar klachten en meldingen welke binnen zijn gekomen. Er zijn wel klachten binnen gekomen maar deze kunnen niet uitsluitend gerelateerd worden aan de logies op deze locatie. In de afweging die gemaakt is, vindt de gemeente handhaving een onevenredig groot middel. Beperkte logies passen bij de functie op deze locatie en deze worden ook zo vastgelegd in het bestemmingsplan. Door een maximum aantal m ² op te nemen voorkomt de gemeente ook een verdere uitbreiding van de op het terrein aanwezige logiesruimtes. Dit heeft de gemeente meegenomen in haar afweging tussen handhaving en legalisatie.	nee
3	Concurrentie en bestaand beleid Reclamant geeft aan dat de legalisatie van de logiesruimtes op dit perceel aan de Middelweg een directe concurrentie vormt voor bestaande ondernemingen die al slaappleatsen faciliteren in de buurt. Deze wijziging lijkt in strijd met het beleid dat erop gericht zou moeten zijn een eerlijk speelveld te behouden voor alle betrokken ondernemers. De legalisatie van de logiesruimtes creëert een oneerlijke concurrentiepositie voor bestaande ondernemingen in de buurt, wat indruist tegen het gemeentelijk beleid om een eerlijk speelveld te handhaven.	Wij zien als gemeente geen oneerlijke concurrentie voor bestaande ondernemingen vanwege het specifieke karakter en functie van dit perceel. Het eerlijke speelveld is dat elke ondernemer het recht heeft om zijn onderneming te voeren, passend bij de bestemming van de locatie.	nee

CONCLUSIE

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening
R7 – Reclamant 7		14 december 2023
1	Zie voor beantwoording R5	

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening
R8 – Reclamant 8	Corsanummer I23.004624	14 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
		Beantwoording gemeente
		Wijziging bestemmingsplan ja/nee

1	Reclamant is eigenaar/bewoner en gebruiker van een boerderij en landerijen aan de Rijksweg te Moordrecht. Met dit ontwerp bestemmingsplan wijzigt de eigendommen 'agraris' naar een zeer zware actieve natuurbescherming. Reclamant geeft aan dat dit gebeurt onder het mom en in kader van het de koppeling met het zogeheten Vijfde Dorp en de woningbouw. Reclamant ziet totaal niet het verband dat dit aan elkaar gekoppeld wordt. Daarnaast is reclamant van mening dat dit plan ook niet voorzien in een aannemelijke onderbouwing en uitvoerbaarheid.	In de Groene Waterparel, in de gemeente Zuidplas, komt unieke natuur voor. De provincie maakt een plan voor een natuurgebied in dit deel van de gemeente Zuidplas. Dit is uniek in Zuid-Holland en wordt daarom beschermd en versterkt. De provincie is hiervoor verantwoordelijk, maar werkt daarbij samen met de gemeente Zuidplas, het waterschap en grondeigenaren. De financiële uitvoerbaarheid van het natuurgebied is de verantwoording van de provincie. Zij heeft inmiddels kenbaar gemaakt dat er financiële dekking is voor het aankopen en schadeloosstellen van de grondeigenaren. Ook is de provincie verantwoordelijk voor het ontwikkelen van het natuurgebied.	nee
2	Reclamant geeft aan dat ondertekende en familie niet de logica in zien van het realiseren van een dergelijke actieve zware natuurbestemming direct grenzend aan een grote verkeersweg A20.	In de Groene Waterparel komt unieke natuur voor. In Zuid-Holland zit alleen hier kattenkruis in de bodem, wat goed is voor bijzondere planten. Dit is uniek in Zuid-Holland en wordt daarom beschermd en versterkt. De provincie maakt een plan voor een natuurgebied. De provincie is hiervoor verantwoordelijk, maar werkt daarbij samen met de gemeente Zuidplas, het waterschap en grondeigenaren. Het gaat met name om aanwezig bijzondere flora en daarvoor is de ligging van de A20 niet relevant.	nee
3	Reclamant geeft aan als het voorliggende plan gerealiseerd wordt, dit zeer grote en voor de eeuwigheid blijvende grote schade ontstaat. Er zal ook bereidheid moeten zijn van de eigenaren voor het realiseren van dit plan. Dit ontbreekt bij reclamant.	De gemeente is van mening dat hier geen schade ontstaat maar dat er door de ontwikkeling van de natuur juist een beschermd gebied ontstaat voor de toekomst. De provincie heeft inmiddels een besluit genomen over de verwerving van de gronden en bijbehorende schadeloosstelling.	nee
4	Aangezien de gemeente toch het bestemmingsplan wil gaan wijzingen ziet reclamant graag de volgende wijzingen en aanpassingen voor de eigendommen van de reclamant: Voor perceel Moordecht 1 [exacte perceel bekend bij de gemeente] • De bestemming van de boerderij, omvattende woonhuis met bedrijfsgebouwen, erf, tuin en ondergrond te wijzingen naar plattelandswoning; • overige aanhorige opstallen omschrijven als agrarische gebouwen met mogelijkheid vergroting van 50% opp. binnen het bouwvlak; • Alsmede de functie van deze bedrijfsgebouwen kan worden gewijzigd in functie van alternatieve	De gemeentegemeenteraad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van dat plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden aangetoond. De ruimtelijke aanvaardbaarheid dient getoetst te kunnen worden aan de hand van onder meer een aantal milieukundige onderzoeken. Reclamant heeft op verzoek van de gemeente zijn zienswijze verduidelijkt. Voor de zienswijzen en de aanpassingen zijn echter geen relevante (milieu)onderzoeken uitgevoerd over de wenselijkheid en de (milieukundige) haalbaarheid. De door de reclamant gewenste aanpassingen, toevoegingen	nee

	gebruiksmogelijkheden in bedrijvenbestemming milieucategorie 1 en 2. Voor Perceel Moordrecht 2 [exacte perceel bekend bij de gemeente] - Het intekenen van bouwvlak ten behoeve van de bouwmogelijkheid woonhuis met bedrijfsgebouw (opp. 250m²); Voor Perceel Moordrecht 3 [exacte perceel bekend bij de gemeente] - De aanhorige grasland de bestemming 'agrarisch; te laten zonder beperkingen van natuur en/of anderszins	van bedrijfsbestemming en woningen en vergrotingen van de bouwmogelijkheden passen niet binnen het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan en is onvoldoende concreet. Als reclamant een concreet initiatief heeft na vaststelling van het bestemmingsplan dan kan dit ingediend worden bij de gemeente. Voor een nadere toelichting verwijzen we ook naar paragraaf 2.2. <i>Perceel Moordrecht 1</i> Voor het omzetten van agrarische opstallen naar een plattelandswoning is een nadere onderbouwing inclusief onderzoeken nodig. <i>Perceel Moordrecht 2</i> Het toevoegen van een extra woning met een bedrijfsgebouw past niet bij de doelstellingen voor de ontwikkeling van de Groene Waterparel. Voor de argumentatie verwijzen we naar de beantwoording onder punt 1. <i>Perceel Moordrecht 3</i> De gemeente zal niet de bestemming 'Agrarisch' opnemen voor de genoemde percelen. Voor de argumentatie verwijzen we naar de beantwoording onder punt 1.	
--	---	---	--

CONCLUSIE

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening
R9 – Reclamant 9	Corsanummer E23.006677 I23.004717	19 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
		Beantwoording gemeente Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>In het bestemmingsplan Herziening Zuidplaspolder 1 is een deel van het bedrijf ten onrechte als 'Wonen' bestemd.</i> Het gaat hier om het perceel Zevenhuizen, [exacte perceel bekend bij de gemeente], groot 420m². Hier bevinden zich een	De bestemming 'Wonen' zit al sinds 2009 in de bestemmingsplannen. Ook het bestemmingsplan voor Herziening Zuidplaspolder 1 omvatte al de bestemming 'Wonen' op het genoemde perceel. In eerdere bestemmingsplanprocedures is niet naar voren gekomen dat dit een foutieve bestemming is voor het gedeelte ja

	WKK-installatie, de wateropslagtanks en een deel van de bedrijfsruimte. In onderhavig bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' overgenomen uit het bestemmingsplan Herziening Zuidplaspolder 1. Reclamant verzoekt deze bestemming te herstellen, zodat het gebruik als glastuinbouwbedrijf weer mogelijk wordt.	waar zich de WKK-installatie, wateropslagtanks en een deel van de bedrijfsruimte zich bevinden. De gemeente zal de bestemming aanpassen naar 'Agrarisch - Glastuinbouw'.	
2	<i>Voormalige bedrijfswoning Zuidelijke Dwarsweg</i> Reclamant stelt dat de aangrenzende voormalige bedrijfswoning, gelegen aan de Zuidelijke Dwarsweg, ten onrechte als 'Wonen' is bestemd in het bestemmingsplan Herziening Zuidplaspolder 1 en dat dit is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De reclamant wijst erop dat de achtergevel van de woning op korte afstand staat van de warmteopslagtank en de kassen. In het bestemmingsplan is onder 3.2.2 aangegeven dat kassen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij de minimale afstand tot een (bedrijfs)woning van derden 10 meter bedraagt. Er is echter geen minimale afstand opgenomen voor bij het glastuinbouwbedrijf behorende bedrijfsgebouwen en installaties en is de bestemming 'Wonen' niet voorzien in het voorkomen van het bouwen van (vergunningsvrije) aan- of bijgebouwen bij de woning waarmee de afstand tot het bedrijf beperkt wordt. De reclamant is van mening dat deze situatie een beperking oplevert voor zijn bedrijfsactiviteiten en dat het huidige bestemmingsplan geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat garandeert. Daarom stelt de reclamant voor om de bestemming van de woning te wijzigen naar een plattelandswoning.	Voor hetgeen reclamant aangeeft geldt hetzelfde als bovenstaand. De bestemming 'Wonen' zit al sinds 2009 in de bestemmingsplannen. Ook het bestemmingsplan voor Herziening Zuidplaspolder 1 (bestemmingsplan Zuidplas-West, vastgesteld 16 juni 2009 en onherroepelijk) omvatte al de bestemming 'Wonen' op het genoemde perceel. De Wet Plattelandswoning is niet van toepassing omdat de huidige bestemming niet agrarisch is met een aanduiding 'bedrijfswoning' en is het niet mogelijk om de woning te bestemmen als plattelandswoning.	nee
3	Reclamant stelt dat een klein gebied rondom zijn bedrijf is bestemd tot Agrarisch met de functieaanduiding glastuinbouw en dat de gemeente daarmee voorziet dat hier glastuinbouw zal plaatsvinden. De reclamant stelt echter dat, om op dit kleine gebied, een rendabel glastuinbouwbedrijf te realiseren, het perceel, dat in handen is van de Grondbank RZG Zuidplas vereist is.	Het gebied rondom reclamant en het genoemde perceel hadden ook in het vigerende bestemmingsplan al de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' en deze bestemming is conserverend overgenomen. Het is daarbij niet relevant wie de huidige eigenaar is en of deze bereid is deze gronden te verkopen. Dat is een privaatrechtelijke afweging. Het is aan initiatiefnemers zelf om te bepalen wat een rendabele bedrijfsvoering is en welke gronden en eventuele aankopen daarvoor nodig zijn.	nee

	Reclamant verzoekt om te onderzoeken of de Grondbank het voornemen heeft dit perceel te verkopen ten behoeve van glastuinbouw.	Het staat reclamant vrij om in gesprek te gaan met de Grondbank over de aankoop van het perceel.	
4	Reclamant geeft aan dat de gemeente als mede-eigenaar van het een bijzondere positie inneemt. Nu de gemeente zowel de mede-eigenaar is als de planwetgever en de bestemming op dit perceel ook effect heeft op de toekomstige mogelijkheden voor de reclamant zijn bedrijf, zal de gemeente voordat de bestemming van beide percelen wordt vastgesteld, duidelijk moeten maken wat de daadwerkelijke plannen zijn en of de bestemming wel verwezenlijkt zal worden.	Zie de beantwoording onder 3. De gemeente heeft de huidige bestemming overgenomen. Daarbij is het niet relevant of zij op dit moment plannen heeft om de gronden actief te ontwikkelen.	nee
5	De reclamant verneemt graag het moment dat de openbare verkoop van het perceel plaats zal vinden indien de Grondbank voornemens is deze te verkopen.	Als de gronden openbaar verkocht gaan worden, zal dit openbaar bekend gemaakt worden.	nee
6	Indien er geen concreet voornemen bestaat voor de verkoop, is de reclamant van mening dat het ook niet mag worden bestemd als glastuinbouw. Dan weet de gemeente als mede-eigenaar al dat de bestemming nooit verwezenlijkt zal gaan worden.	Zie de beantwoording onder punt 3. De gemeente heeft de huidige bestemming overgenomen.	nee
7	Daarbij kan volgens de reclamant als vervolgvraag worden gesteld of er dan nog sprake is van een rendabele exploitatie als toekomstig glastuinbouwgebied.	De gemeente is van mening dat het voor glastuinbouw aangewezen gebied nog voldoende toekomst heeft als rendabel gebied.	nee
8	Reclamant wijst erop dat er in het gebied geen duurzame warmtebronnen aanwezig zijn en dat het gebied te klein is om hier in de toekomst in te voorzien. De gemeente dient daarom te voorzien in ruimhartige planregels die het de aanwezige ondernemers mogelijk maakt om ook op een andere wijze op deze locatie te blijven ondernemen.	De gemeente heeft de vigerende regels opgenomen conform het provinciaal en gemeentelijk beleid dat op dit moment geen ruimte laat voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied zonder dat hiervoor de ruimtelijke haalbaarheid en inpasbaarheid is aangetoond. Dit betekent niet dat andere initiatieven op termijn niet passen, maar wel dat de gemeente ze nu niet bij recht kan meenemen in het bestemmingsplan. Reclamanten met een concreet initiatief kunnen dit middels een aparte ruimtelijke procedure aanvragen bij de gemeente waarna de haalbaarheid en aanvaardbaarheid getoetst zal worden binnen de kaders zoals deze zijn vastgelegd en vastgesteld door de gemeenteraad in het Masterplan en de Nota van Uitgangspunten alsmede de provinciale regels. Daarbij kan de omgeving	nee

		op een ontwerpplan (omgevingsvergunning of wijziging omgevingsplan) een zienswijze indienen. Voor een aanvulling verwijzen we naar paragraaf 2.2 .	
9	Reclamant stelt een aantal vragen ten opzichte van de mogelijkheden binnen de aanduiding glastuinbouw. De reclamant verneemt daarbij graag de antwoorden op deze vragen en verzoekt de planregels aan te passen zodat deze alternatieve aanwendungen uit de vragen ook mogelijk worden binnen de glastuinbouwbestemming. Het gaat hierbij om de volgende vragen: • Kan binnen de glastuinbouwbestemming een handelskwekerij zich vestigen? • Kan binnen de glastuinbouwbestemming er verpakkingsactiviteiten worden uitgevoerd voor gewassen die ook op andere locaties van de betreffende ondernemer worden geteeld? • Is het uitoefenen van een zorgkwekerij mogelijk? In een zorgkwekerij worden er tuinbouwgewassen geteeld, maar wordt er ook dagbesteding aangeboden aan deelnemers van de zorgkweker. • Is bedekking van de kassen met zonnepanelen mogelijk? • Is het aanbieden van kastuinen mogelijk binnen de glastuinbouwbestemming? Kastuinen zijn kleine moestuinen die onder begeleiding van de tuinder worden beteeld door particulieren. • Zijn er beperkingen met betrekking tot de realisatie van warmtevoorzieningen? Denk hierbij aan het in stand houden en uitbreiden van het aantal warmtekrachtkoppelingen, of bijvoorbeeld de realisatie van biomassa installaties. • Tot en in welke mate is verkoop van producten uit het eigen bedrijf toegestaan?	Op de gevraagde punten gaan we hieronder nader in: • Definitie handelskwekerij: kwekerij van bloemen, heesters enz. voor de verkoop in 't groot. Dit is mogelijk binnen de gegeven glastuinbouwbestemming. Hierbij is (grootschalige) verkoop aan particulieren niet toegestaan. • Het verpakken van elders geteelde gewassen dient altijd ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming. Hiervoor geldt een maximum van 10% van de oppervlakte. • Een zorgkwekerij niet zomaar mogelijk. Dit hangt van de locatie af en omliggende functies en activiteiten. Hiervoor geldt dat als hiervoor een initiatief bestaat dat dit bij de gemeente ingediend kan worden en op basis van een concreet initiatief gekeken zal worden of het ruimtelijk inpasbaar en haalbaar is. Hiervoor zijn aanvullende onderzoeken nodig om te bepalen of een zorgkwekerij passend is binnen het gebied. • Zonnepanelen op kassen zijn mogelijk zolang ze binnen de totale bouwhoogte van de kassen blijven. • Voor kastuinen geldt hetzelfde als voor een zorgkwekerij. Omdat kastuinen doorgaans meer verkeer genereren dan de traditionele glastuinbouw dient hier bij een concreet initiatief aangetoond te worden dat dit passend is. Zie ook een nadere duiding in paragraaf 2.2 • Warmtevoorzieningen zijn mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. Het realiseren van biomassa installaties is niet mogelijk. Hiervoor geldt ook dat de ruimtelijke haalbaarheid en inpasbaarheid getoetst moet kunnen worden. • Ondergeschikte detailhandel is in het ontwerp niet toegestaan bij 'Glastuinbouw'. Dit zat echter wel in het onderliggende	ja

	- Tot en in welke mate is er ruimte voor de realisatie van voorzieningen voor het huisvesten van arbeidsmigranten binnen de glastuinbouw bestemming? - In welke verhouding ten opzichte van de oppervlakte kassen mogen bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd binnen de functieaanduiding glastuinbouw?	bestemmingsplan. De gemeente zal dit weer opnemen in de regels bij de aanduiding 'Glastuinbouw'. - Op dit moment is het bij recht niet mogelijk om huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren binnen de glastuinbouwbestemming. De gemeente heeft beleid vastgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Ook hiervoor geldt dat er op basis van een concreet initiatief een nadere afweging gemaakt dient te worden over de ruimtelijke inpasbaarheid en aanvaardbaarheid. - De regels van het bestemmingsplan laten bedrijfsbebouwing toe mits deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. Een aanvraag voor bedrijfsbebouwing dient gecheckt te worden door een onafhankelijk agrarisch deskundige. Er is geen maximum opgenomen voor de m2 bedrijfsbebouwing. Dit hangt samen met de noodzakelijkheid voor het agrarische bedrijf. Bovenstaande afwegingen kunnen, buiten de ondergeschikte detailhandel, niet bij recht meegenomen worden binnen dit conserverende plan. Concrete initiatieven zullen bij aanvraag afgewogen worden en met een eigen procedure doorlopen worden. Zie ook paragraaf 2.2.	
10	De planregel 3.7.1 sub c heeft tot gevolg dat kassen nimmer als vrijkomende agrarische bebouwing ten behoeve van niet agrarische functies kunnen worden aangewend. Reclamant ziet dit als een onnodige beperking en verzoekt deze regel te wijzigen.	Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij regelingen van vigerende bestemmingsplannen zijn overgenomen. Enkele van deze plannen zijn echter aangepast om meer in lijn te zijn met recente ontwikkelingen. De specifieke regeling in kwestie is afkomstig uit het bestemmingsplan Herziening Zuidplaspolder 1 en sluit daarmee aan op het gemeentelijk beleid.	nee
11	Reclamant geeft aan verbaasd te zijn over dat het gebied rondom zijn bedrijf aan de Zuidelijke Dwarsweg niet is opgenomen in een deelgebied waarin een Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied mogelijk wordt gemaakt. Reclamant stelt dat dit betekent dat de gemeente geen visie heeft op toekomstige alternatieven voor deze te kleine glastuinbouwlocatie.	De keuze van de gemeente om voor dit specifieke gebied de Agrarische Zone aan te wijzen, is het resultaat van zorgvuldige afwegingen, planning en komt ook voort uit het provinciaal beleid. Deze zone is bedoeld om de agrarische activiteiten te behouden en te ondersteunen, inclusief de glastuinbouw die momenteel in het betreffende gebied plaatsvindt. Deze visie is opgenomen in het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder.	nee

12	Het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder en het ontwerp bestemmingplan hebben geen enkele visie voor het deelgebied Agrarische Zone, terwijl dit voor andere deelgebieden uitvoerig beschreven is.	In het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder staat beschreven dat het gebied in beginsel conserverend zal worden bestemd gericht op agrarisch gebruik. Uitgangspunt is dat de hoeveelheid bebouwing en open ruimte per saldo in hoofdzaak gelijk dient te blijven. De uit te werken woonbestemming (volgend uit bestemmingsplan Zuidplas-West) zal de gemeente Zuidplas laten vervallen. De wijzigingsbevoegdheid voor de aanleg van het bedrijventerrein (volgend uit bestemmingsplan Zuidplas-West) zal eveneens komen te vervallen. Daarmee wordt de feitelijke gebruikssituatie weer vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Ten opzichte van de andere deelgebieden verandert er daarmee weinig. Een uitgebreide visie zoals bij het deelgebied Het Vijfde Dorp is daarom niet benodigd.	nee
13	Reclamant is verbaasd over het feit dat het gebied niet is opgenomen in een deelgebied waarin een Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied mogelijk wordt gemaakt. Volgens de reclamant is het bestemmingsplan niet toekomstbestendig en roept daarom op om met een gedegen onderzoek naar en een ruimtelijke visie op de toekomst van het deelgebied te komen. Het gebied is te klein om langdurig als glastuinbouwlocatie in gebruik te blijven.	Het gebied van de reclamant valt binnen de Agrarische Zone zoals opgenomen in het Masterplan, een nieuwe visie die is afgewogen om het gebied toekomstbestendig te maken. De toekenning van de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'Glastuinbouw' is een directe overname van het vigerende bestemmingsplan, dat op zijn beurt deel uitmaakt van deze bredere visie. Dit gedeelte van het plangebied is onderdeel van de Agrarische Zone waar het slopen van kassen voor ruimte-voor-ruimte woningen niet is voorzien. Het toevoegen van de mogelijkheden voor ruimte-voor-ruimte woningen maakt dat het glasareaal in dit gebied zou afnemen waardoor het gebied minder toekomstbestendig zou zijn.	nee

CONCLUSIE

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
R10 – Reclamant 10		Corsanummer E23.006678 / I23.004679	18 december 2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
			Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Reclamant is het niet eens met de plannen aangezien: 1. De eigendommen van reclamant onder drie verschillende bestemmingen komen te vallen, waardoor de		1. Zoals reclamant aangeeft, vallen de eigendommen van de reclamant onder drie verschillende bestemmingen. Het is echter zo dat in het voorgaande bestemmingsplan 'Zuidplas West' uit 2009 deze bestemmingen ook al waren	nee

bedrijfsvoering nagenoeg onmogelijk wordt gemaakt. Reclamant geeft de mogelijkheid aan om hiervoor schadeloos gesteld te worden. Reclamant stelt dat met voorliggend ontwerpbestemmingsplan het levenswerk als ondernemers in de glastuinbouw onmogelijk wordt gemaakt. Het uitrookbeleid voor reclamant en anderen aan de Tweede Tochtweg zorgt voor vele ontevreden en intens verdrietige eigenaren van bedrijven en bewoners welke al vele tientallen jaren op deze locaties gevestigd zijn. 2. Reclamant wil haar circa 15.000m2 glasopstanden op een voor haar commercieel aantrekkelijke manier blijven gebruiken. 3. Reclamant stelt dat voorliggend ontwerpbestemmingsplan (met 3 verschillende functies) dreigt tot een bedrijfsmatige inperking wat kan betekenen dat zij haar gronden niet meer kan gebruiken voor de voor reclamant gebruikelijke teelten. Het is reclamant onduidelijk of zij daarvoor schadeloos wordt gesteld. Reclamant vraagt het college van Zuidplas om financiële compensatie voor gederfde inkomsten. 4. Het opzetten van het polderpeil betekent een vernatting, die gevolgen kan hebben voor terrein en bodem onder de kassen. Het bestemmingsplan geeft niet aan hoe deze vernatting in negatieve zin betrekking heeft op de gronden en kassen van reclamant.	opgenomen. Alhoewel de benamingen voor de bestemmingen uit dat bestemmingsplan anders zijn, blijven de bouw- en gebruiksregels gelijk. Zo is de algemene bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' overgegaan naar de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' en 'Agrarisch' met de aanduiding 'glastuinbouw' en is de bestemming 'Lintzone' overgegaan naar 'Gemengd'. Het voortzetten van het bestaande glastuinbouwbedrijf blijft daarmee mogelijk. 2. De gemeente begrijpt het standpunt van de reclamant. Alhoewel de gemeente de ambitie heeft om in de Groene Schakel het bebouwd oppervlak te laten afnemen, blijft het mogelijk om onder het nieuwe bestemmingsplan de bestaande bedrijvigheid uit te voeren. Ook de bouwmogelijkheden blijven gelijk. Hiermee kan reclamant haar glasopstanden blijven gebruiken. 3. Zoals hierboven vermeld mag de bestaande bedrijfsvoering worden gecontinueerd. Daarnaast waren de drie bestemmingen ook al terug te vinden binnen het voorgaande bestemmingsplan. Mocht de reclamant toch vinden er sprake is van een mogelijke waardedaling of schadeloosstelling, bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade* in te dienen. <i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden. Zie ook paragraaf 2.3.</i> 4. De onderzoeken voor het bestemmingsplan en bijbehorende MER zijn uitgevoerd op een bijpassend detailniveau. Daarmee is voldoende inzicht gegeven in de te verwachten effecten van de ontwikkeling en de mogelijkheid om die effecten weg te nemen of te beperken. Hierbij is ook aandacht besteed aan de effecten van waterpeilverhoging. Waterpeilverhoging wordt	
---	--	--

		overigens alleen voorzien in delen van het gebied van bestemmingsplan 1. Uit het MER blijkt voorts dat een waterpeilverhoging in bestemmingsplan 1 geen significant effect heeft op de gebieden (en het huidige agrarische gebruik) in bestemmingsplan 2. Dit geldt dus ook ter plaatse van de eigendommen van reclamant, gelegen buiten de contouren van bestemmingsplan 1. Rondom de percelen van reclamant wordt geen peilverhoging voorzien. Zie ook paragraaf 2.7 .	
2	In voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt aan de glasopstanden twee verschillende bestemmingen toegekend. Reclamant wil niet dat hierdoor de normale bedrijfsvoering onmogelijk wordt gemaakt: het bedrijf dient levensvatbaar te blijven.	Bij onderhavig bestemmingsplan is overwegend conserverend bestemd, waarbij regelingen van vigerende bestemmingsplannen zijn overgenomen. In dit geval gaat dit om het bestemmingsplan Zuidplas West uit 2009. Ook in het bestemmingsplan Zuidplas West viel het bedrijf binnen drie bestemmingen namelijk: 'Lintzone' 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Glastuinbouw'. De bepalingen uit deze bestemmingen zijn teruggekomen in de nu geldende bestemmingen. Zo is de bestemming 'Lintzone' overgegaan in 'Gemengd' en de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' en 'Agrarisch' in 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' met de aanduiding 'glastuinbouw'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven echter gelijk. Daarmee is nog altijd sprake van een levensvatbaar bedrijf.	nee
3	Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan een mogelijkheid bestaat om af te wijken van het strijdig gebruik zoals bepaald in artikel 4.4.1. van de planregels, als er geen toename aan bedrijfsgebonden verkeersbewegingen plaatsvindt. Reclamant stelt dat het gebruik als opslag (behorende tot cat 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, in dit geval 15.000m ² voor caravan- en agrarische machineopslag) minder verkeersbewegingen teweegbrengt (circa 1960 bij 490 caravans op jaarbasis) ten opzichte van de verkeersbewegingen die gepaard gaan met de teelt van gerbera's (circa 3020). Reclamant concludeert dat een eventuele omschakeling naar genoemde opslagfunctie niet resulteert in een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Tweede Tochtweg.	Caravanstallingen zijn bedrijfsmatige activiteiten die de gemeente en de provincie niet meer binnen bestaande glasopstanden wil huisvesten. Ook het provinciaal beleid staat nu geen grootschalige caravanstallingen toe in vrijkomende kassen. Het opgeven van glastuinbouwgebied ten behoeve van het stallen van caravans is niet wenselijk. We nemen aan dat reclamant de regels in artikel 4.5.1 bedoelt. De genoemde caravans in artikel 4.4.1 zijn onderkomens en stacaravans en geen caravanstalling. Zowel artikel 3.5.1 onder e als artikel 4.5.1 onder e benoemen het stallen van caravans in kassen als strijdig gebruik. Daarnaast is opslag niet mogelijk in een grootschalige vorm omdat hetzelfde artikel aangeeft dat een wijziging mogelijk zou zijn voor maximaal 200 m ² . Bedrijfsmatige opslag van particuliere goederen, zoals auto's, boten en caravans, is een activiteit die past binnen de bestemming van lokale bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen liggen aan de randen van de kernen. Hier is de infrastructuur ingericht op dergelijke verkeer- en bezoekersstromen.	nee

		De bebouwing op bedrijventerreinen voldoet ook aan de bouwveiligheidsvoorschriften. Glasopstanden voldoen hier niet aan voor de bedrijfsmatige opslag. Het agrarische gebied is niet geschikt voor dergelijke bedrijfsmatige activiteiten vanwege de smalle linten, het gebrek aan parkeerplaatsen en de verkeersveiligheid. Dat een caravanstalling of opslag mogelijk minder verkeersbewegingen genereert kan op basis van de zienswijze niet worden geconstateerd. Hier is een formeel verkeersonderzoek voor nodig.	
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
R11 – Reclamant 11		Corsanummer E23.006679	18 december 2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE		
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee	
1	<i>Verkoop gronden</i> Reclamant is nog in gesprek met de provincie betreffende verkoop ongeveer 3 hectare landbouwgrond. Het gedeelte wat in eigendom blijft bij reclamant kan dan niet de bestemming natuur verkrijgen c.q. houden. De toekomstige mogelijkheden van het bij de reclamant in eigendom verblijvende maakt onderdeel uit van de mogelijke transactie.	De gemeente heeft met de provincie gesproken over de stand van zaken ten aanzien van de verkoop van de gronden. Er is nog onvoldoende duidelijk of de provincie met reclamant tot overeenstemming kan komen. Het is dus ook nog niet bekend welke gronden wellicht verworven worden en welke gronden in handen van reclamant blijven. De gemeente kan hierdoor de betreffende gronden, op basis van het provinciaal beleid en de resultaten van de gesprekken tot nu toe, dan ook nog niet anders bestemmen dan nu is opgenomen. Uiteraard zal de gemeente meewerken aan een procedure voor het aanpassen van de bestemming zodra reclamant hierover met de provincie overeenstemming over heeft bereikt.		nee
CONCLUSIE				
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening
R12 – Reclamant 12	Corsanummer I23.004680	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE

	Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1 <i>Plannen aanpassen</i> Reclamant is het niet eens met de plannen omdat er op zijn gronden laarzenpaden, rietvelden, broekbossen en nat moeras zal moeten komen. Het ondernemersperspectief op deze gronden wordt hiermee onderuitgehaald, waardoor de waarde van de gronden volgens reclamant daalt. Aan de Bierhoogtweg zijn woningen gepland in de lintzone, welke gebouwd kunnen worden via de Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied. Reclamant heeft echter niets aan kassen of schuren af te breken. Reclamant doet een beroep op zelfrealisatie buiten de Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied om. Reclamant vraagt of het mogelijk is om op het stuk lintzone van zijn perceel de Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied te schrappen en daar een definitieve woonvergunning op te plaatsen om zo een stuk schadeloos gesteld te kunnen worden?	De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de provincie onderzoek laten doen. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5. De provincie heeft inmiddels besloten om grondbezitters en ondernemers in de Groene Waterparel volledig schadeloosstelling te bieden. Met het aanbieden van volledige schadeloosstelling kan zij grondeigenaren voor cruciale gebieden een hogere vergoeding bieden, waar onder de Groene Waterparel. De regeling voor de EVZ gronden wordt op dit moment nog uitgewerkt.	ja

		Het zoekgebied voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen geeft aan dat binnen die zone mogelijk in de toekomst woningen gebouwd kunnen worden. Reclamant heeft de gronden in eigendom en kan dus eventueel gebruik maken van zelfrealisatie voor een of meerdere ruimte-voor-ruimte woningen. Omdat het gebied vanuit de provincie echter ook is aangewezen als een gebied met beschermingscategorie 2 betekent dit dat hier alleen woningen gebouwd mogen worden als er elders in het gebied bedrijfsbebouwing of kassen verdwijnen. Het is niet mogelijk om bij recht meteen een woonbestemming te plaatsen op de gronden aan het lint. Hiervoor moet een goede onderbouwing fysieke leefomgeving gemaakt worden en concreet worden aangegeven hoe de ruimtelijke kwaliteit in het gebied verbetert. Het toevoegen van bebouwing zonder sloop is op grond van de provinciale verordening niet toegestaan. Reclamanten met een concreet initiatief kunnen dit middels een aparte ruimtelijke procedure aanvragen bij de gemeente waarna de haalbaarheid en aanvaardbaarheid getoetst zal worden binnen de kaders zoals deze zijn vastgelegd en vastgesteld door de gemeenteraad in het Masterplan en de Nota van Uitgangspunten. Daarbij kan de omgeving op een ontwerpplan (omgevingsvergunning of wijziging omgevingsplan) een zienswijze indienen. Zie ook paragraaf 2.2. Het zoekgebied Groene Schakel zal verwijderd worden van de verbeelding. De ontwikkeling en uitwerking van de Groene Schakel zal later ter hand genomen worden waarbij gekeken gaat worden naar verdere mogelijkheden om de ontwikkeling te stimuleren. Het toetsingskader zal verder uitgewerkt worden en separaat aan de gemeentegemeenteraad voorgelegd worden voor vaststelling. Zie ook paragraaf 2.6. Ten aanzien van mogelijke waardedaling of schadeloosstelling bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade* in te dienen. <i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling</i>	
--	--	---	--

		omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden. Zie ook paragraaf 2.3.	
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
R13 – Reclamant 13		Corsanummer I23.004657 / E23.006680	18 december 2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
			Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Functieaanduiding ‘transportbedrijf’</i> Reclamant heeft een deel van zijn grond in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'transportbedrijf'. Echter, een ander deel van zijn grond wordt momenteel gebruikt voor het stallen van vrachtwagens en heeft ten onrechte de functieaanduiding 'Groothandel', in lijn met de aanduiding van het buurperceel. Reclamant verzoekt om ook aan het geel omliggende perceel de functieaanduiding 'transportbedrijf' toe te kennen, gezien de huidige activiteiten en het voornemen om deze positief te bestemmen.		De functieaanduiding ‘Groothandel’ voor het achterste gedeelte van het terrein komt vanuit het huidige bestemmingsplan. Dit was vanuit het huidige bestemmingsplan overgenomen. De gemeente zal de functieaanduiding ‘Transportbedrijf’ opnemen over het deel van het perceel zoals aangegeven door reclamant.	ja
2	<i>Bedrijfswoning</i> In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding, wat resulteert in het wegbestemmen van de bestaande bedrijfswoning van reclamant. Deze omissie lijkt ongemotiveerd. Reclamant verzoekt om dit te corrigeren door de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen in het definitieve bestemmingsplan.		De gemeente had niet de intentie de bestaande bedrijfswoning weg te bestemmen. Het onderliggende bestemmingsplan had een andere opzet dan doorgaans bij bestemmingsplannen gebruikelijk waarbij bedrijfswoningen op de verbeelding zijn aangeduid. De bedrijfswoningen in het onderliggende bestemmingsplan waren in de regels opgenomen en op de verbeelding waren alleen de uitzonderlingen opgenomen waar geen bedrijfswoningen mogelijk waren. De gemeente zal de aanduiding ‘bedrijfswoning’ weer opnemen op de verbeelding.	ja

3	Bouwwlak Ingevolge de planregels mogen bedrijfsgebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwwlak worden gebouwd (artikel 5.2.2 onder a) en mag het bouwwlak worden bebouwd (5.2.2 onder b). Op het perceel van reclamant is het bouwwlak zo ingetekend, dat dit vlak de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen verbindt (zie onderstaande afbeelding 3A en 3B). In werkelijkheid is het 'middendeel' of 'verbindingsdeel' onbebouwd. Om de werkelijke situatie af te beelden, geeft reclamant in overweging om het bouwwlak conform de huidige situatie aan te passen.	De huidige bouwwlakken zijn overgenomen vanuit het vigerende bestemmingsplan. De gemeente zal de bouwwlakken aanpassen en een meer logische verdeling op basis van de huidige aanwezige bebouwing aanhouden, waarbij het aantal vierkante meters te bebouwen oppervlak gelijk blijft.	ja
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
R14 – Reclamant 14		Corsanummer E23.006721	20 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Beperkingen van gebruik Reclamant heeft ruim 27 hectare grond ter beschikking welke agrarisch geëxploiteerd worden. In het ontwerpbestemmingsplan worden deze percelen belast met een 'zware' natuurbestemming wat reclamant onverantwoord acht en blijvende schade ontstaat. Het gebied leent zich uitstekend voor agrarische doeleinden. Het is onacceptabel dat u het bestemmingsplan zonder enige vorm van schadeloosstelling wijzigt van agrarisch medegebruik (artikel 8, lid 1 onder b, bestemmingsplan Restveen en Groene Waterparel) naar hoofdfunctie Natuur zoals beschreven in artikel 8.1 van het ontwerpbestemmingsplan. In artikel 3.1 stelt u dat er alleen grondgebonden agrarische bedrijven mogelijk zijn. Dit is alleen mogelijk als de grond ter plaatse agrarisch gebruikt kan worden. De bestaande grondgebonden bedrijfsvoering met rundvee en paarden wordt hiermee onmogelijk gemaakt.	De gronden van reclamant hebben ook in het huidige bestemmingsplan (Restveen en Groene Waterparel) de natuurbestemming. De gemeente zal het agrarisch medegebruik zal worden toegevoegd onder de bestemming 'Natuur'. De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. De provincie heeft inmiddels besloten om grondbezitters en ondernemers in de Groene Waterparel volledig schadeloosstelling te bieden. Met het	ja

	Voorgenomen wijziging is onverantwoord, niet uitvoerbaar en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	aanbieden van volledige schadeloosstelling kan zij grondeigenaren voor cruciale gebieden een hogere vergoeding bieden, waar onder de Groene Waterparel. Zie ook paragraaf 2.5 .	
2	Tijdsperiode Het is opmerkelijk en onaanvaardbaar dat het ontwerpbestemmingsplan wat momenteel ter inzage ligt, 30 jaar na de eerste plannen zo'n rigoureuze impact heeft met betrekking tot de bestemming van de agrarische gronden ten opzichte van de eerste planvorming. Er is geen progressie tot de periode van het bovengenoemde bestemmingsplan.	Het vigerende bestemmingsplan kent al de natuurbestemming voor de ontwikkeling van de Groene Waterparel. Daarmee is er geen sprake van verdere inperking van bestaande rechten. Inmiddels is de provincie actief bezig met het ontwikkelen van een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel en zal zij overgaan tot het verwerven van de gronden om tot realisatie te komen.	nee
3	Bouwbeperking Het bestemmingsplan voorziet niet in uitbreidingsmogelijkheden voor het bouwvlak met bedrijfsbestemming. Enkel de bestaande contour van het gebouw is opgenomen als bouwvlak. Het bedrijf heeft een groeiambitie. Reclamant verzoekt om het plan te heroverwegen, en inclusief de bestaande autogarage een bouwbestemming in te richten met een woonbestemming voor het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning ter grootte van 10.000m ² .	De gemeente is bekend met de groeiambitie van het bedrijf. De gemeentegemeenteraad heeft op 14 mei 2024 ingestemd met het ter inzage leggen van de ontwerpweigeringsverklaring van geen bedenkingen. De lopende procedure ten aanzien van de stal zal separaat doorlopen worden. Het bouwvlak zal daarom niet worden toegevoegd aan de verbeelding van dit bestemmingsplan. Het ontbreken van een onderbouwing van de noodzakelijkheid en de doelmatigheid van de bebouwing en het ontbreken van een onderbouwing van de volwaardigheid van het agrarische bedrijf is strijdig met provinciaal beleid. Het blijft tevens onduidelijk wat de impact is op de provinciale regels ten aanzien van de openheid, het groene karakter en de bufferfunctie van het gebied. Zolang nog niet duidelijk is of de vergunning verleend zal worden, zal het bestemmingsplan hier niet op aangepast worden. Mocht tijdens de behandeling van de Weigering verklaring van geen bedenkingen blijken dat de gemeenteraad een andere beslissing neemt dan zal het college middels een gewijzigd voorstel deze beslissing alsnog toevoegen aan het vast te stellen bestemmingsplan. De wens tot het aanpassen van de bestemming naar een woonbestemming is onvoldoende concreet, niet uitgewerkt en in tegenspraak met het verzoek	nee

		voor de bouw van een schuur van reclamant dat is ingediend bij de gemeente. Mocht de wens bestaan om hier tot een andere ontwikkeling (bijvoorbeeld wonen) te komen van het perceel dan kan er bij de gemeente een conceptverzoek ingediend worden. Er kan vanuit de zienswijze van reclamant geen afweging gemaakt worden op haalbaarheid en passendheid binnen de gestelde kaders. Zie ook de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 over het meenemen van initiatieven in dit bestemmingsplan. Reclamanten met een concreet initiatief kunnen dit middels een aparte ruimtelijke procedure aanvragen bij de gemeente waarna de haalbaarheid en aanvaardbaarheid getoetst zal worden binnen de kaders zoals deze zijn vastgelegd en vastgesteld door de gemeenteraad in het Masterplan en de Nota van Uitgangspunten. Daarbij kan de omgeving op een ontwerpplan (omgevingsvergunning of wijziging omgevingsplan) een zienswijze indienen.	
4	<i>Paardenfokkerij</i> Het houden van paarden is een grote passie van reclamant in de toekomst. Door de natuurbestemming wordt beweiding van paarden én het winnen van hoogwaardig kwalitatief ruwvoer onmogelijk. Het behoud van een agrarisch bedrijf, met agrarisch grondgebruik zonder enige vorm van beperkingen is essentieel voor de gewenste bedrijfsvoering.	Zie beantwoording onder punt 1.	nee

CONCLUSIE

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening
R15 – Reclamant 15	Corsanummer E23.006743	21 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
		Beantwoording gemeente Wijziging bestemmingsplan ja/nee

1	Bestemming 'Natuur' over agrarisch gebruik Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in drastische wijzigingen van het agrarisch gebruik van de gronden van reclamant. In huidige situatie is sprake van agrarisch gebruik zonder enige vorm van beperkingen. In het bestemmingsplan Restveen en Groene Waterparel is voor de percelen van reclamant de bestemming natuur, agrarisch en wonen van toepassing. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de percelen deels bestemd als natuur waarbij in planregels geen agrarisch gebruik is opgenomen. Het gebied leent zich uitstekend voor agrarische doeleinden en agrarische activiteiten. Het is opmerkelijk en onacceptabel dat u het bestemmingsplan zonder enige vorm van schadeloosstelling te midden van een agrarisch gebied wijzigt van agrarisch medegebruik naar hoofdfunctie natuur. In artikel 3.1 stelt u dat er alleen grondgebonden agrarische bedrijven mogelijk zijn. Dit is alleen mogelijk als de grond ter plaatse agrarisch gebruikt kan worden. De bestaande grondgebonden bedrijfsvoering met rundvee en paarden wordt hiermee onmogelijk gemaakt Voorgenomen wijziging is onverantwoord, niet uitvoerbaar en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	De gemeente zal het agrarisch medegebruik worden toegevoegd onder de bestemming 'Natuur'. De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. De provincie heeft inmiddels besloten om grondbezitters en ondernemers in de Groene Waterparel volledig schadeloosstelling te bieden. Met het aanbieden van volledige schadeloosstelling kan zij grondeigenaren voor cruciale gebieden een hogere vergoeding bieden, waar onder de Groene Waterparel.	ja
2	Bestemming 'Wonen' over agrarisch gebruik In het ontwerpbestemmingsplan is een deel van het perceel van reclamant welke voorheen als agrarisch bestemd was gewijzigd naar een woonbestemming. Reclamant verzoekt om de agrarische bestemming te handhaven.	De reclamant verwijst naar een perceel dat al een woonbestemming heeft volgens het bestemmingsplan 'Restveen en Groene Waterparel'. De legenda toont dat de woonbestemming wordt aangeduid met een combinatie van lichtgroen en grijs, waarbij het grijze deel het bouwvlak aanduidt. Wel was in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. Er was in de huidige situatie al geen sprake van een agrarische bestemming. Gezien de verdere ontwikkeling van de Groene Waterparel is het terug bestemmen naar Agrarisch niet aan de orde. De gemeente zal de bestaande bestemming handhaven en de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' weer opnemen.	ja
CONCLUSIE			

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
R16 – Reclamant 16		Corsanummer	18 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Reclamant exploiteert een agrarisch bedrijf op de beoogde planlocatie. Het ontwerp van het bestemmingsplan en het toetsingskader voor de Groene Schakel wijzigen grote delen van de agrarische percelen naar natuur, wat ernstige nadelen oplevert voor het bedrijf. Het bouwblok van het agrarisch bedrijf ontbreekt volledig in het ontwerp, ondanks eerdere toezeggingen van de gemeente. Het bedrijf lijkt in het ontwerp niet meer te bestaan, wat als een ernstig gebrek wordt beschouwd. De beperkingen op de huiskavel in het ontwerpbestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder zijn ook problematisch. Reclamant heeft bezwaar ingediend bij de gemeente, waarbij wordt gesteld dat het bedrijf de facto 'wegbestemd' is in beide plannen, zonder toelichting of afweging. Op het bedrijf bevinden zich ongeveer 100 melkkoeien, 50 stuks jongvee en 15 paarden. Het ontwerp en het toetsingskader beperken onaanvaardbaar de bedrijfsvoering en planologische gebruiksmogelijkheden, wat in strijd is met de vereiste zorgvuldigheid en rechtszekerheid. Reclamant acht de voorgenomen wijzigingen onaanvaardbaar en in strijd met het recht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De belangen van Reclamant worden direct en onevenredig geschaad, en het ontwerp en het toetsingskader druisen in tegen een goede ruimtelijke ordening en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties	De gemeente zal de gesprekken met reclamant voortzetten om nader te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om de plannen van reclamant en de plannen van de gemeente te kunnen realiseren. De gemeente heeft in het bestemmingsplan keuzes gemaakt die ertoe leiden dat het huiskavel van reclamant afneemt in omvang. De gemeente is zich daarvan bewust en heeft daarom het initiatief genomen om bedrijfsverplaatsing te verkennen en een alternatief voorstel gedaan. Dit is nog onderwerp van gesprek en leidt daarom in dit bestemmingsplan niet tot een aanpassing. De gemeente is zich ervan bewust dat het bestemmingsplan gevolgen heeft en/of kan hebben voor woningen en bedrijven in of in de nabijheid van het bestemmingsplan. De gemeente betracht daarom ook uiterste zorgvuldigheid bij de planontwikkeling. De gemeente herkent zich daarom niet in de stelling dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur. Bij het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), de Nota van Uitgangspunten (2023), bestemmingsplan 1 en dit bestemmingsplan heeft er een uitgebreid participatieproces op verschillende thema's plaats gevonden. Daarbij hebben huidige bewoners en inwoners van de gemeente, en andere belanghebbenden en belangstellenden, op- en aanmerkingen mee kunnen geven. Daarnaast kon er door middel van deze zienswijzeprocedure officieel gereageerd worden op het bestemmingsplan. Hiermee kan iedereen een zienswijze meegeven waar inhoudelijk een reactie op komt. De gemeente maakt hierbij een integrale afweging tussen alle aanwezige belangen, onderzoeksuitkomsten, (overkoepelend) beleid, en vigerende wet- en regelgeving. Het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021) en de daarop gebaseerde Nota van Uitgangspunten (2023) zijn tevens vastgesteld door de gemeentegemeenteraad, waardoor er een voldoende legitieme basis is voor de ontwikkeling van dit plan.	nee

		Voor het bestemmingsplan heeft de gemeente voorts een m.e.r.-procedure doorlopen en diverse andere onderzoeken uitgevoerd. Daarnaast heeft de provincie de ontwikkeling vastgelegd in haar omgevingsbeleid. Hiervoor is een zorgvuldige procedure doorlopen, waarvoor (net als de gemeente heeft gedaan) een MER is opgesteld en zijn er twee mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen geweest. De gemeente begrijpt de zorgen van de reclamant over het continueren van de huidige bedrijfsvoering. De locatie is echter in verschillende beleidsstukken door het Rijk, provincie en gemeente aangewezen als toekomstige (grootschalige) woningbouwlocatie. Zo is het nieuwe dorp opgenomen in het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening van de provincie en is de locatie onderdeel van de 'Regionale realisatieagenda Wonen', de woondeal die gesloten is tussen het Rijk, provincie, regio en gemeenten. Daarmee is zeker sprake van nieuwe planologische inzichten die de ontwikkeling van de woningen rechtvaardigen. Ook is er sprake van een zwaarwegend belang van de beoogde nieuwe bestemming, namelijk bijdragen aan het woningtekort in de provincie Zuid-Holland, de regio Midden-Holland en in de gemeente Zuidplas. Ten aanzien van de jurisprudentie geldt het volgende: De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State stelt voorop dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeentegemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Bestaand legaal gebruik dient uit een oogpunt van rechtszekerheid in het algemeen dienovereenkomstig te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden, indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Hier voldoet het bestemmingsplan aan. Bij het Masterplan, de Nota van Uitgangspunten en dit bestemmingsplan (inclusief alle onderzoeken) is, naar mening van de gemeente, tevens voldoende gemotiveerd waarom er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening en het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.	
--	--	--	--

		Zoals gesteld continueert de gemeente de gesprekken met reclamant en streeft de gemeente daarbij naar een minnelijke oplossing. Slechts in een uiterste situatie wordt overgaan tot een onteigening.	
2	<i>Gevolgen voor de bedrijfsvoering van het melkveebedrijf</i> Reclamant exploiteert een cruciaal melkveebedrijf in het ontwerpgebied, dat essentieel is voor het behoud van het landelijke karakter. De voorgestelde omzetting naar natuurbestemming in het ontwerp beperkt echter aanzienlijk de bedrijfsvoering, inclusief grazen, voerwinning en naleving van duurzaamheidscertificering. Het ontwerp van zowel het Middengebied Zuidplaspolder als de specifieke strook in kwestie leidt tot een bijna halvering van de huiskavel door de omzetting van circa 3 hectare naar natuur. Naast direct agrarisch verlies, resulteert dit in indirecte gevolgen, waaronder beperkte toegankelijkheid van een brede strook agrarische grond, wat leidt tot rentabiliteitsverlies. Bovendien zijn er gebruiksbeperkingen door aangrenzende natuurbestemmingen, met onduidelijkheid over het behoud van reguliere agrarische activiteiten, zoals de vereiste spuitzones, in het ontwerp. Er moet o.a. een spuitzones van 50 meter worden aangehouden ten opzichte van deze gevoelige bestemming. Deze zone ontbreekt in de plankaart. Er moet duidelijkheid zijn dat de reguliere bedrijfsvoering op de agrarische bestemming onverkort blijft voortbestaan, óók pal naast natuur. Deze duidelijkheid ontbreekt in het ontwerp.	De ligging van de EVZ is, zoals reclamant aangeeft, bepaald door de provincie Zuid-Holland. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de provincie onderzoek laten doen. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5. Mocht de uiteindelijke inrichting van de EVZ leiden tot schade aan panden of voor bedrijfsvoering, dan kan in het kader van de omgevingsvergunning nadeelcompensatie worden aangevraagd*. Uitgangspunt is echter dat de	ja

		inrichting van de EVZ niet tot hinder of beperkingen leidt voor omliggend bestaand gebruik. <i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden. Zie ook paragraaf 2.3.</i>	
3	<i>Bouwvlak agrarisch bedrijf [nummer bekend bij de gemeente]</i> Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf [nummer bekend bij de gemeente] bestaat niet in dit ontwerp. Reclamant wil dit niet. Alleen de woonbestemming [nummer bekend bij de gemeente] is opgenomen in het ontwerp. Reclamant heeft correspondentie met uw gemeente over het agrarisch bouwvlak. De door uw gemeente gedane toezeggingen worden niet nagekomen in dit ontwerp. Reclamant verwijst naar de mailcorrespondentie uit 2022 en 2023 en de brief met toezeggingen van de gemeente d.d. 28 september 2022.	De gemeente zal, in overeenstemming met de toezegging, het agrarische bouwvlak en de aanduiding bedrijfswoning terugbrengen in dit bestemmingsplan.	ja
4	<i>Halveren huiskavel</i> De helft van de resterende huiskavel valt binnen de bestemming 'zoekgebied Groene Schakel'. Volgens de planregels onder artikel 19.1.1 zijn deze gronden, naast hun bestaande bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De daarmee samenhangende gebruiksbeperkingen, zoals geformuleerd in het concepttoetsingskader Groene Schakel, ontberen echter een afweging voor de impact op het bedrijf, wat in strijd is met de beginselen van zorgvuldigheid en rechtszekerheid. Reclamant wil dit niet.	Bij de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen zal altijd gekeken moeten worden naar de impact op omliggende bedrijven en dit kan nooit leiden tot een gebruiksbeperking voor zittende ondernemers. Het toetsingskader zal hierop aangepast worden. De gemeente zal het zoekgebied Groene Schakel uit het bestemmingsplan halen. Eventuele ontwikkelingen waarbij bedrijfsbebouwing en glastuinbouw ingeruild gaan worden voor een aantal woningen zullen separaat door de gemeente in behandeling worden genomen. De ontwikkeling en uitwerking van de Groene Schakel zal later ter hand genomen worden waarbij gekeken gaat worden naar verdere mogelijkheden om de ontwikkeling te stimuleren. Het toetsingskader zal verder uitgewerkt worden en separaat aan de gemeentegemeenteraad voorgelegd worden voor vaststelling. Zie ook paragraaf 2.6.	ja

5	<i>Bestemming 'zoekgebied Groene Schakel beperkingen voor agrarisch gebruik</i> Deze bestemming gaat gebruiksbeperkingen opleggen op het reguliere agrarisch gebruik. Deze beperkingen moeten duidelijk in de planvoorschriften staan. De beperkingen in het toetsingskader, met name gericht op verhoogde grondwaterstanden, worden benoemd in de specifieke punten 5 en 8, waarbij de uitbreiding van het agrarische bedrijf slechts is toegestaan als het bijdraagt aan de "transitie naar een agrarische bedrijfsvoering die past bij hogere waterpeilen." De toelichting op het ontwerp benadrukt de creatie van een zone binnen de Groene Schakel waar recreatie en natuurontwikkeling worden gecombineerd met het huidige grondgebruik, en nieuwe verdienmodellen voor ondernemers worden aangemoedigd, inclusief natte teelten en recreatief medegebruik. Reclamant is een regulier agrarisch bedrijf van generaties en heeft geen plannen voor een overgang naar een bedrijfsvoering met hogere waterpeilen, die de huidige agrarische bedrijfsvoering onrendabel en onmogelijk zou maken.	Zie beantwoording onder punt 4 over het Toetsingskader Groene Schakel. Zie ook paragraaf 2.6 en paragraaf 2.7 .	ja
6	<i>Bestemming 'overige zone – zoekgebied Groene Schakel' in strijd met de rechtszekerheid</i> De reikwijdte en beperkende kracht van zowel de bestemming 'zoekgebied Groene Schakel' als het toetsingskader zijn onduidelijk geformuleerd, wat leidt tot rechtsonzekerheid over de concrete rechtsgevolgen en de verenigbaarheid met de huidige agrarische bestemming. De beperkingen in het toetsingskader liggen vooral op gebied van verhoogde grondwaterstanden.	De gemeente zal het zoekgebied Groene Schakel (overige zone – zoekgebied Groene Schakel) uit het bestemmingsplan halen.	ja
7	<i>Ontwerp is een ernstige bedreiging voor het voortbestaan</i> Dit ontwerp schrapt het agrarisch bouwblok en gebruik van de percelen van het bedrijf, waardoor de huidige gangbare agrarische bedrijfsvoering niet langer mogelijk is. Het bedrijf	Zie de beantwoording onder punt 1.	nee

	wordt direct en onrechtmatig getroffen, zonder enig alternatief ter beschikking te stellen. Dit resulteert in onaanvaardbare financiële gevolgen voor een goed draaiend agrarisch bedrijf, wat in strijd is met de vereiste zorgvuldigheid bij de vaststelling van dit ontwerp. Het achterste deel is gereserveerd voor woningbouw en een nieuw aan te leggen rondweg volgens het ontwerp Middengebied Zuidplaspolder. Bovendien wordt in het voorliggende ontwerp Middengebied Zuidplaspolder 2 een strook van de huiskavel omgezet naar natuur, terwijl voor de resterende helft hogere waterpeilen worden nagestreefd volgens het toetsingskader. De voorgestelde wijzigingen vormen een ernstige bedreiging voor de huidige agrarische bedrijfsvoering. De uitvoering van deze plannen maakt de economische levensvatbaarheid en het voortbestaan van de boerderij in de huidige vorm onmogelijk. Beide ontwerpen veranderen gezamenlijk de functie van de helft van de 22 hectare grote huiskavel, waardoor deze te klein wordt voor essentiële activiteiten zoals beweiding en het nakomen van contractuele verplichtingen met de melkfabriek voor de weidepremie. Daarnaast gaat het bedrijf ongeveer 10 hectare aan pachtgrond verliezen, terwijl voor de overblijvende gronden van de huiskavel wordt gestreefd naar een 'transitie van de agrarische bedrijfsvoering die past bij hogere waterpeilen', en wordt onderworpen aan de 'in de toekomst te verhogen waterpeilen' uit het toetsingskader, samen met de bestemming 'zoekgebied Groene Schakel'.		
8	<i>Onbehoorlijk bestuur</i> Reclamant, met een toekomstgericht bedrijf en langetermijnvisie, heeft tijdens gesprekken hierop gewezen, zonder enige reactie. Het is onbehoorlijk bestuur om individuele bedrijven op te zadelen met kosten die eigenlijk door de gemeenschap moeten worden gedragen. De gewijzigde bestemming naar natuur en woningbouw kan bovendien	De gemeente is van mening dat de verschillende persoonlijke gesprekken, gecombineerd met de door gemeente georganiseerde informatie- en participatiebijeenkomsten sinds 2017 en de periode van ter inzagelegging van dit bestemmingsplan voldoende is voor een weging van alle belangen. In deze integrale afweging betreft de gemeente ook onderzoeksuitkomsten, (overkoepeld) beleid, en vigerende wet- en regelgeving.	nee

	problemen veroorzaken bij aanpassingen aan de bedrijfsvoering, wat nu als ondernemersrisico wordt beschouwd, ondanks drie generaties aanwezigheid van het bedrijf.	De gemeente is zich ervan bewust dat het bestemmingsplan gevolgen heeft en/of kan hebben voor woningen en bedrijven in of in de nabijheid van het bestemmingsplan. De gemeente betracht daarom ook uiterste zorgvuldigheid bij de planontwikkeling. De gemeente herkent zich daarom niet in de stelling dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur. Bij het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), de Nota van Uitgangspunten (2023), bestemmingsplan 1 en dit bestemmingsplan heeft er een uitgebreid participatieproces op verschillende thema's plaats gevonden. Daarbij hebben huidige bewoners en inwoners van de gemeente, en andere belanghebbenden en belangstellenden, op- en aanmerkingen mee kunnen geven. Daarnaast kan er door middel van deze zienswijzeprocedure officieel geregeerd worden op het bestemmingsplan. Hiermee kan iedereen een zienswijze meegeven waar inhoudelijk een reactie op komt. De gemeente maakt hierbij een integrale afweging tussen alle aanwezige belangen, onderzoeksuitkomsten, (overkoepelend) beleid, en vigerende wet- en regelgeving. Het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021) en de daarop gebaseerde Nota van Uitgangspunten (2023) zijn tevens vastgesteld door de gemeentegemeenteraad, waardoor er een voldoende legitieme basis is voor de ontwikkeling van dit plan. Voor het bestemmingsplan heeft de gemeente voorts een m.e.r.-procedure doorlopen en diverse andere onderzoeken uitgevoerd. Daarnaast heeft de provincie de ontwikkeling vastgelegd in haar omgevingsbeleid. Hiervoor is een zorgvuldige procedure doorlopen, waarvoor (net als de gemeente) een MER is opgesteld en twee mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen zijn geweest.	
9	<i>Ontwerp is in strijd met de vereiste zorgvuldigheid/goede toedeling van functies aan locaties</i> Het ontwerp voor de ontwikkeling van de nieuwe Zuidplaspolder maakt de voortzetting van het melkveebedrijf onmogelijk, wat in strijd is met de vereiste zorgvuldigheid. Volgens de jurisprudentie van de Raad van State dient de gemeente eerst een oplossing voor het getroffen bedrijf te regelen, wat in dit geval niet is gebeurd. Ondanks gesprekken tussen de gemeente en Reclamant is geen oplossing	Zie beantwoording onder punt 1.	nee

	aangeboden die het voortbestaan van het reguliere melkveebedrijf verzekert. Compensatie van de aan de landbouw onttrokken grond op de huiskavel is niet mogelijk, waardoor het ontwerp tot vermogensschade zal leiden. Het ontwerp faciliteert slechts de beleidsdoelstellingen uit het Masterplan Middengebied zonder fatsoenlijke overgangstermijn en uitkoopregeling voor de bestaande eigenaren en gebruikers. Het ontwerp is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat belangen van agrarische grondgebruikers niet adequaat zijn afgewogen, en er geen gedegen onderzoek is gedaan naar de gevolgen. Het gemeentebestuur heeft nagelaten zich te laten informeren door een agrarische adviescommissie, en het ontwerp is strijdig met algemene beginselen van behoorlijk bestuur: rechtszekerheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel, evenredigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel.		
10	<i>Forse bedreigingen bedrijfsvoering op aspecten water en bodem</i> De resterende huiskavel krijgt de bestemming 'overige zone - zoekgebied Groene Schakel', wat in strijd is met de rechtszekerheid, omdat gebruiksbeperkingen uit het toetsingskader niet duidelijk terug te vinden zijn in de planregels. Het toetsingskader spreekt van 'in de toekomst te verhogen waterpeilen', maar volgens reclamant zijn de gevolgen voor de bedrijfsvoering, met name de veranderende waterhuishouding en bodemgesteldheid, niet onderzocht. Dit resulteert in onevenredig grote gevolgen voor het melkveebedrijf.	De onderzoeken voor het bestemmingsplan en bijbehorende MER zijn uitgevoerd op een bijpassend detailniveau. Daarmee is voldoende inzicht gegeven in de te verwachten effecten van de ontwikkeling en de mogelijkheid om die effecten weg te nemen of te beperken. Hierbij is ook aandacht besteed aan de effecten van waterpeilverhoging. Waterpeilverhoging wordt overigens alleen voorzien in delen van het gebied van bestemmingsplan 1. Uit het MER blijkt voorts dat een waterpeilverhoging in bestemmingsplan 1 geen significant effect heeft op de gebieden (en het huidige agrarische gebruik) in bestemmingsplan 2. Dit geldt dus ook ter plaatse van de eigendommen van reclamant, gelegen buiten de contouren van het Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1. Het zoekgebied Groene Schakel zal verwijderd worden van de verbeelding. De ontwikkeling en uitwerking van de Groene Schakel zal later ter hand genomen	nee

Het opzetten van het waterpeil heeft aanzienlijke gevolgen voor de draagkracht van de veenkleigrond op de huiskavel. De te verwachten natschade heeft forse gevolgen voor de opbrengst en gebruiksmogelijkheden. Het land is door ingrepen in het gebied en verandering van stroomsnelheid in de afwatering in cruciale delen van het jaar niet geschikt voor normaal agrarisch gebruik. Het grasland zal ongeschikt worden voor beweiding. Dit is schadelijk omdat beweiding hogere opbrengsten genereert in het melkveebedrijf. Ook de noodzakelijke bemesting en de groei van het gras dat wordt gebruikt als veevoer ondervindt hiervan ernstige gevolgen. Ook zullen de percelen moeilijker te bewerken zijn. Dit leidt ook tot hogere bewerkingskosten en rijschade en vertrappingsschade Volgens reclamant heeft er slechts één gesprek plaatsgevonden tussen de cliënt en de omgevingsmanager over de waterhuishouding en de gevolgen ervan voor de percelen en gebouwen. Het ontwerp en het toetsingskader geven onvoldoende duidelijkheid over de impact van de gebiedsinrichting op de huidige bedrijven, wat in strijd is met de rechtszekerheid. De toekomstige bedreiging van waterberging en maatregelen voor waterkwaliteitsverbetering is onduidelijk in het ontwerp en toetsingskader, wat eveneens in strijd is met de rechtszekerheid. De beschreven maatregelen van het Hoogheemraadschap zijn vaag, met onzekerheid over welke oevers worden omgevormd tot natuurvriendelijke oevers. Waterbergingsopgaven op percelen van het bedrijf en gebruiksbependingen in de vorm van natuurvriendelijke oevers zijn directe bedreigingen voor een rendabele bedrijfsvoering volgens reclamant.	worden waarbij gekeken gaat worden naar verdere mogelijkheden om de ontwikkeling te stimuleren. Het toetsingskader zal verder uitgewerkt worden en separaat aan de gemeentegemeenteraad voorgelegd worden voor vaststelling. Zie ook paragraaf 2.6. Het waterhuishoudkundigplan zal worden opgesteld. Meer informatie hierover is te vinden in paragraaf 2.7. Het wordt een integraal plan waar ook de Groene Schakel onderdeel van is. Omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft zal het waterhuishoudkundigplan ook de huidige situatie beschrijven met een doorkijk op toekomstige klimaatontwikkelingen. In het plan worden geen maatregelen ontworpen of uitgewerkt. Zie ook paragraaf 2.7. Op de percelen van reclamant ligt geen waterbergingsopgave. Huidige oevers hoeven niet actief omgevormd te worden naar natuurvriendelijke oevers. Wanneer dit aan de orde is zal dit in overleg gaan met de grondeigenaren. Binnen de EVZ is wel de verwachting dat hier op termijn natuurvriendelijke oevers komen.	
--	---	--

11	<i>Bedrijf is ten onrechte niet opgenomen in bijlage 3 bij de planregels</i> Het ontwerp schiet tekort op het gebied van het motiveringsbeginsel, aangezien de dieren aantallen van het melkveebedrijf van de cliënt ontbreken in de lijst van bestaande agrarische bedrijven in het plangebied (bijlage 3 bij de regels). Het ontbreken van de dieren aantallen van het bedrijf resulteert in het niet meenemen van de staluitstoot en een ondeugdelijke onderbouwing van de referentiesituatie voor de stikstofberekening. Dit vormt eveneens een gebrek in de onderbouwing/motivering van het ontwerp.	Dat het bedrijf niet opgenomen is in de lijst van bestaande intensieve veehouderijen betekent niet dat het bedrijf niet is meegenomen in de stikstofberekening. Hierbij is de gemeente uitgegaan van de in het plan aanwezige milieuvergunningen waarbij de stikstofuitstoot geregeld is. Daarmee is voorzien in een goede referentiesituatie voor de stikstofberekening. De gemeente zal de dieren aantallen opnemen in bijlage 3 bij de regels.	ja
12	<i>Recreatief medegebruik natuur leidt tot nadelige effecten</i> Het ontwerp vermeldt de aanleg van wandel- en fietspaden en het toestaan van recreatief medegebruik in de naastgelegen natuurbestemming. Recreatief gebruik heeft echter ongewenste nadelige effecten op de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf, zoals overlast door loslopende honden die achter de paarden en koeien aan gaan, en zwerfafval dat naar de agrarische percelen verwaait. Reclamant wenst deze nadelen niet op korte afstand van het bedrijf.	De bestemming 'Natuur' waar reclamant op doelt is de Groene Waterparel welke ontwikkeld zal worden als natuurgebied. De ecologische verbindingszone (EVZ) en de Groene Waterparel zijn natuuropgaves van de provincie die in samenwerking met de gemeente zullen worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. De meest recente informatie over de plannen voor de Groene Waterparel is hier te vinden: https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/natuur-landschap/natuurrijk-zuid/realisatie-nnn/de-groene-waterparel-zuidplas-0/. He provinciaal beleid laat niet toe om hier een andere bestemming op te nemen dan natuur voor de Groene Waterparel. Het is belangrijk om bij het recreatief gebruik van gronden rekening te houden met deze mogelijke negatieve gevolgen en passende maatregelen te nemen om schade te voorkomen. Dit kan onder meer inhouden dat recreanten worden geïnformeerd over gedragscodes, het instellen van specifieke recreatiegebieden en deugdelijke afscherming van de naastgelegen agrarische gronden. Dit is echter niet iets om in dit bestemmingsplan vast te leggen.	nee

13	<i>Financiële uitvoerbaarheid onvoldoende verzekerd</i> Er bestaat momenteel geen concreet beeld van de kosten en ontwikkeling van alle fases van het plan. Reclamant voorziet ernstige financiële tekorten en het is onduidelijk of de beoogde bestemmingswijziging daadwerkelijk wordt gerealiseerd. De financiële uitvoerbaarheid van het ontwerp is onvoldoende verzekerd in de huidige opzet, wat volgens reclamant reden geeft om van dit plan af te zien.	Reclamant doelt op de kosten voor de ontwikkeling van het nieuwste dorp waarbij geen zicht is op alle fases van het plan. Dit is, door de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet de gemeente biedt, geen vereiste om voor het gehele plan de financiële uitvoerbaarheid op voorhand volledig inzichtelijk te hebben. De Crisis- en herstelwet maakt het in dit plangebied mogelijk om het verplichte kostenverhaal door te schuiven naar de fase van vergunningverlening. Daarom is nu geen exploitatieplan noodzakelijk, maar is wel geborgd dat voordat bouwplannen voor het nieuwste dorp gerealiseerd worden, het kostenverhaal is verzekerd. Voor het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor een overwegend conserverend plan waarbij geen financiële uitvoerbaarheid noodzakelijk is.	nee
14	<i>Onvoldoende betrekken van de omgeving</i> Reclamant is van mening dat de lokale gemeenschap onvoldoende betrokken is bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan en uit hierover grote bezorgdheid. Het ontwerp is volgens reclamant in strijd met de vereiste zorgvuldigheid en er moet voldoende ruimte zijn voor participatie en een zorgvuldige afweging van belangen. Hoewel reclamant begrijpt dat veranderingen noodzakelijk kunnen zijn, heeft deze aanzienlijke zorgen, zoals uiteengezet in deze brief. Reclamant dringt erop aan deze zorgen serieus te nemen voordat verdere stappen worden genomen.	Bedrijven in de Groene Schakel behouden in beginsel hun bestaande rechten en worden daarmee niet onder het overgangsrecht gebracht. De gemeente zal de transformatie van de gebieden in bestemmingsplan 2 niet actief ter hand nemen en daarmee zal zij ook niet bewoners en bedrijven actief onteigenen. Met reclamant zullen gesprekken gevoerd worden over een integrale oplossing voor het bedrijf ten aanzien van de gronden in zowel bestemmingsplan 1 en bestemmingsplan 2.	nee
15	<i>Onzorgvuldig bestuur</i> Reclamant plaatst vraagtekens bij de handelwijze van de gemeente in het planproces en voelt zich buitenspel gezet. Het bedrijf draagt onevenredige gevolgen, terwijl de gemeente de impact minimaliseert, wat als onzorgvuldig bestuur wordt ervaren. Reacties op zorgen en bezwaren geven aan dat de gemeente prioriteit geeft aan planrealisatie, versterkend voor het gebrek aan transparantie. Het ontbreken van gesprekken over bedrijfsverplaatsing en trage communicatie biedt geen perspectief, resulterend in jarenlange onzekerheid voor agrarische ondernemers.	Zie beantwoording onder punt 1 en punt 8.	nee

Reclamant behoudt zich het recht voor om deze zienswijze nader aan te vullen met feiten en omstandigheden. Op grond van het voorgaande is reclamant van mening dat het ontwerp en het toetsingskader in strijd zijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (rechtszekerheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel, evenredigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel) en er geen sprake is van een goede toedeling van functies aan locaties.		
CONCLUSIE		
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
R17 – Reclamant 17		Corsanummer E23.006726 / E24.000436	17 januari 2024 (pro-forma zienswijze ingediend op 20 december 2023)
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Bedrijfssituatie Reclamant stelt -op basis van plankkaart 3.5 Detail A van het vigerende bestemmingsplan- dat het bedrijfsterrein aan de Middelweg is bestemd voor bedrijfsdoeleinden (cat. 2) met de aanduiding groothandel. In de optiek van reclamant betekent dit dat uitsluitend groothandel is toegestaan in een aantal categorieën van goederen. Via een binnenplanse vrijstelling kunnen ook andersoortige bedrijven ter plaatse worden gevestigd. Reclamant verwijst naar jurisprudentie van de Raad van State, waarbij ook binnenplanse vrijstellingen uit het oude plan betrokken moeten worden in het kader van de planvergelijking bij de beoordeling van planschade. Reclamant verzoekt een dergelijke correctie op te nemen in het bestemmingsplan en tevens een aanpassing van het adres van het bedrijf, met als	De binnenplanse vrijstelling waar reclamant op doelt is een vrijstelling waarbij het college bevoegd is om af te wijken van de staat van bedrijfsactiviteiten en een bedrijf van maximaal 1 categorie hoger toe te staan mits deze naar aard en omvang gelijk zijn aan bedrijfscategorie 2. Dit is een afweging die gemaakt dient te worden om zo te bepalen of er geen onevenredige (milieu)hinder ontstaat voor omliggende (woon)objecten. De jurisprudentie doelde niet op het automatisch verwerken van alle binnenplanse vrijstellingen in een opvolgend bestemmingsplan zonder nadere afweging. De binnenplanse vrijstelling is wederom opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarmee zijn de juridische mogelijkheden gelijk gebleven. Mocht reclamant de activiteiten van zijn bedrijf willen uitbreiden dan kan hij dit, samen met een onderbouwing waarom dit naar aard en	nee

	activiteitenomschrijving "Groothandel in overige consumentenartikelen (SBI: 514 SBI-2008: 464, 46733)"	omgang gelijk te stellen is aan de huidige bedrijfscategorie, als verzoek indienen bij de gemeente. Zie ook paragraaf 2.2 .	
2	Bouwwlak Middelweg Reclamant geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan (Restveen en Groene Waterparel) het bouwwlak gelijk getrokken is met de bestaande buitengevels van de gebouwen. Dit staat een herinrichting van het terrein en gebouwen in de weg, wat ten nadele is van een goede ruimtelijke ordening alsmede de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf (mede doordat de bedrijfswoning tegen het bedrijf aangebouwd is). Reclamant geeft aan dat een regeling als bij bestemmingsplan Landelijk Gebied (ruim bouwwlak, bebouwingspercentage 75% en wijzigingsmogelijkheid tot vergroting van het percentage en/of de oppervlakte van het bouwwlak met 20%) nodig zou moeten zijn voor een goede ruimtelijke (her-)inrichting van het terrein of uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf. Reclamant heeft destijds zienswijze / bezwaar gemaakt. De praktijk heeft volgens reclamant laten zien dat het verkleinen van de bebouwingsgrenzen (Restveen en Groene Waterparel) iedere ontwikkeling van het bedrijf heeft gesmoord. Dit leidt ook tot een waardevermindering van het bedrijf bij eventuele verkoop van het bedrijf. Reclamant geeft aan hierdoor aantoonbaar planschade te lijden en behoudt zich het recht voor om die op de gemeente te verhalen. Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan Restveen en Groene Waterparel leek te anticiperen op beëindiging van het bedrijf met de bedoeling om daarna alsnog de bedrijfsbestemming te wijzigen in een andere bestemming. Reclamant leidt dit af uit de "conserverende bestemming", de opgenomen wijzigingsbevoegdheden (na algehele bedrijfsbeëindiging of verkoop van de gronden aan terreinbeherende (instantie(s)) en toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de (bedrijfs-) percelen. Reclamant geeft aan dat vestiging van gemeentelijk voorkeursrecht alleen is toegestaan als er voor het perceel een andere bestemming is toegedacht dan er feitelijk gebruik van wordt	De gemeente gaat uit van het vigerende bestemmingsplan en de daar uit voorkomende bestemmings- en bouwgrenzen. De genoemde wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwwlak met 20% zat niet in het nu geldende bestemmingsplan en is al ruim 15 jaar niet meer van toepassing voor dit gebied en past ook niet meer bij de doelen en ambities. De gemeente zal dan ook niet deze regeling terug opnemen in dit bestemmingsplan. De planschade* die reclamant zegt te hebben hoort bij de beslissing voor het vaststellen van het vorige bestemmingsplan. Het wederom vastleggen van de conserverende regels die al jaren gelden kunnen niet leiden tot planschade. <i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden. Zie ook paragraaf 2.3.</i> Gronden zijn gelegen aan de rand van de natuurontwikkeling de Groene Waterparel. De genoemde wijzigingsbevoegdheden voor mogelijke vervolgfuncties waren bedoeld voor transformatie van (voormalig) agrarische gebouwen naar een andere functie als gronden verkocht zouden worden. Een dergelijke regeling is in dit gebied niet meer aan de orde. Destijds is het voorkeursrecht opgelegd voor de ontwikkeling van de natuur. Niet voor een andere herbestemming van de locatie naar bijvoorbeeld wonen. Het staat reclamant vrij om een concept verzoek in te dienen voor een initiatief op de gronden anders dan de nu gegeven bedrijfsbestemming. Voor een andere duiding verwijzen we graag naar paragraaf 2.2.	nee

	gemaakt. Reclamant leidt hieruit af –aangezien het voorkeursrecht is vervallen- dat de gemeente niet uitkwam met een herbestemming op deze locatie. Reclamant verzoekt voor wat betreft het bedrijfsperceel om de gebruiks- en bouw mogelijkheden minimaal te handhaven zoals in bestemmingsplan Landelijk Gebied en de bouwvlakken op het perceel te herinrichten en op te nemen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, hetgeen mede mogelijk dient te zijn middels artikel 20 (Algemene afwijkingsregels).		
3	<i>(Bedrijfs-)woning Middelweg</i> De huidige woning voldoet niet meer aan de hedendaagse normen (woon- en leefklimaat, bruikbaarheid). Reclamant pleit voor een nieuw te bouwen woning buiten het bouwvlak, welke voldoet m.b.t. verduurzaming, geluid, fijnstof en leefruimte. Plaatsing binnen het bouwvlak heeft als nadeel: veiligheidsrisico's (ingeval van brand bedrijfshal) en het belet uitbreiding, saneringswerkzaamheden groei van het aanhangig bedrijf. Reclamant heeft intensief contact gehad met ODMH en de Omgevingsmanager Middengebied m.b.t. ontwikkelings-/ bebouwingsmogelijkheden. Dit is ook deels onderzocht door onderzoeks-/adviesbureau. Reclamant geeft aan dat haar bezwaren gegrond zijn en een goede ruimtelijk ordening niet meer mogelijk is als gevolg van de verkleining van de bouwvlakken. Reclamant verzoekt om in het definitieve bestemmingsplan de bouwvlakken die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied van toepassing waren, te herstellen of de bouwvlakken zo aan te passen dat de woning te verplaatsen is op de huidige percelen, zodat deze los komt te staan van het bedrijf hetgeen mogelijk is volgens artikel 20 Algemene afwijkingsregels en eventueel met toepassing van de interim wet milieu.	De gemeente gaat uit van het vigerende bestemmingsplan en de daar uit voorkomende bestemmings- en bouw grenzen. De genoemde bouwvlakken zaten niet in het nu geldende bestemmingsplan en zijn al ruim 15 jaar niet meer van toepassing voor dit gebied. De gemeente zal deze dan ook niet nu terug opnemen in dit bestemmingsplan. Uit de verslaglegging van het besproken planvoornemen blijkt dat de plaatsing van de nieuwe woning wettelijk gezien pas mogelijk is als deze woning meerdere dove gevels heeft. Een dergelijke afwijking van het beleid is zeer onwaarschijnlijk. De toepassing van de Interimwet is niet bedoeld voor kleine projecten zoals de realisatie van één woning op korte afstand van de snelweg en in het buitengebied. De Interimwet Stad & Milieubenadering richt zich op stedelijke herstructurering. De aangegeven planologische wijziging voldoet niet aan deze eisen. Uitbreiding of verplaatsing van de (bedrijfs)woning dient ruimtelijk en met onderzoeken onderbouwd te zijn en kunnen niet zondermeer opgenomen worden. Gelet op bovenstaande is al duidelijk dat het realiseren van een nieuwe (bedrijfs)woning elders op het perceel milieukundig nagenoeg uitgesloten is.	nee
4	<i>Bestemming (bedrijfs-) woning Middelweg</i> Op de huidige verbeelding ontbreekt de aanduiding "bedrijfswoning". Reclamant wijst op de hoge woningnood in Nederland/Randstad/ Middengebied. Reclamant geeft aan dat de hinder van het aanhangig bedrijf aanvaardbaar is en daarom wordt	De gemeente had niet de intentie de bestaande bedrijfswoning weg te bestemmen. Het onderliggende bestemmingsplan had een andere opzet dan doorgaans gebruikelijk bij bestemmingsplannen waarbij bedrijfswoningen op de verbeelding zijn aangeduid. De bedrijfswoningen in	ja

	verzocht de woning om te zetten naar een "voormalige bedrijfswoning" in het nieuwe bestemmingsplan. De Omgevingswet bevat hiervoor een regeling als opvolger van de Wet plattelandswoningen. Reclamant voert verder aan dat de woning staat op een apart perceel met een apart huisnummer en het de afgelopen 30 jaar geen functionele binding meer heeft gehad met het aanhangig bedrijf. De woning wordt ook al jaren door de gemeente getaxeerd (WOZ) en aangeslagen als reguliere burgerwoning. Reclamant verzoekt om het ontbreken van de aanduiding van de bedrijfswoning te herstellen door in het definitieve bestemmingsplan de aanduiding 'voormalige bedrijfswoning' op te nemen.	het onderliggende bestemmingsplan waren in de regels opgenomen en op de verbeelding waren alleen de uitzonderingen opgenomen waar geen bedrijfswoningen mogelijk waren. De gemeente zal de aanduiding 'bedrijfswoning' opnemen op de verbeelding. Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een 'voormalige bedrijfswoning' is nader onderzoek noodzakelijk of de hinder van het aanhangige bedrijf inderdaad aanvaardbaar is. Zie ook de beantwoording onder punt 3. Reclamant kan dit verzoeken met een losse procedure waarin deze afweging gemaakt kan worden. Zie ook paragraaf 2.2.	
5	Woonsituaties Tegenover de woningen van reclamant bevindt zich een seksinrichting. Reclamant stoort zich aan de aard van deze inrichting en aan de overlast die de inrichting al jaren veroorzaakt. Het verbaast reclamant dat zij middels het (ontwerp) Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 heeft vernomen dat er 3 (drie) illegale logiesruimtes zijn gecreëerd en dat er illegale logies plaatsvindt. Nog meer verbaast het reclamant dat men dit wil legaliseren alleen omdat dit geen afbreuk zou doen aan de ambities en uitgangspunten van het Masterplan. De afgelopen jaren en recent is een groot aantal overlastmeldingen doorgegeven aan de gemeente/ ODMH omtrent: - Het parkeren van cliënten van deze seksinrichting voor en op de inritten van omwonenden - Het blokkeren van de openbare weg door cliënten van deze seksinrichting - Het intimideren van omwonenden door cliënten van deze seksinrichting - Lawaai (geluidsoverlast) van cliënten van deze seksinrichting - Overlast n.a.v. buiten evenement (zonder activiteiten melding en/of vergunning)	De seksinrichting is legaal aanwezig op de locatie. De gemeente heeft afgewogen of de aanwezige logies gelegaliseerd kunnen worden en is van mening dat dit past bij de daar aanwezige functie in relatie tot de omgeving. De door reclamant genoemde klachten worden deels herkend, maar betreffen vooral handhavingsszaken behorende bij de gehele inrichting en niet uitsluitend veroorzaakt door de nu te legaliseren logiesgelegenheden.	nee

	Tevens is schriftelijk/telefonisch/persoonlijk contact geweest met (naast de gemeente en ODMH) de eigenaren en politie. Reclamant sluit niet uit -en acht het aannemelijk- de overlast tijdens de illegale verhuur heeft plaatsgevonden en veroorzaakt werd door cliënten die van de illegale logies gebruik hebben gemaakt. Deze overlast heeft zowel voor, tijdens als na sluitingstijd plaatsgevonden en is in strijd met de eerste drie voorschriften in de vigerende exploitatie vergunning.		
6	Illegale logies en logieslocatie(s) In het ontwerp bestemmingsplan is het onduidelijk waar de illegale gecreëerde logieslocaties zich bevinden. Een exploitatievergunning wordt verleend met voorschriften. Die voorschriften zijn bedoeld om de openbare orde en veiligheid in- en rondom het horecabedrijf te waarborgen. Had de gemeente deze gecontroleerd dan had men naast een verstoring voor de openbare orde, veiligheid, zedelijkheid of het woon- en leefklimaat in de omgeving van het bedrijf, ook kunnen constateren dat men handelde in strijd met de voorschriften in de exploitatievergunning en/of het ontbreken van een omgevingsvergunning hieromtrent (illegale logies alsmede illegaal creëren van logiesruimtes).	De logies bevinden zich binnen de aangeduide bouwvlakken. In de regels zal de gemeente het maximum aan m² opnemen aan logies. Een van de logiesgelegenheden betreft een zogeheten mobiel bouwwerk dat formeel niet voorzien hoeft te worden van een bouwvlak. Voor de helderheid heeft de gemeente de verbeelding hierop aangepast. De gemeente heeft inderdaad geconstateerd dat de logies in strijd waren met het bestemmingsplan. Omdat het gaat om bestaande bebouwing hoeft hier geen aanvullende omgevingsvergunning aangevraagd te worden. In het kader van het handavingsverzoek is gewogen of de logies gelegaliseerd kon worden. Hier heeft de gemeente geconstateerd dat dit het geval is en daarmee kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan	ja
7	Toetsingskader In het vigerende bestemmingsplan Restveen en Groene Waterparel wordt aangegeven dat een vrijstellingsbevoegdheid voor bedrijven uitsluitend één categorie hoger mogen conform de huidige situatie is bestemd. Door logies toe te staan zal dit horeca categorie 5 worden. De huidige categorie is echter 3. Bovenstaande maakt dat reclamant zienswijze/bezwaar maken in zijn geheel tegen de seksinrichting op de Middelweg in het nieuwe bestemmingsplan wegens de jarenlange overlast en het ontbreken van de handhaving hierin en maakt zienswijze/bezwaar tegen het legaliseren van de huidige illegale activiteiten (doelend op de verhuur van logiesruimtes) en dienen zienswijze/bezwaar in tegen het legaliseren van 3 illegaal gecreëerde logiesruimtes alsmede om de bedrijfsactiviteiten hiervoor uit te breiden.	Het vigerende bestemmingsplan zal worden vervangen door voorliggend plan, in lijn met de geldende wet- en regelgeving. Daardoor komt de vrijstellingsbevoegdheid voor bedrijven te vervallen. Bovendien is de aanwezigheid van de seksinrichting op het betreffende perceel legaal volgens de geldende regelgeving. De gemeente heeft de afweging gemaakt om, in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, de logies op de locatie toe te staan. Van het wegbestemmen of verplaatsen van de bestaande inrichting kan dan ook geen sprake zijn. De gemeente bestrijdt het standpunt van het ontbreken van handhaving. De gemeente controleert de inrichting op regelmatige basis en handhaaft ook op ongeoorloofde situaties. Het staat reclamant vrij om een planschadeclaim in te dienen.	nee

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2'

	Reclamant geeft aan dat de voorgestane ontwikkelingen ervoor zorgen dat een aanvaardbaar woonklimaat niet langer geborgd kan worden voor haar 2 woningen. Reclamant behoudt zich het recht voor een planschadeclaim in te dienen.		
8	<i>Algemeen</i> Reclamant geeft aan dat de nadelige gevolgen voor de bedrijfs- en woonsituatie niet alleen op zichzelf staan, maar ook gedeeltelijk samenhangen met -en voortvloeien uit het bestemmingsplan als geheel. Reclamant behoudt zich het recht voor om op andere punten eventueel bezwaar te maken dan in de zienswijze momenteel is vermeld en/of over het hoofd zijn gezien.	Het staat reclamant vrij om in beroep te gaan tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.	nee
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
R18 – Reclamant 18		Corsanummer E23.006778 / I23.004693	20 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Juridische status toetsingskader</i> Het is voor reclamant onduidelijk wat de juridische status is van het toetsingskader. Het wordt niet duidelijk of het toetsingskader het karakter van een verordening of beleidsregel heeft. Reclamant kan zodoende niet zien of hier sprake is van een bindend instrument. Ook is onhelder of deze normen na inwerkintreding van de Omgevingswet onderdeel worden van het omgevingsplan van rechtswege. Voorts is onhelder van het in het toetsingskader bepaalde kan worden afgeweken in het concrete geval.	Het toetsingskader heeft geen juridisch bindend karakter. Het moet gezien worden als een beleidsregel waaraan getoetst gaat worden bij aanvragen voor het slopen van kassen en/of bedrijfsbebouwing en het nieuwbouwen van een (beperkt) aantal woningen. De normen worden niet van rechtswege onderdeel van het omgevingsplan. Omdat het gaat om een toetsingskader kan er met een goede motivering en maatwerk eventueel anders besloten worden in concrete gevallen.	nee

2	<i>Strijd met eisen van goede ruimtelijke ordening</i> Reclamant stelt dat het toetsingskader in strijd is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het is onduidelijk tot waar het 'open polderlandschap' en het 'halfopen coulisselandschap' strekken. Hierdoor is het voor reclamant niet duidelijk welke normen voor haar van toepassing zijn. Het artikel getiteld 'Toetsingskader bestaande grondgebonden agrarische bedrijven open polderlandschap' schaadt de belangen van reclamant op onrechtmatige wijze. Een kleinschalige uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven is mogelijk, mits aan de in het artikel opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Een van deze voorwaarden is dat de uitbreiding binnen het bestemmingsplan past. In het derde en vierde lid van het artikel is een regeling opgenomen die uitbreidingen van reclamant vrijwel onmogelijk maken. Volgens deze leden van het toetsingskader, kan enige uitbreiding maximaal 10% procent van het reeds bebouwde oppervlak bedragen. Uitbreiding is enkel mogelijk, als elders ruimte wordt teruggegeven (de "ruimte voor ruimte"-regeling). Reclamant benadrukt dat elke uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar moet zijn. Ze is tegen een automatische afwijzing van uitbreidingen die niet in het bestemmingsplan passen. Volgens de Wabo kan een vergunning worden verleend als de uitbreiding bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 1, a, 3). Voorts kan reclamant zich daarom niet vinden in het bovengenoemde percentage van 10% of de "ruimte voor ruimte"-regeling. Deze normen bieden immers geen uitsluitel over de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Dat zal in het concrete geval moeten worden bezien.	Het zoekgebied Groene Schakel zal verwijderd worden van de verbeelding. De ontwikkeling en uitwerking van de Groene Schakel zal later ter hand genomen worden waarbij gekeken gaat worden naar verdere mogelijkheden om de ontwikkeling te stimuleren. Het toetsingskader zal verder uitgewerkt worden en separaat aan de gemeentegemeenteraad voorgelegd worden voor vaststelling. Zie ook paragraaf 2.6.	ja
3	<i>Onduidelijkheid Ecologische Verbindingszone</i> Zoals aangegeven in de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan, is de term Ecologische Verbindingszone weinig afgebakend. Welke gronden voor dit doeleinde zijn "gereserveerd" blijft daarom onduidelijk, zodat reclamant niet kan inschatten in hoeverre zij haar bedrijf kan uitbreiden. Het bestemmingsplan	De ecologische verbindingzone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de	ja

	bevat een wijzigingsbevoegdheid (art. 4.7.2), waardoor de Ecologische Verbindingszone na aanpassing het gehele gebied van reclamant kan omvatten. Dit toetsingskader is in strijd met het beginsel van rechtszekerheid.	Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de provincie onderzoek laten doen. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5.	
4	<i>Financiële uitvoerbaarheid aanleg EVZ</i> Reclamant constateert dat er geen beheerplan is voor de ecologische verbindingzone, wat de financiële haalbaarheid van de aanleg in gevaar brengt. Ze vindt het onverenigbaar en onrechtmatig dat de gemeenteraad de uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven beperkt zonder gedocumenteerde aanpak voor de natuurzone.	Zie de beantwoording onder punt 3 en paragraaf 2.5. Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven geldt dat zij hun bestaande rechten behouden. Daarmee beperkt de gemeente geen agrarische bedrijven.	nee
5	<i>Toetsingskader nieuwe woningen / woonerven open polder landschap</i> Reclamant verzet zich tegen het Toetsingskader voor nieuwe woningen in het open polderlandschap. Ze acht de compensatieregeling, waarbij de bouw van één woning de sloop van 5000 m² kassen vereist, disproportioneel. Dit resulteert in onevenredige waardevermindering van de kassen, extra druk op het glasareaal en beperking van uitbreidingsmogelijkheden voor gevestigde bedrijven zoals het hare.	De voormalige Ruimte-voor-Ruimte regeling (vervangen door de Regeling verbetering ruimtelijke kwaliteit) is een regeling van de provincie waarbij de provincie bepaald heeft welke m² er gelden voor de mogelijk tot sloop en terugbouwen van woningen. Na bedrijfsbeëindiging van een agrarische onderneming komen de overgebleven bedrijfsgebouwen leeg te staan. De gemeente wil deze leegstand tegengaan met de regeling Ruimte-voor-Ruimte Middengebied. Het doel van de gemeente en de provincie met deze regeling Ruimte-voor-	nee

		Ruimte Middengebied is het verbeteren van de kwaliteit van landelijke gebieden door de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen zonder dat dit geld kost. Vanuit de gemeente en provincie wordt deze regeling dan ook wel Ruimte-voor-Ruimte met gesloten beurs genoemd. Dit doel wordt bereikt doordat de grondeigenaar zelf de sloopkosten van leegstaande agrarische opstallen moet financieren uit de opbrengsten van de waardestijging van hun bouwkafeel met woonbestemming. De sloopkosten voor glastuinbouw zijn lager dan voor bedrijfsbebouwing. Hieruit is naar voren gekomen dat de gekozen m² van 1.000 m² voor bedrijfsbebouwing en 5.000 m² voor glastuinbouw reëel zijn en niet disproportioneel zoals reclamant aangeeft. Deze regeling zorgt niet voor een waardevermindering of extra druk op het glasareaal. Hiervoor is juist gekozen voor het opruimen van verspreid liggend glas en het behoud van een geconcentreerd glastuinbouwgebied. Zie ook paragraaf 2.6.	
6	Verzoeken Reclamant verzoekt om duidelijkheid te geven over de juridische status van het toetsingskader. Reclamant verzoekt het toetsingskader geografisch te verduidelijken Reclamant verzoekt om in lijn met de beginselen van behoorlijk bestuur maatwerk te laten prevaleren boven het toetsingskader, dat niet als zodanig dienstbaar is aan een goede ruimtelijke ordening als niet het concrete geval wordt beoordeeld. Uitbreidingen boven 10% of naar gebieden met een voorgenomen natuurbestemming kunnen aanvaardbaar zijn bij concrete motivatie. Het toetsingskader mag de vereiste zorgvuldige belangenafweging volgens artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht niet vervangen. Reclamant verzoekt ook om aanpassing van de onevenredige compensatieregeling.	De gemeente zal het zoekgebied Groene Schakel uit het bestemmingsplan halen. Eventuele ontwikkelingen waarbij bedrijfsbebouwing en glastuinbouw ingeruild gaan worden voor een aantal woningen zullen separaat door de gemeente in behandeling worden genomen. Daarnaast zal de gemeente het Toetsingskader Groene Schakel aanpassen en laten vaststellen als beleidskader voor verdere ontwikkelingen in het gebied. Zie ook paragraaf 2.6. Uitbreidingen met meer dan 10% kunnen beoordeeld worden als er een concreet initiatief met motivatie voorligt. Het toetsingskader vervangt niet de zorgvuldige belangenafweging, maar is aanvullend beleidskader. Het is niet aan de gemeente om de provinciale compensatieregeling aan te passen. De provincie maakt hier een afweging op voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.	ja
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
R19 – Reclamant 19		Corsanummer E23.006752 . I23.004694	20 december 2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
			Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Natuurstrook Aan de Knibbelweg [nummer bekend bij de gemeente] wordt dwars door reclamant haar bedrijfsgronden een natuurstrook bestemd. Reclamant acht deze ongeveer 50 meter brede natuurbestemming in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het voorgenomen bestemmingsplan wijzigt de bestemming van het perceel Knibbelweg [nummer bekend bij de gemeente] naar 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden'. Er is een gebiedsaanduiding 'overige zone - zoekgebied Groene Schakel'. Het plan maakt voornamelijk een natuurlijk gebied mogelijk, met onvoldoende aandacht voor de belangen van agrarische ondernemers, met name die van reclamant. Art. 8.1 aanhef en onder a, zorgt voor het in gevaar komen van de rechtmatige en vergunde van de glastuinbouwactiviteiten van reclamant zodra op haar perceel een natuurgebied wordt aangelegd. De bestemming 'Natuur' doorsnijdt de gronden van reclamant, wat haar bedrijfsvoering schaadt. Het is onbegrijpelijk waarom deze natuurbestemming nodig is voor een goede ruimtelijke onderbouwing, zonder afdoende uitleg over de rechtvaardiging hiervan. Bovendien doet de natuurbestemming minst genomen afbreuk aan het gestelde conserverende karakter van het voorgenomen bestemmingsplan. De toegestane bomen op de natuurbestemming zullen aanzienlijke slagschaduw werpen op de planten van reclamant,		De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de provincie onderzoek laten doen. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5. Mocht de uiteindelijke inrichting van de EVZ leiden tot schade aan panden of voor bedrijfsvoering, dan kan in het kader van de omgevingsvergunning nadeelcompensatie worden aangevraagd.* Uitgangspunt is echter dat de	ja

	wat de groei en kwaliteit nadelig beïnvloedt. Het is niet duidelijk hoe dit aspect in de besluitvorming is meegenomen en wat de precieze gevolgen zijn voor reclamant. Ze stelt dat de voorgenomen bestemming "Natuur" niet zorgvuldig is voorbereid. De nabijgelegen natuur resulteert in een toename van schadelijke insecten op haar perceel, waar ze tegen strijdt met pesticiden en biociden. Dit veroorzaakt ook een onevenredige toename van onkruiddruk op haar tuinplantteelten.	inrichting van de EVZ niet tot hinder of beperkingen leidt voor omliggend bestaand gebruik. <i>*Onder de nieuwe Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Omdat alle aanvragen na invoering van de Omgevingswet gedaan worden gaat het hier om nadeelcompensatie. Zie ook paragraaf 2.3.</i>	
2	<i>Financiële onderbouwing</i> Reclamant constateert onduidelijkheid over de financiële onderbouwing van het plan, betwist de financiële uitvoerbaarheid en vraagt om gedetailleerde informatie. Ze benadrukt dat de gemeenteraad een exploitatieplan en een beheerplan moet presenteren voordat een groot natuurgebied wordt bestemd in de polder. Reclamant twijfelt of de beoogde bestemmingen daadwerkelijk worden gerealiseerd.	De financiële uitvoerbaarheid van het natuurgebied is de verantwoording van de provincie. Zij heeft inmiddels kenbaar gemaakt dat er financiële dekking is voor het aankopen en schadeloosstellen van de grondeigenaren. Ook is de provincie verantwoordelijk voor het ontwikkelen van het natuurgebied. Daarmee is de financiële haalbaarheid en de realisatie geborgd.	nee
3	<i>Open karakter</i> Onuitgelegd blijft waarom het belang van de natuurontwikkeling prevaleert boven de rechtmatige bedrijfsbelangen. De aanleg van de natuurstrook beperkt de ontwikkelmogelijkheden van reclamant op onrechtmatige wijze.	Zie beantwoording onder punt 1.	ja
4	<i>Onzekere rechtspositie</i> Reclamant kan niet vaststellen in hoeverre zij onder het overgangsrecht valt en in hoeverre zij daardoor wordt beschermd. Reclamant eist zekerheid dat zij haar bestaande gebruik kan voortzetten. Zonder deze zekerheid komt de gedachte op dat het gemeentebestuur een uitrookbeleid faciliteert met dit bestemmingsplan, hetgeen in strijd is met de rechtszekerheid van de gevestigde bedrijven. Reclamant vreest dat het voorgenomen bestemmingsplan haar geleidelijk aan buitenspel zet. De wijziging van de bestemming richting een natuurgebied kan de gemeente voordelen bieden bij toekomstige uitkoop van de gronden. Deze	Het perceel van reclamant valt volledig binnen de bestemming Agrarisch – Natuur en landschapswaarde met gedeeltelijk de nadere aanduiding 'glastuinbouw'. Daarmee valt de bedrijfsvoering niet onder het overgangsrecht en is bij recht gewoon toegestaan.	nee

	handelingswijze gaat in tegen wat redelijkerwijs van behoorlijk bestuur mag worden verwacht		
5	Wijzigingsregels Reclamant acht de wijzigingsbevoegdheden in artikelen 4.7.1 en 4.7.2 van het nieuwe bestemmingsplan in strijd met rechtszekerheid en een goede ruimtelijke ordening. De wijzigingsregel (en ook de wijzigingsregel van art. 4.7.1) creëert een rechtsonzekere situatie. Op vrijwel het gehele noordwestelijke gedeelte van het plangebied, waar ook reclamant gevestigd is, is de bovengenoemde bestemming voorzien. Vanwege de omvang van het gebied dat binnen het bestemmingsplan kan worden gewijzigd, is het van belang om de bevoegdheid zorgvuldig af te bakenen en onder voorwaarden te stellen. Dit volgt uit de uitspraak van 9 juli 2014 van de Afdeling, [ECLLNL: RVS:2014:2478]. In een vergelijkbare zaak oordeelde de Afdeling dat het rechtszekerheidsbeginsel werd geschonden door het ontbreken van een zorgvuldige afbakening van de wijzigingsbevoegdheid ('prioritaire verplaatsing'). In dit geval is er een vergelijkbare situatie, aangezien de term 'Ecologische Verbindingszone' niet is gedefinieerd in de planregels, en de toelichting biedt onvoldoende duidelijkheid over de betekenis ervan. Gezien de ruimte en weinig afgebakende wijzigingsbevoegdheden, is het nu voor reclamant niet mogelijk om in te schatten in hoeverre en welke gebieden uit het plan zich zullen ontwikkelen. Dit maakt het voor reclamant met een toonaangevend familiebedrijf onmogelijk om beslissingen te nemen gericht op het behoud van zijn onderneming. De rechtsonzekerheid van het voorgenomen plan heeft naar overtuiging van reclamant, een directe en negatieve impact op het	Zie paragraaf 2.5 voor de nadere toelichting. De gemeente heeft de wijzigingsbevoegdheid nader geduid op de verbeelding waardoor deze wijzigingsbevoegdheid slecht op een deel van het gebied van toepassing is. Pas na een nadere afweging zal de bestemming eventueel naar natuur gewijzigd worden.	ja

	vermogen van het bedrijf om gekwalificeerd personeel te behouden.		
6	Verzoek Reclamant verzoekt om de strook met een natuurbestemming dicht bij de Knibbelweg [nummer bekend bij de gemeente] niet op te nemen in het voorgenomen bestemmingsplan. Reclamant verzoekt om de wijzigingsregel van art. 4.7.2 te verwijderen uit de planregels en haar bedrijfsvoering met een positieve bestemming in het plan op te nemen. Enkel dan zal er daadwerkelijk sprake zijn van een conserverend bestemmingsplan.	Zie de beantwoording onder punt 1 over de bestemming 'Natuur'. De gemeente heeft de wijzigingsregels aangescherpt maar zal deze niet verwijderen uit de planregels gezien de provinciale en gemeentelijke ambities ten aanzien van de EVZ. Het bedrijf is met een positieve bestemming opgenomen in het bestemmingsplan.	ja

CONCLUSIE

Deze reactie leidt wel/ tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
R20 – Reclamant 20		Corsanummer E23.006751 / I23.004695	20 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Het bestemmingsplan 'Middengebied Zuidplaspolder 2' regelt het gebied tussen N219, A12 en A20 aanvullend op het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het nieuwe dorp met o.a. 8,500 woningen en voorzieningen. Een eerdere zienswijze werd ingediend tegen 'Middengebied Zuidplaspolder 1'. Het huidige plan behoudt bestaande functies, maar houdt geen rekening met een nieuw landgoed en groothandelsbedrijf. Het perceel Tweede Tochtweg [nummer bekend bij de gemeente] krijgt deels woondoeleinden en agrarische doeleinden. Een deel buiten het plan is bestemd voor de toekomstige Nieuwe Dwarsweg, wat problemen oplevert voor de afstand tot de bestaande woning.	Algemene opmerking: het bestemmingsplan voor het nieuwe dorp maakt de bouw van 8.000 woningen mogelijk en niet zoals door reclamant aangegeven 8.500 woningen. De gemeente heeft het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg zorgvuldig afgewogen en alternatieven onderzocht. Hierbij is gebleken dat het nu gekozen tracé het beste tracé is. De ligging van deze weg wordt mede bepaald door de benodigde afstand tot bestaande kruisingen op de N219, de verkeersveiligheid en de landschappelijke en ruimtelijke inpassing. Ook heeft de gemeente gekeken naar bestaande opstallen en het zo min mogelijk slopen van opstallen van verschillende eigenaren. Tevens is gekeken naar de grondposities in het gebied. Het verplaatsen van de weg	nee

		op grotere afstand van de gronden van deze reclamant zorgt voor het toenemen van hinder bij andere reclamanten.	
2	<i>Inhoud en aanleiding zienswijze Toetsingskader Groene Schakel</i> Het ontwerpbestemmingsplan omvat het Toetsingskader Groene Schakel, dat gericht is op duurzame ontwikkeling en specifieke richtlijnen voor ruimte-voor-ruimtewoningen. Het kader geldt voor zowel het open polderlandschap als het coulisselandschap langs de Tweede Tochtweg, waar de gronden van reclamant zich bevinden. Het streeft naar afname van bebouwd oppervlak en vereist landschappelijke inpassing van aanwezige bedrijvigheid. Toevoegen van bebouwing is enkel toegestaan als de bebouwde oppervlakte per saldo afneemt. Hoewel er een zoekzone is voor woningtoevoeging langs de Tweede Tochtweg, bevindt deze zich niet op de gronden van reclamant. Reclamant acht de beperkingen uit het Toetsingskader niet aanvaardbaar.	Alhoewel de ambitie van de gemeente is dat het bebouwd oppervlak afneemt in de Groene Schakel, blijven bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden nagenoeg gelijk. Het zoekgebied Groene Schakel zal verwijderd worden van de verbeelding. De ontwikkeling en uitwerking van de Groene Schakel zal later ter hand genomen worden waarbij gekeken gaat worden naar verdere mogelijkheden om de ontwikkeling te stimuleren. Het toetsingskader zal verder uitgewerkt worden en separaat aan de gemeentegemeenteraad voorgelegd worden voor vaststelling. Zie ook paragraaf 2.6 .	ja
3	<i>Het groothandelsbedrijf is ten onrechte wegbestemd, strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.</i> Het ontwerpbestemmingsplan bestemt het groothandelsbedrijf van reclamant volledig voor 'agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden', waarmee het bedrijf feitelijk wordt wegbestemd. Dit is in strijd met de geldende rechtspraak van de Afdeling, waarin bestaand legaal gebruik in beginsel als zodanig moet worden bestemd. Er ontbreekt een onderbouwing voor de noodzaak van het wegbestemmen, en er zijn geen aanwijzingen of reserveringen voor sanering in de planexploitatie. Het wegbestemmen staat ook haaks op het concept van het Toetsingskader voor de Groene Schakel, dat juist uitgaat van inpassing van bestaande bedrijvigheid. Reclamant verzoekt om het groothandelsbedrijf alsnog positief te bestemmen met inachtneming van de bestaande legaal gerealiseerde bebouwing in de bouwregels.	De gemeente zal het groothandelsbedrijf positief bestemmen met in achtneming van de legaal gerealiseerde bebouwing.	ja
4	<i>Plannen voor een nieuw landgoed zijn ten onrechte niet in het bestemmingsplan opgenomen</i>	De gesprekken over de haalbaarheid van het initiatief lopen nog tussen gemeente, reclamant en de provincie. Het initiatief was nog onvoldoende uitgewerkt en kon nog niet op overeenstemming rekenen van de	nee

Het schetsplan voor het landgoed is voldoende concreet en is tijdig kenbaar gemaakt, zodat u de ruimtelijke aanvaardbaarheid kunt beoordelen. Niettemin heeft het college het plan van reclamant niet in het ontwerpplan opgenomen. Ondanks de afwijzing van het schetsplan door de gemeente en provincie, kan hier niet zomaar aan voorbij worden gegaan. Het schetsplan plaatst nieuwe woningen dicht bij het geplande tracé van de Nieuwe Dwarsweg dan de bestaande woning van reclamant. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan hogere grenswaarden toekent aan de bestaande woning, suggereert dit dat ook de nieuwe woningen hogere geluidsniveaus zullen vereisen. Er moet rekening worden gehouden met zorgvuldigheidsoverwegingen voor de landgoedplannen. Reclamant stelt voor het tracé van de Nieuwe Dwarsweg zuidoostelijk op te schuiven, zoals eerder gecommuniceerd op 15 juli 2023. Deze aanpassing is essentieel voor het landgoedplan en biedt akoestische voordelen voor de bestaande woningen aan de Tweede Tochtweg, zoals eerder uiteengezet in de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Middengebied Zuidplaspolder 1'. Eelerwoude's schetsplan behelst volledige sloop van het groothandelsbedrijf en vervangt dit door vier vrijstaande woningen. De nieuwe bebouwing heeft lagere dichtheid dan het huidige en breidt niet verder uit in het landelijk gebied dan de bestaande kassen. Tevens herstelt het landgoed het zicht op het achterliggende polderlandschap. Het landgoed draagt ook bij aan de landschappelijke integratie van de Nieuwe Dwarsweg, die pas wordt aangelegd na voltooiing van een bepaald aantal woningen in het Vijfde Dorp. Hierdoor kan bij de aanleg van de weg al een nagenoeg volgroeide beplanting aanwezig zijn, wat resulteert in een landschappelijk voltooide inpassing. Reclamant verzoekt bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog rekening te houden met het schetsplan voor het landgoed.	gemeente, de provincie en reclamant zelf. Het initiatief voorziet deels in een ontwikkeling op de ruimtelijke reservering voor de Nieuwe Dwarsweg wat niet wenselijk is. Ook ontbreken een goede ruimtelijke onderbouwing en de benodigde onderzoeken om de ruimtelijke en milieukundige haalbaarheid van het plan aan te tonen. De gemeente heeft bewust gekozen om het woningbouwgebied inclusief de bedrijventerreinen, energielandschap en bos te splitsen van het gebied van de Groene Schakel waarbinnen de percelen van reclamant zich bevinden. De gemeentegemeenteraad heeft op 14 mei 2024 het bestemmingsplan voor het ontwikkeldeel met daarin de ligging van de Nieuwe Dwarsweg vastgesteld. Het voorstel voor het verplaatsen van het tracé is in dit onderhavige bestemmingsplan niet aan de orde. Daarmee is het initiatief van reclamant nog niet in overeenstemming. Reclamant stelt dat deze aanpassing essentieel is voor het landgoedplan. Daarmee is het niet mogelijk om in dit bestemmingsplan bij recht het landgoed mee te nemen. De gemeente zal de gesprekken met de initiatiefnemer voortzetten om te kijken hoe de plannen alsnog tot ontwikkeling kunnen komen met in achtneming van de vastgestelde kaders.	
--	--	--

6	<i>Zienswijzen tegen het concept van het Toetsingskader Groene Schakel</i> De gronden van reclamant vallen binnen het deelgebied voor het halfopen coulisselandschap. Reclamant is het niet eens met de tweedeling in deelgebieden, omdat deze scheiding niet bestaat en onwenselijk is, gezien het karakteristieke open landschap van de hele Zuidplaspolder, dat is ontstaan door inpoldering van het grote meer, de Zuidplas. De linten, tochten en de ringvaart vormen samen de landschappelijke hoofdstructuur van de polder. Een coulisselandschap past niet in een open polder. Een dergelijk landschap hoort thuis op de zandgronden. Bovendien is de begrenzing van dit deelgebied niet bepaald vanuit de landschapskarakteristiek maar uit wat anders, namelijk het gewenste programma in de herontwikkelde polder. Reclamant betwist de indeling in deelgebieden vanwege onrechtvaardige en onduidelijke verschillen tussen gelijkaardige linten met gelijkwaardige landschappelijke betekenis. Deze indeling ontbeert onderbouwing in het Toetsingskader en is onvoldoende gemotiveerd en zorgvuldig voorbereid, wat strijdig is met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Reclamant heeft bezwaren tegen de aanduiding van de zoekgebieden in het bestemmingsplan, zoals weergegeven in figuur 2.2 van de toelichting. Het is onduidelijk in hoeverre deze zoekgebieden in de regels zijn vastgelegd, waardoor het plan op dit punt in strijd is met de normen uit de artikelen 3:2 en 3:46 Awb. Het enige verschil tussen de zoekgebieden bestaat uit bepalingen omtrent het aanleggen van groenstroken, broekbossen genoemd. Waarop dat onderscheid is gebaseerd, wordt echter nergens uit het Toetsingskader duidelijk en evenmin uit de toelichting op het bestemmingsplan. Het Toetsingskader belemmert de Groene	De gemeente zal het zoekgebied Groene Schakel uit het bestemmingsplan halen. Eventuele ontwikkelingen waarbij bedrijfsbebouwing en glastuinbouw ingeruild gaan worden voor een aantal woningen zullen separaat door de gemeente in behandeling worden genomen. Daarnaast zal de gemeente het Toetsingskader Groene Schakel aanpassen en laten vaststellen als beleidskader voor verdere ontwikkelingen in het gebied. Zie paragraaf 2.6.	ja
---	--	--	----

	Schakel-doelen, en als er een aparte zone voor een coulisselandschap wordt gecreëerd, moet deze ruimte bieden voor groene doelstellingen zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke uitstraling, afhankelijk van beschikbare middelen uit nieuwe 'rode' functies. Reclamant stelt vast dat in de voorwaarden van het Toetsingskader de ruimte ontbreekt om door functieverandering of landgoedontwikkeling een gebiedsontwikkeling tot stand te brengen waarmee de doelen binnen de Groene Schakel kunnen worden gerealiseerd, zeker op het gebied van nieuwe natuur. De voorwaarden zijn te beperkend, omdat zij niet verder gaan dan het schaalniveau van een erf. Spelregels die een grotere gebiedsontwikkeling toelaten, hadden in het Toetsingskader niet mogen ontbreken. De Toetsingskader-voorwaarden zijn te gedetailleerd en houden onvoldoende rekening met specifieke locatieomstandigheden, zoals verschillen in bodemomstandigheden. Dit gebrek aan flexibiliteit en ruimte voor maatwerk maakt het huidige kader ongeschikt voor het ontwikkelen van het beoogde landgoed. Ik verzoek u het Toetsingskader aan te passen om landgoedontwikkeling mogelijk te maken.		
7	<i>Financiële nadelen onvoldoende meegewogen</i> Het wegbestemmen van het groothandelsbedrijf resulteert in het onder het overgangsrecht brengen van de bestaande bebouwing en het gebruik, wat aanzienlijke financiële nadelen voor reclamanten met zich meebrengt. Reclamanten zullen naar verwachting aanzienlijke planschade lijden, met name omdat het ontwerpbestemmingsplan geen rekening houdt met herontwikkelingsmogelijkheden, zoals een landgoed.	De gemeente zal het bestaande groothandelsbedrijf alsnog positief bestemmen waarmee de genoemde financiële nadelen weggenomen worden. Daarmee kan er geen sprake zijn van planschade omdat vigerende rechten daarmee gecontinueerd worden. Herontwikkelingsmogelijkheden waarover nog geen overeenstemming bestaat kunnen niet leiden tot planschade of nadeelcompensatie. Het staat reclamant vrij desondanks een verzoek daartoe in te dienen. Zie ook paragraaf 2.3.	nee

Er is onduidelijkheid over de doordachte overwegingen van het college met betrekking tot de agrarische bestemming, wat de suggestie wekt dat de consequenties onvoldoende zijn doordacht. Het ontwerpbestemmingsplan bevat aanzienlijke verschillen in grondwaarde in vergelijking met het vorige bestemmingsplan voor het buitengebied van Nieuwerkerk aan den IJssel, waarin een glastuinbouwbedrijf was toegestaan op de agrarische gronden van reclamant. Reclamanten overwegen planschade bij de gemeente in rekening te brengen en verzoeken bij de vaststelling van het bestemmingsplan om een positieve bestemming voor het groothandelsbedrijf of de mogelijkheid van een landgoed.		
---	--	--

CONCLUSIE

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
R21 – Reclamant 21		Corsanummer E23.006790 / E23.006754 / I23.004696	19 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Bedrijfsbestemming percelen Tochtweg [nummers bekend bij de gemeente]</i> Reclamant sub 1 (privé-persoon) geeft aan dat ten noordwesten van zijn woning opstallen worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze opgenomen met een bestemming “Bedrijf” in milieucategorieën 1, 2 en 3.1. Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt dat er geen onderzoek is gedaan naar de gevolgen van deze bestemming “Bedrijf” voor het woon- en leefklimaat van de woning van reclamant sub 1. De Raad van State heeft tot twee keer toe de beroepen van reclamant sub 1 (tegen deze toegekende	De gemeente heeft de bestemming en motivering uit het Reparatieplan Herziening Zuidplaspolder 1 overgenomen. Het bestemmingsplan Herziening Zuidplaspolder 1 en de daarbij behorende toelichting, alsmede het bestemmingsplan Landelijk Gebied, staan in deze procedure niet ter discussie. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling heeft de raad in het reparatieplan een nieuwe afweging gemaakt, die ook blijkt uit de toelichting. Daarbij is onderzoek gedaan naar de invloed van bedrijfsactiviteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt (dus zowel bestaand als nieuw) op de naastgelegen woonbestemming.	nee

bedrijfsbestemmingen) gegrond verklaard, laatstelijk in haar uitspraak van 28 oktober 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2506). De reparatie van dit gebrek in bestemmingsplan "Reparatieplan Herziening Zuidplaspolder 1 (vastgesteld 25 januari 2022) is onvoldoende, onder meer omdat er geen motivering is opgenomen omtrent de gevolgen van het toekennen van de bestemming "Bedrijf" voor het aangrenzende Natuurnetwerk Nederland-gebied (NNN). Reclamant sub 1 verwijst kortheidshalve naar zijn zienswijze van 22 november 2021.	In het kader van de opdracht die de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft meegegeven, is nader onderzoek gedaan naar de gevolgen van de toegekende bestemming en aanduiding voor het naastgelegen perceel van appellant. Daarbij is ook verder onderzoek gedaan naar de gevolgen van de toegestane bedrijfsactiviteiten voor het woon- en leefklimaat op het perceel van appellant. In dat kader is de VNG-brochure nogmaals toegepast. Naast woningen komen er in het gebied ook andere functies voor. Daarnaast is sprake van lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Tot slot ligt het gebied langs de hoofdinfrastructuur (snelweg A20). Het akoestisch onderzoek bevestigt dat de ligging en nabijheid van de A20 voor een zodanige geluidsbelasting zorgt, dat geen sprake is van een rustig buitengebied. De bepalende geluidsbron voor de woning aan de Derde Tochtweg 10 is de A20. Dat de locatie volledig zou zijn omsloten door gronden met de bestemming 'Natuur', doet daar niet aan af. Daarmee is sprake van het omgevingstype gemengd gebied, met een al bestaande hogere milieubelasting. Indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied, kunnen de richtafstanden uit de VNG-brochure met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat voor bedrijvigheid met milieucategorie 3.1 een richtafstand van 30 meter kan worden aangehouden (in plaats van 50) en voor bedrijven met milieucategorie 2 een richtafstand van 10 meter geldt (in plaats van 30). Het voorgaande betekent dat er andere richtafstanden worden aangehouden dan voorheen. De raad is van mening dat een herbeoordeling met zich meebrengt dat ook de toepassing van de VNG-brochure daar onderdeel van uitmaakt en er geen reden is om vast te houden aan een eerdere onjuiste afweging. Er wordt voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van de woning van reclamant. Daarmee is het woon- en leefklimaat van de woning afdoende beschermd. Op basis van het reparatieplan is ook handhaving ingezet om een aanwezig bedrijf met een te hoge	
---	--	--

		hindercontour uit het bedrijfspand te verwijderen. Dit bedrijf is inmiddels niet meer aanwezig. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de bestemming 'Bedrijf' al sinds 1965 op het perceel aanwezig is. Het gaat dus niet om een nieuwe ontwikkeling op de percelen. De bedrijfsgebouwen waren al aanwezig voor het aanwijzen van het gebied als NNN-gebied. Een nadere motivering is dan ook niet noodzakelijk en ook niet gevraagd door de provincie. Ook de provincie ziet dit niet als nieuwe ontwikkeling.	
2	<i>Percelen [nummers bekend bij de gemeente]</i> Genoemde percelen hebben de bestemming "Natuur". Artikel 8.3 aanhef onder d van de planregels bepaalt "het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens" tot strijdig gebruik. Reclamant sub 2 (bedrijf) wenst hierop een uitzondering teneinde een mini-camping mogelijk te maken. In dit kader heeft de reclamant reeds een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor de bouw van een schuur. Verwezen wordt naar de opgestelde ruimtelijke onderbouwing van deze aanvraag. Deze aanvraag is door het college van Zuidplas afgewezen met name vanwege strijdigheid met provinciaal beleid. Tegen het weigeringsbesluit is door reclamant sub 2 beroep ingesteld bij de rechtbank in Den Haag. Op dat beroep is nog geen uitspraak gedaan. Reclamant verzoekt de gemeentegemeenteraad om deze percelen anders te bestemmen, waarbij op het zuidwestelijke deel van deze percelen een bedrijfsbestemming (milieu-categorie 2) wordt toegekend in aansluiting op het beoogde bedrijventerrein op de adressen aan de Derde Tochtweg.	De Groene Waterparel en de ecologische verbindingszone (EVZ) zijn natuuropgaves van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. De provincie heeft inmiddels besloten om grondbezitters en ondernemers in de Groene Waterparel volledig schadeloosstelling te bieden. Met het aanbieden van volledige schadeloosstelling kan zij grondeigenaren voor cruciale gebieden een hogere vergoeding bieden, waar onder de Groene Waterparel. Ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor de schuur heeft de gemeenteraad al eerder deze aanvraag geweigerd. De bijbehorende ruimtelijke onderbouwing gaf onvoldoende aanleiding om aan te nemen dat reclamant de betreffende schuur zou gaan gebruiken voor een recreatieve bestemming en niet voor zijn loonwerkbijbedrijf. In de ruimtelijke onderbouwing van destijds werd aangegeven:	nee

		"de schuur in beginsel gebruikt zal worden ten behoeve van het loon- en aannemingsbedrijf alsmede in relatie tot de opslag/stalling/toerisme/recreatie." Het initiatief voor de aanleg van een mini-camping is onvoldoende concreet en uitgewerkt. Dit geldt ook voor het verzoek voor een bedrijfsbestemming op het zuidwestelijke gedeelte van de percelen. De gemeente kan op dit moment niet meegaan in het verzoek van reclamant voor een andere bestemming voor de genoemde percelen. Het staat reclamant uiteraard wel vrij om voor een passend initiatief een conceptverzoek in te dienen. Daarvoor gaat de gemeente graag in gesprek met reclamant. Voor een nadere duiding verwijzen we naar paragraaf 2.2.	
3	In aanvulling op E23.006790 wordt aangegeven dat reclamanten graag over de inhoud van hun zienswijze met de gemeenteraad en/of het college in gesprek treden. In dat verband wordt erop gewezen dat reclamant inmiddels in overleg is met de provincie Zuid-Holland over zijn plannen om binnen de natuurbestemming invulling te geven aan een doelmatig gebruik van de gronden.	Vanuit overleg met de provincie is gebleken dat de plannen nog onvoldoende concreet zijn en de inpassing in het natuurgebied nog onvoldoende onderzocht is. Uiteraard gaat de gemeente wel in gesprek met reclamant over eventuele andere invullingen als duidelijk is welk gedeelte van de gronden door de provincie verworven gaan worden en welke in handen blijven van reclamant.	nee
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
R22 – Reclamant 22		Corsanummer E23.006775 / I23.004697	21 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Reclamant geeft aan de participatie als zeer summier te hebben ervaren. Daarom vraagt de reclamant de gemeente met een voorstel te komen om dit in de toekomst te veranderen. De	De gemeente is van mening dat de verschillende persoonlijke gesprekken, gecombineerd met de door gemeente georganiseerde informatie- en participatiebijeenkomsten sinds 2017 en de periode	nee

	reclamant stelt een open gesprek of brainstormavond voor om dit te bespreken.	van ter inzagelegging van dit bestemmingsplan voldoende is voor een weging van alle belangen. Een beknopte weergave hiervan is gegeven in de toelichting van nota van beantwoording. In deze integrale afweging betreft de gemeente tevens onderzoeksuitkomsten, (overkoepeld) beleid, en vigerende wet- en regelgeving. Verder zijn er in het vervolgproces ook informatie- en participatiemogelijkheden voorzien over uitwerkingen op basis van het bestemmingsplan. Het college van B&W heeft afgelopen september hierover een gemeenteraadsinformatienota gepubliceerd. Hierbij zal, aan de hand van het Kader Participatie (2021), bekeken worden welke vorm van participatie gekozen zal worden. We verwijzen ook naar paragraaf 2.8 over participatie. We stellen de uitnodiging voor een open gesprek op prijs en gaan graag in gesprek met reclamant.	
2	De reclamant vraagt zich af waarom er gesproken wordt over een conserverend bestemmingsplan, terwijl er ambities zijn om het gebied te transformeren naar een gebied met minder bebouwing en meer natuur. Reclamant zou graag zien dat de ambities om het gebied te transformeren ook in overleg (participatie) worden omgezet in bepaalde uitgangspunten, zelfs als er momenteel eventueel geen financiële ruimte is om de transitie te doorstaan. Dit zou ook voor meer maatschappelijk draagvlak kunnen zorgen.	Het nieuwe bestemmingsplan sluit integraal aan op bestemmingsplan 1. Ten opzichte van Bestemmingsplan 1 heeft het een overwegend conserverend karakter, waarin een aantal provinciale en gemeentelijke ambities die al langer bekend zijn, zijn opgenomen. Voor zittende bedrijven en ondernemers zijn bestaande rechten gerespecteerd. De transitie naar een meer open gebied wordt ook nu besproken en ter hand genomen en daarbij zal ook gekeken worden naar participatie met stakeholders in het gebied.	nee
3	1. Reclamant vraagt zich af of door gebruik te maken van de Chw in combinatie met verbrede reikwijdte ook een eerlijke afweging wordt gemaakt voor bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden. 2. Reclamant wil weten waarom er bij de Chw i.c.m. verbrede reikwijdte gesproken wordt over een innovatief experiment en wanneer de resultaten van dit experiment te vinden zullen zijn.	1. De gemeente heeft voor het gehele Middengebied Zuidplaspolder de mogelijkheid aangevraagd en toegekend gekregen om gebruik te maken van de Crisis- en herstelwet. Of en in welke mate daar gebruik van wordt gemaakt, wordt bepaald bij vaststelling van het bestemmingsplan. Bij die afweging worden ook de ingekomen zienswijzen vanuit de omgeving betrokken. De belangen van bewoners, ondernemers en andere	ja

3. Reclamant is benieuwd naar hoe de regels van het Chw bestemmingsplan borgen dat ambities en doelen gehaald worden. Reclamant stelt namelijk dat ambities en doelen geen uitgangspunten zijn en dat regels juridisch gezien geen ambities en doelen borgen en of het daarom niet wijzer is dit anders te formuleren. 4. Reclamant wil graag weten of er daadwerkelijk voldoende rekening is gehouden met bestaande ondernemers in het gebied of dat dit in de toekomst beter zou kunnen. Daarbij wordt verwezen naar het uitgangspunt uit de Omgevingsvisie: Ondernemend Zuidplas.	belanghebbenden zijn ook met de Crisis- en herstelwet afdoende gewaarborgd. 2. Dit Chw bestemmingsplan is anders van opzet dan gebruikelijk is bij bestemmingsplannen in de gemeente Zuidplas. Hier is voor gekozen gelet op het type en de omvang van de ontwikkeling, de lange doorlooptijd voor de realisatie (circa 20 jaar) en de gewenste flexibiliteit om in te kunnen spelen op onvoorziene en toekomstige ontwikkelingen. De Crisis- en herstelwet biedt daarvoor de mogelijkheid. Het behoort tot de beleidsruimte van de gemeentegemeenteraad om de mate van gedetailleerdheid van een plan en mate van innovatie te bepalen. Voor dit Chw bestemmingsplan is gekozen voor een minder vergaande mate van flexibiliteit en innovatie dan in het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1, waarin het nieuwe dorp is voorzien. Dat sluit ook aan op het karakter van dit plangebied, waarin inpassing van bestaande functies binnen de beoogde toekomst centraal staat. De plantoelichting wordt aangepast zodat in paragraaf 1.2 duidelijk wordt aangegeven van welke onderdelen van de Crisis- en herstelwet gebruik wordt gemaakt. 3. In het plan is ruimte geboden voor bestaande functies en ontwikkeling van nieuwe functies zoals die passen bij de beleidsambities zoals verwoord in het Masterplan en de visie Groene Schakel. Ook is gekeken naar mogelijkheden om transformaties te realiseren die de ambities waarmaken. Vanwege het overwegend conserverende karakter en de mate van zorgvuldigheid die gewenst is voor de specifieke uitwerking, zijn niet alle mogelijke ontwikkelingen direct in dit bestemmingsplan voorzien. 4. De richting waarin het gebied zich ontwikkelt is vastgelegd in de beleidsdocumenten Masterplan en Groene Schakel. Bij de beleidsontwikkeling is een integrale afweging gemaakt om de koers voor het gebied te bepalen. Het Chw bestemmingsplan werkt die koers uit en zet een eerste stap om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en	
--	---	--

		ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Daarbij wordt ook gekeken naar de impact van de nieuwe regeling voor bestaande bedrijven en bewoners in het gebied. Deze afweging, en de zienswijzen die hierop binnen zijn gekomen, wordt betrokken bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan. De omgevingsvisie geldt niet voor dit gedeelte van Zuidplas. Bij vaststelling van de omgevingsvisie is het Middengebied buiten de omgevingsvisie gehouden. Er is voldoende rekening gehouden met de rechten van bestaande ondernemers. Uiteraard valt altijd te praten over eventuele ontwikkelingen in het gebied welke met een eigen procedure gewogen zullen worden.	
4	In het bestemmingsplan mist een bijlage die de transitie van de Groene Schakel vastlegt. Reclamant wil duidelijkheid over bij wie juridisch gezien de verplichting ligt om deze Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied uit te voeren. Daarnaast wordt geopperd dat de gemeente hier een bijdrage aan levert, bijvoorbeeld door enkele bomen beschikbaar te stellen.	De bijlage over de transitie van de groene schakel is te vinden in het Toetsingskader Groene Schakel. De transitie ligt bij initiatiefnemers en grondeigenaren in het gebied. De gemeente zal hier geen actief grondbeleid voeren. De gemeente zal de suggestie van de bijdrage van reclamant meenemen bij de verdere ontwikkeling van het gebied. De gemeente zal het zoekgebied Groene Schakel uit het bestemmingsplan halen. Eventuele ontwikkelingen waarbij bedrijfsbebouwing en glastuinbouw ingeruild gaan worden voor een aantal woningen zullen separaat door de gemeente in behandeling worden genomen. Daarnaast zal de gemeente het Toetsingskader Groene Schakel aanpassen en laten vaststellen als beleidskader voor verdere ontwikkelingen in het gebied. Zie ook de toelichting in paragraaf 2.6 .	nee
5	Reclamant is benieuwd wat de gemeente gaat toevoegen aan het NNN-gebied, De Groene Waterparel en de EVZ aan natuur en biodiversiteit en welke rol de gemeente kan spelen in de 'zelfrealisatie' van de EVZ. Daarbij stelt de reclamant voor dit samen met de provincie en de gemeente te bespreken. Ook stelt de reclamant voor scholen een educatieve rol te laten vervullen en het bedrijfsleven hierbij een rol te geven voor sponsoring.	De gemeente werkt toe naar een uitwerking van het gebied. Dit doet zij samen met de provincie en grondeigenaren. We nemen de suggestie ter harte om hier, in de toekomst, met een bredere groep naar te kijken	nee

6	1. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente bijdraagt aan de KRW in de Groene Schakel en stelt voor dit op te nemen in het nog te maken plan om de Groene Schakel te transformeren. 2. Reclamant vraagt wanneer het waterhuishoudkundigplan gereed is en of hier een informatieavond over komt met participatie.	1. Zoals in het MER is aangegeven zal wanneer de Groene Waterparel en een deel van de Groene Schakel ecologisch worden ingericht de invloed van landbouw op de waterkwaliteit minder groot worden. Dit zal een positief effect hebben op de waterkwaliteit. 2. Het waterhuishoudkundigplan is naar verwachting medio 2025 gereed. Het wordt een integraal plan waar ook de Groene Schakel onderdeel van is. Op het waterhuishoudkundigplan komt geen publieksparticipatie. Het plan wordt in co-creatie opgesteld met het Hoogheemraadschap Omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft zal het waterhuishoudkundigplan ook de huidige situatie beschrijven met een doorkijk op toekomstige klimaatontwikkelingen. In het plan worden geen maatregelen ontworpen of uitgewerkt. Het waterhuishoudkundigplan wordt wel gepubliceerd.	nee
7	Er is bij de reclamant onduidelijkheid over de waterpeilen. In de NvU staat aangegeven dat er drie waterpeilen komen met de ligging van deze waterpeilen aangegeven op een kaartje. Dit komt niet overeen met de toelichting uit het bestemmingsplan, waarin het volgende is aangegeven: <i>"De Groene Waterparel heeft een bijzondere ecologische waarde als gevolg van de aanwezigheid van katteklei en een biochemisch bodemproces dat plaatsvindt als gevolg van gunstige hydrologische omstandigheden. Dit proces leidt tot juiste condities voor planten uit de Oeverkruid-klasse. Uitgangspunt van het onderhavig plan is dat de Groene Waterparel ongemoeid blijft. Wijzigingen aan waterpeilen vinden niet plaats in dit gebied. Er is een verkennende analyse gemaakt naar de noodzaak van een bufferzone tussen het ontwikkelgebied en de Groene Waterparel. Die buffer moet ervoor zorgen dat het opzetten van het waterpeil buiten de Groene Waterparel niet tot effecten leidt in de Groene Waterparel. Dit onderzoek laat zien dat door het opzetten van het waterpeil in het Middengebied, in een deel van de Groene Waterparel de kwel toe kan nemen, zij het beperkt (0,05 mm/dag). Omdat uitgangspunt is dat er geen verandering optreedt in de</i>	Het is de gemeente onbekend op welk kaartje reclamant doelt. De NvU en ook het bestemmingsplan bevat geen kaartje met de ligging van deze drie waterpeilen. Vast staat dat de gemeente geen aanpassingen wil doen aan de waterhuishouding en waterpeilen in de Groene Waterparel. De mogelijke invloed van aanpassingen van waterpeilen voor het te bebouwen dorpsgebied op de omgeving (zoals Groene Waterparel en/of Groene Schakel) worden nader onderzocht in het waterhuishoudkundigplan. Als hier relevante aandachtspunten uit komen zullen beheersmaatregelen worden uitgewerkt. Het Hoogheemraadschap ziet mede toe op de uitvoering van de juiste onderzoeken en het eventueel nemen van maatregelen als dat nodig is. Zie ook paragraaf 2.7.	nee

	<i>Groene Waterparel, vergt het nog nader onderzoek om de noodzaak en het type maatregel te bepalen die daarvoor kan zorgen. Dit onderzoek vindt plaats in het kader van het waterhuishoudkundig plan, het besluit dat eerst genomen moet worden voordat het waterpeil opgehoogd kan worden.</i> Reclamant wil hier graag duidelijkheid over en vraagt zich af of er maatregelen of 'wat als' scenario's zijn bedacht als blijkt dat er problemen optreden in de Groene Schakel door de aanleg van het Vijfde Dorp.		
8	Reclamant beschouwt het als een verademing dat het woord 'spelregels' is vervangen door 'toetsingskader' en vraagt zich af wat de creatieve ideeën zijn van de gemeente over wat er wel (financieel) kan in de Groene Schakel.	Op dit moment zijn er geen financiële mogelijkheden om actief aan de slag te gaan met de ontwikkeling van de Groene Schakel. Dit blijft wel een aandachtspunt van de gemeente voor de toekomst om hier de ontwikkeling van de Groene Schakel ter hand te nemen. De gemeente faciliteert wel Ruimte-voor-Ruimte initiatieven en eventuele ontwikkelingen die volgen uit de afspraken over het EVZ traject met provincie en gemeente.	nee
9	Er is twijfel bij de reclamant over de haalbaarheid van de EVZ, omdat de EVZ verschillende percelen 'splitst'. Met flexibiliteit van de route zou maatschappelijk draagvlak gecreëerd kunnen worden. Reclamant zou hiervoor een duidelijk en gedegen plan willen zien dat is besproken met de provincie.	Met de provincie zijn we nog in gesprek over de ligging van de EVZ. Hier zal zeker nog een nadere afweging moeten gaan plaatsvinden. De komende maanden zal de gemeente, samen met de provincie, in gesprek gaan met de grondeigenaren in het gebied. De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de provincie onderzoek laten doen. Bij het bepalen van deze ligging is	ja

		onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5.	
10	De reclamant stelt voor gezamenlijk nog goede/goedkope acties te verzinnen om de natuur nog meer de ruimte te geven in de Groene Schakel. Denk hierbij aan een voedselbos, educatieve kinderboerderij of een imker	Bij de verdere ontwikkeling en uitvoering van het gebied zullen wij uw suggesties zorgvuldig overwegen en tegelijkertijd de lokale gemeenschap nauw betrekken, om zo een inclusief en gedragen plan tot stand te brengen.	nee
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
R23 – Reclamant 23, tevens R24		Corsanummer E23.006776 / I23.004699	21 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Geen perspectief bedrijven open polder tussen 2e en 3e tocht 1. Volgens de reclamant ontnemt het plan en haar uitgangspunten enig toekomstperspectief voor de aanwezige glastuinbouw voor bedrijven in de open polder die is gelegen tussen de 2e en 3e tocht. Uitbreiding van bedrijven wordt	1. De gemeente begrijpt dat investeringen, met name in het kader van de energietransitie, een belangrijke overweging zijn voor de toekomst van glastuinbouwbedrijven. Het doel van het toetsingskader is echter om een balans te vinden tussen het behoud van het landschap, de bescherming van natuurwaarden en het stimuleren van duurzame ontwikkeling. In het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling wordt	nee

onmogelijk gemaakt, terwijl voldoende schaalgrootte een voorwaarde is voor investering, waaronder in het kader van de energietransitie 2. Bedrijven die nu nog worden omringd door de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', worden met het plan gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' met de aanduiding 'zoekgebied Groene Schakel'. Hiermee is uitbreiding van glastuinbouw onmogelijk gemaakt. 3. Het plan heeft impact op de waarde van de percelen en de opstallen die als zekerheid kunnen dienen bij financiering. Externe financiering van deze bedrijven wordt daarmee onmogelijk, waarmee het voortbestaan van deze bedrijven in het geding komt. Reclamant stelt dat het daarnaast de vraag is of de Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied voldoende compensatie biedt. Bedrijven dienen daarom te worden gecompenseerd voor de waardedaling van zowel percelen als opstanden of te worden uitgekocht tegen marktwaarde inclusief verplaatsingskosten.	getracht de bebouwing in het open polderlandschap te verminderen, met als doel het behoud van de openheid en karakteristieke eigenschappen van dit landschap. Deze benadering kan de uitbreiding van individuele bedrijven beperken, maar biedt tegelijkertijd kansen voor kwaliteitsverbetering van het landschap en duurzame ontwikkeling. 2. Uitbreiding van de glastuinbouw zit ook nu al niet in de bestaande bestemmingsplannen. De gemeente heeft de bestaande mogelijkheden overgenomen. Een volledig open polder zal op dit moment niet gerealiseerd worden. De Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied biedt mogelijkheden voor een geleidelijke transformatie van het gebied. Grootschalige uitbreiding binnen het gebied past niet binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor de aanleg van de EVZ zijn de passende bestemmingen binnen het bestemmingsplan opgenomen om de gesprekken met belanghebbenden te kunnen voeren. Zie ook paragraaf 2.5. 3. De gemeente behoudt de bestaande rechten van bedrijven in dit plangebied. Ze ziet dan ook niet hoe dit plan het voortbestaan van de bedrijven in het geding brengt. De Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied is een bekende regeling bij bedrijfsbeëindiging. Deze gaat niet gepaard met een aanvullende compensatie voor waardedaling of een uitkoopregeling. Ten aanzien van mogelijke waardedaling of schadeloosstelling bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade* in te dienen. <i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden. Zie ook paragraaf 2.3.</i>	
--	--	--

2	<i>Rem op bedrijfsontwikkeling bedrijven Agrarische Zone tussen 1e en 2e tocht</i> 1. Reclamant stelt dat er een onacceptabele rem wordt gezet op de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven in de Agrarische Zone tussen de 1e en 2e tocht. Omdat het gebied als uitgangspunt heeft dat de hoeveelheid bebouwing en open ruimte per saldo gelijk blijft, is uitbreiding van deze bedrijven, buiten bestaande bouwrechten, niet meer mogelijk. 2. Volgens de reclamant staat hierdoor ook het perspectief en de waardebeoordeling van de bedrijven in dit gebied onder druk. 3. Reclamant dringt erop aan om uitbreiding van glastuinbouwbedrijven te blijven toestaan in dit gebied om zo toekomstperspectief te bieden.	1. Zie voor de beantwoording, het antwoord onder 1. 2 en 3. Het perspectief voor de glastuinbouwbedrijven is niet anders dan binnen de vigerende bestemmingsplannen omdat deze hun bestaande rechten hebben behouden. Daarmee is de waardebeoordeling niet anders dan nu het geval is. Als de waardebeoordeling onder druk staat, is dat ook nu al het geval. Het staat reclamant en anderen uiteraard vrij om te bekijken wat de mogelijkheden zijn voor hun onderneming. Overwegend conserverend bestemmen betekent niet dat er geen nieuwe initiatieven mogelijk zijn. Wel dat deze zorgvuldig overwogen moeten worden en dat grootschalige uitbreidingen niet bij recht meegenomen kunnen worden. Voor een nadere duiding verwijzen we ook naar paragraaf 2.2.	nee
3	<i>Fietsroutenetwerk</i> Reclamant vindt het niet duidelijk waar het gemeentelijk fietsroutenetwerk gerealiseerd gaat worden. Om de bedrijfsvoering niet te belemmeren en de verkeersveiligheid te garanderen is het van belang dat fietsroutes en de genoemde verkeersstromen worden gescheiden en de bestaande verkeersstromen van de bedrijven niet of minimaal worden verstoord.	Het gemeentelijk fietsroutenetwerk is nog in ontwikkeling. In het kader van de ontwikkeling van het Middengebied ligt hier een specifieke opgave; dit mede omdat door de ontwikkeling van het nieuwe dorp het aantal fietsers in het Middengebied zal toenemen. In het fietsroutenetwerk zullen wij onderscheid maken in typen fietsroutes – de hoofdroutes zullen zwaardere kwaliteitseisen kennen dan bijvoorbeeld de secundaire of recreatieve fietsroutes. De verkeersveiligheid op de smallere wegen in het Middengebied en het aanwezige bedrijfsverkeer is ook voor ons een punt van grote aandacht. Om die reden zullen wij op specifieke locaties inzetten op aparte fietsvoorzieningen. De routes naar omliggende kernen en OV-locaties hebben daarbij voor ons prioriteit. Wij zetten als gemeente in op snelle realisatie van de Ambitieroute Fiets (en de verbinding daar naartoe), de Zuidelijke Dwarsweg wordt een belangrijke fietsader in het gebied (met een veilig auto-te-gast principe en een knip voor doorgaand verkeer). Ook is het denkbaar dat de nieuwe ontsluitingsweg richting N219 een naastgelegen fietspad krijgt. Dit zal in de verdere uitwerking van die weg worden meegenomen. Door fietsverkeer op hoofdroutes goed te faciliteren,	nee

		wordt voorkomen dat de hoofdstroom fietsers zich op wegen begeeft die hier niet geschikt voor zijn.	
4	<i>Mogelijke negatieve impact van vergroening op teelten</i> Het verhogen van de biodiversiteit mag buiten de kas geen negatieve impact hebben op de bedrijfsvoering in de vorm van gewasschade, opbrengstderving of een hoger gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Daarom stelt de reclamant voor eerst nog meer onderzoek te doen naar verhoogde biodiversiteit in de buurt van kassen, voordat biodiversiteitsmaatregelen grootschalig worden uitgerold met negatieve effecten van dien.	De gemeente heeft in de Groene Schakel de ambitie om het gebied geleidelijk te herstructureren tot robuuste, landschappelijke buffer aan de zuidwestelijke zijde van het Vijfde Dorp met recreatieve ontsluitingen en versterkte biodiversiteit. Het uitgangspunt daarbij is om het totale bebouwd oppervlak in de Groene Schakel te verminderen en het landschap te vergroenen. Uiteraard is hierbij ook van belang dat zittende ondernemers geen schade ondervinden en de mogelijke negatieve effecten van de biodiversiteitsmaatregelen voorkomen worden. Biodiversiteit in en om de kas kan ook zorgen voor een versterking van de tuinbouw(sector) en bijdragen aan duurzame en natuur inclusieve glastuinbouw.	nee
5	<i>Ontwikkeling is niet in overeenstemming met Omgevingsvisie</i> In het bestemmingsplan is opgenomen dat met de beoogde transitie van het gebied een duurzame agrarische bedrijfsvoering wordt gecombineerd met ecologische verbindingzones, natuur en groene en blauwe recreatieve routes en voorzieningen en dat de ontwikkeling daarmee in overeenstemming is met de Omgevingsvisie. Naar inziens van de reclamant is hiervan geen sprake, omdat diverse functies zeker niet 'zo maar' te combineren zijn en er een hoge kans is op spanning en wrijving tussen de diverse functies, evenals financiële schade. Volgens de reclamant is het de taak van de gemeente dat zo veel mogelijk te voorkomen. Reclamant stelt dat de gemeente daarmee geen aantrekkelijke gemeente is om te ondernemen en dat de werkgelegenheid bij deze bedrijven en hun toeleveranciers erg in gevaar wordt gebracht. Reclamant vindt daarom niet dat gesteld kan worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het aspect Ondernemend Zuidplas uit de Omgevingsvisie. Reclamant vraagt daarom om deze conclusie terug te nemen of tenminste te nuanceren.	In bestemmingsplan 2 is gekozen om de bestaande glastuinbouwbedrijven conserverend te bestemmen. Hierdoor blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden gelijk ten opzichte van de eerdere situatie. Alhoewel de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' verdwijnt, zijn bijvoorbeeld de bouwregels voor kassen wel overgenomen in dit bestemmingsplan en is de aanduiding 'glastuinbouw' toegevoegd. Bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet, waarmee de werkgelegenheid niet in het geding komt en het bestemmingsplan aansluit bij Ondernemend Zuidplas. Overigens is dit gedeelte van de gemeente door gemeentegemeenteraad buiten de Omgevingsvisie gehouden en geldt voor dit gebied nog de structuurvisie.	nee

6	<i>Oplossing ligt voorhanden</i> 1. Reclamant is van mening dat het plan een onacceptabele impact heeft op de in de gebieden aanwezige glastuinbouwbedrijven. De beste optie zou daarmee zijn om de aanwezige tuinbouwbedrijven uit te kopen inclusief verplaatsingskosten en een mogelijkheid te bieden een doorstart te maken in de regio. Dit zou op zijn minst moeten gebeuren voor de bedrijven tussen de 2e en 3e tocht. 2. Voor de bedrijven tussen de 1e en 2e tocht kan perspectief worden geboden door het gebied voor glastuinbouw te bestemmen en ruimte te bieden om uit te breiden. 3. Voor zover verplaatsing van glastuinbouwbedrijven niet binnen de gemeentegrenzen is op te lossen verzoekt de reclamant dit integraal af te stemmen binnen Greenport West-Holland en Greenports Nederland, om voldoende schuifruimte binnen de regio beschikbaar te hebben en te houden voor nu en de toekomst.	1. Voor de bestaande glastuinbouwbedrijven geldt dat deze hun activiteiten voort kunnen zetten in het gebied en daarom niet hoeven worden uitgekocht. Zoals hiervoor vermeld blijven bouw- en gebruiksmogelijkheden namelijk nagenoeg gelijk ten opzichte van de vorige bestemmingsplannen. 2. De bedrijven tussen de 1^e en 2^e Tocht zijn conserverend bestemd. De voorgaande bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' is hier opgegaan in de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'glastuinbouw' en bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn overgenomen. Ook binnen het voorgaande bestemmingsplan 'Herziening Zuidplaspolder 1' waren geen uitbreidingen opgenomen van het bestaande glastuinbouwgebied. 3. Zoals hierboven benoemd is verplaatsing van glastuinbouwbedrijven in het Middengebied niet aan de orde, vanwege de conserverende insteek van het plan. De bedrijvigheid kan daarmee worden voortgezet. Binnen de Greenport West-Holland is voldoende schuifruimte om ook voor de toekomst een goed functionerend regionaal glastuinbouwgebied over te houden.	nee
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening
R24 – Reclamant 24	E23.006753	20 december 2023
1	Zie voor beantwoording R23	

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening
R25 – Reclamant 25, tevens R26	Corsanummer I23.004700 E23.006782 / E24.000034	20 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE

		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>ontwerpbestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2</i> Dit plan kan volgens reclamant niet los worden gezien van het eerder ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1, de bijbehorende MER met de bijbehorende regels en het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder.	De keuze om te komen tot twee bestemmingsplannen is gelegen in de twee unieke karakters van de gebieden. Het bestemmingsplan voor onder andere het woningbouwgebied vraagt om een andersoortig bestemmingsplan dan het bestemmingsplan voor het tweede gebied dat grotendeels conserverend van aard is. Door de bestemmingsplannen kort na elkaar in procedure te brengen en vast te stellen blijft een integrale aanpak mogelijk. Ook is er één integrale MER opgesteld voor beide bestemmingsplangebieden.	nee
3	<i>MER</i> De op het ontwerpbestemmingsplan betrekking hebbende MER is volgens reclamant minder zorgvuldig en incompleet opgesteld, terwijl dit niet onderbouwd wordt met de benodigde onderzoeksrapporten. Het ontwerpbestemmingsplan is teveel gericht op minder bebouwing en brengt hierdoor meer en teveel beperkingen met zich mee voor bewoners en bedrijven (financiële impact, levensvatbaarheid en toekomstperspectief) in vergelijking met het voorgaande plan en Masterplan. De commissie MER heeft volgens reclamant de adviezen en dergelijke bij het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan niet integraal overgenomen: het verdient aanbeveling deze alsnog bij het definitieve plan mee te nemen.	De gemeente heeft zowel het advies (op de NRD) als het tussentijdse advies (op het concept-MER) van de Commissie voor de m.e.r. (hierna Commissie m.e.r.) meegenomen bij het opstellen van het MER. Daarbij zijn vrijwel alle punten die de Commissie m.e.r. heeft aangedragen meegenomen of is aangegeven waarom adviezen niet of anders zijn verwerkt. De Commissie m.e.r. heeft op 8 november 2023 tevens haar eindadvies gepubliceerd over het MER. Daarin geeft de Commissie m.e.r. aan dat het MER grondig de gevolgen voor het milieu beschrijft. De Commissie heeft ook aangegeven dat haar (tussentijdse) adviezen goed zijn opgevolgd c.q. verwerkt in het MER. De commissie is van oordeel dat het MER goede en relevante informatie geeft voor besluitvorming en de essentiële informatie bevat om een besluit te nemen voor het bestemmingsplan. Wel heeft de Commissie m.e.r. nog enkele aanbevelingen gedaan voor het vervolgtraject, na vaststelling van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft de ambitie om beperkte ruimte mogelijk te maken voor transformatie van kassen en bedrijfsbebouwing naar natuur en beperkte lintbebouwing in de vorm van woningen (conform het Ruimte-voorruimteprincipe). De insteek is echter dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden nagenoeg gelijk blijven. Bestaande bedrijven kunnen daarmee blijven bestaan en hun bedrijfsvoering voortzetten.	nee
4	<i>Afwijking ontwerpbestemmingsplan t.o.v. onder andere Masterplan</i> Het ontwerpbestemmingsplan hindert de bewoners en bedrijven meer dan voorgaande plannen, wat niet wenselijk is. Naar de mening van reclamant dient het Masterplan leidend te zijn en niet	Het ontwerpbestemmingsplan legt de bestaande rechten in het gebied vast. Daarmee ontstaan er geen beperkingen. Ten aanzien van uitruil en verplaatsingsmogelijkheden heeft de gemeentegemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het ontwikkelgebied een amendement aangenomen om in de komende maanden	nee

	ontdaan te worden van positieve accenten, zoals de mogelijkheid tot uitruil/ verplaatsing. Reclamant kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan aangezien het niet de mogelijkheid biedt om bebouwing te verplaatsen binnen het samenhangende plan. Het Masterplan bood wel de mogelijkheid aan direct betrokken bewoners uit het gebied om te verplaatsen. Het ontwerpbestemmingsplan is volledig gericht op krimp van de bebouwing. Dit is in relatie met het verzoek van reclamant (bijlage 1 bij zienswijze) onwenselijk/ contraproductief. De uitruilmogelijkheid t.o.v. bebouwing in de Groene Schakel biedt hiervoor geen soelaas. De behandelend ambtenaar heeft concrete voorstellen tot uitruilen gedaan: dit had in voorliggend plan zichtbaar dienen te zijn.	een inventarisatie te maken van de wensen tot inpassing en/of uitkoop danwel verplaatsing. Op basis van het aangenomen amendement voert de gemeente op dit moment gesprekken. De resultaten van deze gesprekken zullen middels een aparte procedure mogelijk worden gemaakt. Het opnemen van resultaten van de diverse gesprekken die nu worden gevoerd in het voorliggende bestemmingsplan zou de procedure van het bestemmingsplan lang kunnen ophouden. Dit zou voor andere situaties en reclamanten onnodig onzekerheden betekenen. In het verslag van het gesprek met reclamant is inderdaad sprake van het onderzoeken van de mogelijkheden voor eventuele verplaatsing. Er is echter nog geen sprake van concrete voorstellen tot uitruilen. Deze kunnen dan ook niet meegenomen worden in het voorliggende plan. Het staat reclamant uiteraard wel vrij om voor een initiatief een conceptverzoek in te dienen. Daarvoor blijft de gemeente graag in gesprek met reclamant. Voor een nadere duiding verwijzen we naar paragraaf 2.2.	
5	Waterpeil Het ontwerpbestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met de verschillende waterpeilen, terwijl dit juist in deze polder van essentieel belang is. De voorgestelde waterpeilen dienen volgens reclamant nader beschouwd te worden. Bij het verhogen van het waterpeil komt de bebouwing onder water te staan. Een gedeelte van de aanwezige bebouwing staat nu al met enige regelmaat blank.	De onderzoeken voor het bestemmingsplan en bijbehorende MER zijn uitgevoerd op een bijpassend detailniveau. Daarmee is voldoende inzicht gegeven in de te verwachten effecten van de ontwikkeling en de mogelijkheid om die effecten weg te nemen of te beperken. Hierbij is ook aandacht besteed aan de effecten van waterpeilverhoging. Waterpeilverhoging wordt overigens alleen voorzien in delen van het gebied van bestemmingsplan 1. Uit het MER blijkt voorts dat een waterpeilverhoging in bestemmingsplan 1 geen significant effect heeft op de gebieden (en het huidige agrarische gebruik) in bestemmingsplan 2. Dit geldt dus ook ter plaatse van de eigendommen van reclamant, gelegen buiten de contouren van bestemmingsplan 1. Rondom de percelen van reclamant wordt geen peilverhoging voorzien. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat de waterpeilen niet worden verhoogd of verlaagd ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast wordt er geen water gedempt of nieuw gegraven. Het verharde oppervlak zal, met name in de Groene Schakel afnemen. Door het afnemen van het verhard oppervlak wordt het infiltrerend vermogen van het gebied vergroot en zal er minder snel wateroverlast zijn.	nee

		Met betrekking tot het uitvoeren van een nadere beschouwing van de waterpeilen wordt in het bestemmingsplan gesteld dat er, omdat het gehele watersysteem van het Middengebied als een systeem fungeert, een integraal waterhuishoudkundigplan moet worden opgesteld waarbij het systeem als geheel wordt bekeken, inclusief de waterpeilen in het gebied waar het bestemmingsplan betrekking op heeft. Zie ook paragraaf 2.7.	
6	Ecologische verbindingszone Reclamant geeft aan voorstander te zijn van meer natuur/ groen. De benadering van "groen" is nu misleidend, aangezien het percelen betreft die ook gebruikt worden voor glastuinbouw. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan staat volgens reclamant op gespannen voet met zelfrealisatie. Reclamant geeft aan niet overtuigd te zijn van het voordeel van het kleine stukje ecologische verbindingszone (noch voor dier en of plant in dit gebied) ten opzichte van het nadeel dat het teweegbrengt voor de in het gebied aanwezige grondeigenaren. De ecologische verbindingszone ligt dwars over het perceel van reclamant en tast daardoor in de optiek van reclamant het eigendom op diverse punten aan en stuit daardoor op grote bezwaren.	Voor de Groene Schakel gelden twee belangrijke doelen: 1. Een robuuste, landschappelijke buffer creëren/behouden tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en het nieuwe dorp, waarbinnen de openheid van de polder op een aantal zichtlijnen beleefbaar blijft; 2. Een landschappelijke, ecologische en (extensieve) recreatieve schakel vormen tussen Eendragtspolder/De Rotte aan de ene kant en de Hollandsche IJssel/ Krimpenervwaard aan de andere kant; Waar de ambitie voor de Groene Waterparel is om deze ecologisch in te richten is de Groene Schakel dus juist meer gericht op een mix tussen natuur, open landschap, bebouwing en landbouw. De ligging van de EVZ is bepaald door de provincie Zuid-Holland. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5. Mocht de uiteindelijke inrichting van de EVZ leiden tot schade aan panden of voor bedrijfsvoering, dan kan in het kader van de omgevingsvergunning	nee

		nadeelcompensatie worden aangevraagd.* Uitgangspunt is echter dat de inrichting van de EVZ niet tot hinder of beperkingen leidt voor omliggend bestaand gebruik. <i>*Onder de nieuwe Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Omdat alle aanvragen na invoering van de Omgevingswet gedaan worden gaat het hier om nadeelcompensatie. Zie ook paragraaf 2.3.</i>	
7	Bestemmingsregels Artikel 4 Reclamant geeft aan bedenkingen te hebben tegen de aanvulling "Natuur en Landschapswaarden" (zie artikel 4 planregels) in verband met mogelijk toekomstige negatieve consequenties. Reclamant geeft de voorkeur aan de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 3 (Agrarisch") aangezien in overeenstemming is met voorgaande plannen. Artikel 4.3 Reclamant wenst bebouwing te verplaatsen naar de Bierhoogtweg (zoals aangegeven in bijlage 1 bij zienswijze). Reclamant stelt dat artikel 4.3.1. sub b van de planregels hiervoor onvoldoende ruimte biedt, aangezien dit een beperking bevat van het verruimen van het bouwvlak tot 500m2 aan één zijde. Reclamant verzoekt de regeling zo aan ten passen, dat het verplaatsen van haar bebouwing naar de Bierhoogtweg niet beperkt wordt. Artikel 4.7 Reclamant wenst in artikel 4.7.2 (wijzigingsbevoegdheid m.b.t ecologische verbindingzone) een aanvullende voorwaarde, waarin aangegeven wordt dat slechts toepassing wordt gegeven tot het veranderen van een bestemming indien ook de belangen van gerechtigden op de grond hierin zijn meegewogen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan het voortbestaan van bedrijven schaden en dus ook de bedrijfsvoering van Yesterday Cars. Reclamant ziet een parallel met de planologische regeling/ wijzigingsbevoegdheid in het plan uit 2009. Mogelijk ware dit aan te passen, dat het voor een direct betrokken eigenaren in alle redelijkheid acceptabel/ werkbaar is.	Artikel 4: De ecologische verbindingzone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de provincie onderzoek laten doen. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5. Artikel 4.3: Zie ook beantwoording onder punt 4. Op basis van het aangenomen amendement voert de gemeente op dit moment gesprekken. De resultaten van deze gesprekken zullen middels een aparte ruimtelijke procedure mogelijk worden gemaakt.	ja

<i>Wijzigen grens functieaanduiding</i> Reclamant vraagt de grens van de functieaanduiding “bedrijf” te verruimen richting het land naar een diepte van circa 162 meter gemeten vanuit het hart van de Bierhoogtweg, zodat de achterzijde van deze functieaanduiding gelijk komt te liggen met het naastgelegen perceel. Dit is noodzakelijk om het voorstel uit bijlage 1 bij de zienswijze mogelijk te maken (verplaatsen bebouwing van Derde Tochtweg naar Bierhoogtweg, zie ook bijlage 2 bij zienswijze). Indien de gemeente meedenkt en meewerkt met dit voorstel, zal vanuit reclamant medewerking worden verleend aan het meer inpassen van het geheel in het groene landschap. <i>Aanvraag (bedrijfs) woning</i> Reclamant vraagt de gemeente medewerking te verlenen aan het realiseren van een bedrijfswoning op haar perceel aan de Bierhoogtweg. <i>Artikel 5 Bedrijf</i> Het bouwvlak ligt nu strak om de bebouwing van reclamant aan de Bierhoogtweg en is daardoor bindend. Dit is niet wenselijk gezien het verzoek tot verplaatsing van bebouwing van de Derde Tochtweg naar de Bierhoogtweg (zie bijlage 1 bij zienswijze). Dit verzoek is besproken met ambtenaren van de gemeente Zuidplas. Reclamant wenst daarom een verruiming van het bouwvlak of de functieaanduiding te laten verruimen door het omzetten naar een percentage van het bestemmingsvlak. Indien de gemeente meedenkt en meewerkt met dit voorstel, zal vanuit reclamant medewerking worden verleend aan het meer inpassen van het geheel in het groene landschap. <i>Inpassen bestaande bebouwing</i> Reclamant geeft aan dat bebouwing die reeds aanwezig was ten tijde van bestemmingsplan Landelijk Gebied 1990 nu niet correct bestemd is. Dit heeft reclamant reeds onder de aandacht gebracht van de gemeente tijdens een inloopavond op 30 november 2023. Er is volgens reclamant ambtelijk toegezegd dat dit aangepast zou worden. Reclamant geeft aan dat dit helaas niet is gebeurd.	<i>Artikel 4.7</i> De gemeente is van mening dat middels “4.7.2 onder d De ontwikkeling heeft geen onevenredige negatieve gevolgen voor de omgeving, zoals waterhuishouding, verkeersafwikkeling en leefbaarheid.” de belangen van de gerechtigden voldoende geborgd zijn. <i>Wijzigen grens functieaanduiding en aanvraag (bedrijfs)woning</i> Zie beantwoording onder punt 4 over het aangenomen amendement. Zodra duidelijk is welke concrete initiatieven er zijn zal de gemeente dit separaat beoordelen en afhankelijk van de beoordeling hiervoor de passende ruimtelijke procedure doorlopen. Zie ook paragraaf 2.2. <i>Artikel 5 bedrijf</i> Zie beantwoording onder punt 4 over het aangenomen amendement. Zodra duidelijk is welke concrete initiatieven er zijn zal de gemeente hiervoor de passende ruimtelijke procedure doorlopen. Zie ook paragraaf 2.2. <i>Inpassing bestaande bebouwing</i> De gemeente heeft tijdens de inloopavond inderdaad toegezegd dat de bestaande bebouwing ingepast gaat worden. Het klopt dat reclamant dat niet meteen terug kan zien in het ontwerpplan omdat deze aanpassing slechts gedaan kan worden bij de vaststelling van het plan en niet tussentijds gedurende de procedure. De gemeente heeft het plan nu aangepast zodat de aanwezige bebouwing binnen de juiste bestemming valt. <i>Percelen aan de Bierhoogtweg</i> De gemeente is uitgegaan van het bouwvlak binnen het vastgestelde en onherroepelijk geworden bestemmingsplan Herziening Zuidplaspolder 1. Hiermee zijn geen andere restricties opgenomen dan nu reeds voor de percelen gelden. Navraag intern en bij de betrokken ambtenaren van de ODMH laat geen afspraken zien over het bebouwingpercentage op dit perceel. De gemaakte afspraken (bebouwingpercentage voor het andere perceel aan de Bierhoogtweg en het bouwvlak op dit perceel) zijn opgenomen in het bestemmingsplan Herziening Zuidplaspolder 1 en overgenomen in dit bestemmingsplan.	
--	---	--

<i>Percelen aan de Bierhoogtweg</i> Ten tijde van bestemmingsplan Herziening Zuidplaspolder 1 is besproken met gemeente en ODMH en tot overeenstemming gekomen dat er op percelen van reclamant een bebouwingspercentage van 37% van het bouwvlak –zonder enige vorm van restricties- zou worden opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn volgens reclamant nu wel restricties opgenomen, aangezien er eerst gesloopt moet worden voordat er gebouwd kan worden. Dit stuit bij reclamant op grote bezwaren aangezien de boel op slot wordt gezet: er is geen mogelijkheid tot uitbreiding meer (de gehele bestaande bebouwing dient binnen het bouwvlak te vallen). Reclamant geeft de gemeente ernstig in overweging het ontwerpbestemmingsplan aan te passen dat zowel de achtergrens als het bouwvlak achter de achterste bebouwing komt te liggen (zie ook bijlage 2). <i>Artikel 5.5. Wijzigingsbevoegdheid</i> In algemeenheid acht reclamant het niet wenselijk om wijzigingsbevoegdheden voor het college op te nemen, zonder dat hiervoor de juiste procedures gevolgd worden: geen bestemmingswijzigingen mogelijk maken binnen het bestemmingsplan. <i>Artikel 19.1.1 Aanduidingsomschrijving</i> Reclamant heeft haar bedenkingen over de aanduidingsomschrijving zoals omschreven is in artikel 19.1.1: niet is duidelijk uit de tekst, wat nu precies is begrepen binnen het zoekgebied. <i>Artikel 19.1.2 Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen (a Bouwregels)</i> Dit artikel stuit voor reclamant op ernstige bezwaren, aangezien dit conflicteert met het verzoek wat reclamant heeft voor het bouwen van een woning op haar perceel aan de Bierhoogtweg.	<i>Artikel 5.5 Wijzigingsbevoegdheid</i> De genoemde wijzigingsbevoegdheden zijn reeds bestaand beleid. Voor het doorvoeren van een wijziging dient het college een aparte ruimtelijke procedure te volgen met mogelijkheid voor participatie, zienswijzen en beroep. De gemeente zal deze dan ook niet verwijderen. <i>Artikel 19 aanduidingsomschrijving en 19.1.2.</i> De gemeente zal de aanduiding van de verbeelding verwijderen. Zie ook paragraaf 2.6. Voor nieuwe initiatieven ten aanzien van (bijvoorbeeld) het bouwen van een nieuwe woning verwijzen we naar paragraaf 2.2.	
---	--	--

8	Concept-toetsingskader Groene Schakel Reclamant gaat ervan uit dat haar perceel ligt in het halfopen coulissenlandschap. Het bijbehorende toetsingskader stuit op ernstige bezwaren, aangezien gesproken wordt van het verminderen van bebouwd oppervlak. Gezien het voorstel (zie bijlage 1 bij de zienswijze) is het voor de reclamant ongewenst om deze regels te hanteren. Reclamant verzoekt om aanpassing van de regels. Partijen binnen dit gebied krijgen de mogelijkheid om een woning toe te voegen binnen de zoekzone van dit gebied. Graag wil reclamant weten waar dit zoekgebied op de Bierhoogtweg precies ligt. Reclamant vindt de voorwaarden bij nieuwbouw welke genoemd worden onder het toetsingskader nieuwe Woningen/ woonerven open polderlandschap, ernstig bezwarend. Dit is anders, indien er medewerking wordt verleend door Zuidplas aan het voorstel zoals in bijlage 1 benoemd. Het toetsingskader geeft als voorwaarde “gebiedseigen beplanting”. Reclamant vindt dit een belemmering van het woongenot: als voorbeeld wordt een olijfbom genoemd, die niet meer mogelijk zou zijn.	De gemeente zal het zoekgebied Groene Schakel uit het bestemmingsplan halen. Eventuele ontwikkelingen waarbij bedrijfsbebouwing en glastuinbouw ingeruild gaan worden voor een aantal woningen zullen separaat door de gemeente in behandeling worden genomen. Daarnaast zal de gemeente het Toetsingskader Groene Schakel aanpassen en laten vaststellen als beleidskader voor verdere ontwikkelingen in het gebied. Zie paragraaf 2.6.	ja
---	--	--	----

CONCLUSIE

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening
R26 – Reclamant 26	Corsanummer	21 december 2023
1	Zie voor beantwoording R25	

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening
R27 – Reclamant 27	Corsanummer E23.006749	21 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
		Beantwoording gemeente
		Wijziging bestemmingsplan ja/nee

1	Bezwaar Reclamant is van mening dat mobiliteit zal toenemen op de ontsluitingsweg Nieuwe Dwarsweg door komst 5e dorp. Het verkeer gaat dwars door het polderlandschap rijden, zodat de openheid en weidsheid daarmee verloren gaat. In het gebied ontstaan kwellen, doordat druk in de ondergrond sterk toe zal nemen. Het streven naar mooi, duurzaam, klimaatbestendig en functioneel worden daarmee allemaal ernstig in twijfel getrokken.	De Nieuwe Dwarsweg is onderdeel van en noodzakelijk voor de ontwikkeling van het nieuwe dorp. De gemeentegemeenteraad heeft op 14 mei 2024 het bestemmingsplan voor het ontwikkelgebied vastgesteld en daarmee de ligging van de Nieuwe Dwarsweg bepaald. Daarmee zijn de grenzen van dit bestemmingsplan ook ongewijzigd.	nee
2	Flora en Fauna Reclamant uit zorgen over het volgende: Door aanleg Nieuwe Dwarsweg zal veel hiervan verdwijnen dan wel moeilijk krijgen, terwijl gestreefd wordt naar handhaving van flora en fauna; Veel (zeldzame) diersoorten en trekvogels die minder open ruimte krijgen; Bang voor roekeloos rijgedrag vanwege de open ligging van de weg met vele bochten.	De Nieuwe Dwarsweg is onderdeel van het Chw bestemmingsplan Middengebiet Zuidplaspolder 1. De afweging over nut en noodzaak vs effecten is bij het eerste bestemmingplan (ontwikkelgebied) betrokken. De gemeentegemeenteraad heeft op 14 mei het bestemmingsplan 1 vastgesteld. Voor het bestemmingsplan en het MER is een natuuronderzoek uitgevoerd (bureauonderzoek aangevuld met een veldbezoek). Daaruit komt naar voren dat het betreffende gebied op dit moment een relatief lage natuurwaarde heeft. Het effect als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg (Nieuwe Dwarsweg) wordt daarom als beperkt ingeschat. De geplande ontwikkeling van de ecologische verbindingszone (EVZ) in dit gebied zal leiden tot een toename van het aantal soorten flora en fauna. Voordat de weg wordt aangelegd, wordt nader veldonderzoek uitgevoerd. Daarmee zal concreter worden geïnventariseerd welke soorten er op dat moment voorkomen en ontstaat een actueel beeld over eventuele ontheffingen of compensatie. De nieuwe ontsluitingswegen zullen conform CROW-richtlijnen worden ontworpen. Uitgangspunt is dat de functie van de weg (ontsluiting), de inrichting van de weg en het gebruik (verkeersintensiteiten) en rijnsnelheid goed op elkaar worden afgestemd. Daarbinnen wordt ook rijgedrag meegenomen, omdat dit medebepalend is voor de veiligheid van een weg. De te verwachten hinder als gevolg van deze weg is meegenomen in de onderzoeken voor het bestemmingsplan en het MER. Op basis daarvan wordt geen onaanvaardbare hinder verwacht.	nee

3	Alternatief Reclamant stelt volgende oplossing voor: Een meer voor de hand liggende oplossing zou zijn om de weg parallel te laten lopen aan de A20. Met een zo kort mogelijke verbinding naar de parallelweg van de A20 wordt de natuur minder belast dan met de lange route door de polder. Bovendien vindt deze weg voor fietsers een kortere aansluiting op de fietspaden langs de Hoofdweg richting Capelle a/d IJssel en Rotterdam.	De ligging van de zuidelijke ontsluiting is afgewogen bij de vaststelling van bestemmingsplan 1. De door reclamant genoemde voor de hand liggende oplossing is al bij het opstellen van het Masterplan en het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het dorp bekeken. In een eerder stadium is gekeken naar de mogelijkheid om de ontsluitingsweg voor de auto richting de N219 parallel aan de A20 te leggen. Hiervoor is uiteindelijk niet gekozen. Belangrijkste reden daarvoor is dat het technisch niet inpasbaar is om de ontsluitingsroute ter hoogte van Noordelijke Parallelweg op de N219 te laten aansluiten. Verkeerskundig is meer afstand nodig vanaf de aansluiting op de A20. Om die reden is gekozen om de Nieuwe Dwarsweg meer richting het noordwesten te positioneren.	nee
---	--	--	-----

CONCLUSIE

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
R28 – Reclamant 28		Corsanummer E24.000035	21 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Document ontwerp bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2</i> Het begrip ‘Ecologische Verbindingszone’ (art. 4.7.2) wordt niet in H1 onder art. 1 ‘begrippen’ vermeld en daarmee niet omschreven.	Het begrip ecologische verbindingszone is inderdaad niet opgenomen in de begripsomschrijving. De volgende begripsomschrijving is daarom toegevoegd: <i>“een verbinding tussen natuurgebieden die als doel heeft om biodiversiteit te bevorderen door het mogelijk maken van migratie en uitwisseling van flora en fauna tussen deze verschillende natuurgebieden.”</i>	ja
2	<i>Wijzigingsregel om bestemming van ‘Agrarisch met Waarden – Natuur en Landschapswaarden’ naar ‘Ecologische Verbindingszone’ (art. 4.7.2) grenst aan perceel reclamant.</i> Perceel reclamant grenst aan een perceel waar intensief gebruik wordt gemaakt van de grond door een kweker van tuinplanten. Dit perceel loopt door tot de Knibbelweg.	De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie	ja

	De voorgestelde zone doorkruist dit perceel. Op dit moment vinden alle verkeersbewegingen plaats aan de zijde van de Knibbelweg. Komt er een doorgang binnen de zone, of zal het perceel dan via twee zijden bereikt moeten gaan worden? Wie zorgt er voor het behoud en het versterken van de natuurwaarden, maar ook voor de aanleg en het onderhoud van de zone? Wordt dit aan de verschillende eigenaren overgelaten? Wie zorgt er voor de waarborging van de landschappelijke inpassing van de zone en voor aansluiting bij de omgeving? Praktische gevolgen? Tijdspad van deze zone? Voorbeeld van een zone waar dit succesvol werkt?	is actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. Aansluitend hierop zal zij de ontwikkeling van de EVZ ter hand nemen. De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5.	
3	<i>Reclamant verwijst naar art. 8 'Natuur' waarin onder sub d realisatie van 'fiets- en voetpaden' wordt vermeld met een omgevingsvergunning.</i> Wie vraagt deze vergunning aan?	Onder de bestemming 'Natuur' zijn inderdaad fiets- en voetpaden opgenomen, maar geldt wel een aanlegvergunningstelsel. Daarmee is bij de aanleg van fiets- en voetpaden een omgevingsvergunning benodigd. Voor een nieuwe inrichting zoals een fiets- of voetpad kan een omgevingsvergunning zowel door de eigenaar van de gronden als de initiatiefnemer, na afstemming over de inrichting van de gronden, van het gebied worden gedaan.	nee
4	<i>Inhoudelijke opmerking:</i> in artikel 12.2.3 'Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen' wordt onder sub g aanvullend verwezen naar 'onder g'. Hier zal sub f bedoeld worden.	Dit klopt en zal worden aangepast.	ja
5	<i>Tiny Houses en mantelzorgwoningen</i> Reclamant doet een suggestie om 'tiny houses' of mantelzorgwoningen mogelijk te maken aan de achterzijde van woningen en boerderijen in gebied Groene Schakel wegens problematiek woningtekort voor jong en oud/immigranten.	Mantelzorg is reeds toegestaan binnen de bestaande wetgeving. Indien er interesse is in het realiseren van een initiatief voor tiny houses, kunnen deze aanvragen bij de gemeente worden ingediend voor verdere beoordeling en afhandeling. Zie ook paragraaf 2.2 voor nieuwe initiatieven.	nee

	Randvoorwaarden en voorschriften meegeven om verrommeling tegen te gaan en om vrije doorzichten te behouden.		
6	Reclamant verwijst naar onduidelijkheid op p.11 en 49 over begrip 'Ecologische verbindingszone' (zie punt 1 en 2).	De Ecologische Verbindingszone creëert een ecologisch netwerk dat functioneert als een groter, aaneengesloten natuurgebied en draagt bij aan de biodiversiteit van provincie Zuid-Holland. Dit is bepaald binnen het beleid van provincie Zuid-Holland.	ja
7	<i>Toetsingskader Groene Schakel</i> Reclamant verwijst naar halfopen coulisselandschap voor de Bierhoogtweg. Kunnen alleen bedrijven uit coulisselandschap die willen stoppen of bebouwing willen slopen hier gebruik van maken of ook bedrijven uit open landschap? Reclamant verzoekt om doorzichten van het lint te behouden en hier zorgvuldig mee om te gaan, want zoekzone geeft geen duidelijkheid over aantal te bebouwen percelen. Als laatste de vraag wat de volgende gebiedspecifieke maatregel betekent: In de gehele Groene Schakel kan max. 3 ha aan nieuwe erven worden gerealiseerd conform eis van de provincie Zuid-Holland.	Alle bedrijven/ ondernemers die willen stoppen kunnen gebruikmaken van de Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied mits ze binnen het gebied vallen dat hiervoor is aangewezen. De gemeente zal in de verdere uitwerking rekening houden met het landschap, de doorzichten en de openheid. Ten aanzien van de 3 ha aan nieuwe erven geldt dat het provinciaal beleid aangeeft dat projecten die tezamen groter dan 3 hectare pas mogelijk zijn na toestemming en aanpassing van het provinciaal beleid. De gemeente zal het zoekgebied Groene Schakel uit het bestemmingsplan halen. Eventuele ontwikkelingen waarbij bedrijfsbebouwing en glastuinbouw ingeruild gaan worden voor een aantal woningen zullen separaat door de gemeente in behandeling worden genomen. Daarnaast zal de gemeente het Toetsingskader Groene Schakel aanpassen en laten vaststellen als beleidskader voor verdere ontwikkelingen in het gebied. In het toetsingskader zal de gemeente ook nader duiden wat er bedoeld wordt met maximaal 3 hectare aan nieuwe erven. Zie ook paragraaf 2.6.	ja

CONCLUSIE

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening
R29 – Reclamant 29	Corsanummer E23.00036	21 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE

		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Reclamant heeft een vraag over de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan over het perceel van reclamant (Bierhoogtweg 5, Zevenhuizen). In het bestemmingsplan Herziening Zuidplaspolder 1 heeft dit perceel enkelbestemming "Wonen". In het ontwerpbestemmingsplan heeft het tevens ook de enkelbestemming woning en opgedeeld in twee bouwvlakken. Het achterste bouwvlak heeft de functieaanduiding 'paardenhouderij'. Reclamant vraagt zich af wat de reden voor de wijziging is. Reclamant geeft tevens aan dat er geen scheidslijn tussen Bierhoogtweg 5 en Bierhoogtweg 7 is, de bestemming wonen loopt door. Dit zijn twee verschillende percelen en er ligt nog een inrit naar het achtergelegen pand Bierhoogtweg 5A. reclamant geeft tevens aan dat er op het adres Bierhoogte weg 5 een maximum aantal wooneenheden van 2 is. Betekent dit dat er een extra wooneenheid mag worden toegevoegd?	Het bestemmingsplan heeft primair een conserverend karakter, waarbij regelingen van vigerende bestemmingsplannen zijn overgenomen. Voor het perceel aan de Bierhoogtweg 5 zijn de regelingen overgenomen uit het bestemmingsplan 'Herziening Zuidplaspolder 1' uit 2020. De paardenhouderij was in dit bestemmingsplan niet opgenomen, en was daarmee feitelijk niet toegestaan. Dit zou betekenen dat als de regels uit het bestemmingsplan 'Herziening Zuidplaspolder 1' worden overgenomen, de paardenhouderij nog steeds strijdig is met het bestemmingsplan. De gemeente heeft daarom besloten om de functieaanduiding 'paardenhouderij' op de locatie vast te stellen. Daarmee is het feitelijke gebruik van de paardenhouderij toegestaan en blijven ook de regels van de bestaande woonbestemming in stand. Voor het aantal woonheden geldt dat er twee woningen zijn toegestaan binnen het gehele bouwvlak dat zich uitstrekt over beide percelen. Het is niet nodig elke woning een eigen bouwvlak te geven. Dit is bijvoorbeeld bij rijwoningen ook niet van toepassing. Op dit moment bevinden zich reeds twee woningen binnen het bouwvlak. Het bouwen van een extra woning is daarmee niet mogelijk. De gemeente zal voor de duidelijkheid beide percelen losse bouwvlakken geven waaraan de bestaande woningen (wooneenheden) gekoppeld worden.	ja
2	Reclamant vraagt zich af waarom het begrip 'Ecologische Verbindingszone' opeens verschijnt in artikel 4 "Agrarisch met waarden – Natuur – en Landschapswaarden" onder sub 4.7.2. Waarom dit begrip niet opgenomen in de begrippenlijst in Hoofdstuk 1? Reclamant vraagt zich ook af wat nu de omschrijving is van een Ecologische Verbindingszone? In hetzelfde artikel is een wijzigingsregel opgenomen met betrekking tot (een) Ecologische Verbindingszone waarbij B&W bevoegd is om de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden gedeeltelijk te wijzingen naar Natuur tbv	Het begrip ecologische verbindingszone is inderdaad niet opgenomen in de begripsomschrijving. De volgende begripsomschrijving is daarom toegevoegd: <i>"een verbinding tussen natuurgebieden die als doel heeft om biodiversiteit te bevorderen door het mogelijk maken van migratie en uitwisseling van flora en fauna tussen deze verschillende natuurgebieden."</i> De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie. De provincie is ook aan zet als	ja

	Ecologische Verbindingszone. Hier zijn een aantal voorwaarden opgenomen. Reclamant heeft daar een groot aantal vragen over.	het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de provincie onderzoek laten doen. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5. Tijdens het traject over de ontwikkeling van de EVZ kunnen alle vragen van reclamant beantwoord worden. Deze antwoorden hangen namelijk af van het proces van de provincie over de aanleg van de EVZ.	
3	Reclamant geeft aan dat in artikel 8 Natuur de gronden ook bestemd zijn voor a. de aanleg van de (verdere) ontwikkeling van de ecologische verbindingzone met natuurwaarde als mede het behoud, de bescherming en het herstel ervan; en bij sub d. staat er vervolgens fiets-voetpaden. Reclamant vraagt zich af of er binnen de ecologische verbindingzone ook een fiets- of voetpad aangelegd kan worden. Echter op basis van artikel 8.4.1 mag dit alleen met een omgevingsvergunning. Reclamant vraagt zich af wie deze vergunning moet aanvragen en of dit niet tamelijk gecompliceerd is.	Onder de bestemming 'Natuur' zijn inderdaad fiets- en voetpaden opgenomen, maar geldt wel een aanlegvergunningstelsel. Daarmee is bij de aanleg van fiets- en voetpaden een omgevingsvergunning benodigd. Voor een nieuwe inrichting zoals een fiets- of voetpad kan een omgevingsvergunning zowel door de eigenaar van de gronden als de initiatiefnemer, na afstemming over de inrichting van de gronden, van het gebied worden gedaan.	nee

4	Reclamant doet nog een suggestie voor het gebied de Groene Schakel. Het is algemeen bekend dat er grote behoefte is naar woningen voor ouderen en jongeren. De woningen en boerderijen in de Groene Schakel beschikken over grote percelen. Gezien de grote urgentie, het vijfde dorp staat er niet meteen) en de immigratieproblematiek, zou "tiny-house" of een mantelzorgwoning een goede oplossing zijn voor de korte termijn. Reclamant geeft aan dat hier wel voorschriften aan gesteld moeten worden om de verrommeling tegen te gaan en de doorzichten te beschermen. Reclamant geeft aan dat er nu al mogelijkheden zijn voor mantelzorgwoningen alleen vraagt zich af of op een flexibele snelle manier gerealiseerd kunnen worden. Reclamant vindt dat het geboden alternatief (veel) sneller realiseerbaar is en vraagt de gemeente om deze mogelijkheid te onderzoeken.	Mantelzorg is reeds toegestaan. Indien er interesse is in het realiseren van een initiatief voor tiny houses, kunnen deze aanvragen bij de gemeente worden ingediend voor verdere reguliere beoordeling en afhandeling. Zie ook paragraaf 2.2.	nee
5	Voor de Bierhoogteweg geldt een halfopen coulissenlandschap. De gemeente Zuidplas wil in dit gebied de bebouwing in absolute zin verminderen en stimuleert de sloop van deze bebouwing door een ruimte-voor-ruimte-regeling. Partijen kunnen een woning toevoegen, mist er voldaan wordt aan bepaalde kaders. Reclamant vraagt zich af of alleen bedrijven uit het coulissenlandschap, die willen stoppen of die de bebouwing in de absolute zin willen verminderen, hiervan gebruik maken. Reclamant vraagt zich af of dit niet geldt voor de bedrijven uit het open polderlandschap. Tegenover het perceel van reclamant is nu grotendeels onbebouwd. In het concept-Toetsingskader blijkt dat belangrijke doorzichten vanaf het lint behouden blijven. Reclamant vraagt de gemeente om hier inderdaad zorgvuldig om mee te gaan. Reclamant vraagt zich af wat de volgende gebied specifieke maatregel betekent: "In de gehele Groene Schakel kan max. 3 ha aan nieuwe erven worden gerealiseerd conform de eis van de provincie Zuid-Holland". Reclamant vraagt zich ook af welke bebouwing hieronder valt.	Alle bedrijven/ ondernemers die willen stoppen kunnen gebruikmaken van de Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied mits ze binnen het gebied vallen dat hiervoor is aangewezen. De gemeente zal in de verdere uitwerking rekening houden met het landschap, de doorzichten en de openheid. Ten aanzien van de 3 hectare aan nieuwe erven geldt dat het provinciaal beleid aangeeft dat projecten die tezamen groter dan 3 hectare pas mogelijk zijn na toestemming en aanpassing van het provinciaal beleid. De gemeente zal het zoekgebied Groene Schakel uit het bestemmingsplan halen. Eventuele ontwikkelingen waarbij bedrijfsbebouwing en glastuinbouw ingeruild gaan worden voor een aantal woningen zullen separaat door de gemeente in behandeling worden genomen. Daarnaast zal de gemeente het Toetsingskader Groene Schakel aanpassen en laten vaststellen als beleidskader voor verdere ontwikkelingen in het gebied. In het toetsingskader zal de gemeente ook nader duiden wat er bedoeld wordt met maximaal 3 hectare aan nieuwe erven. Zie ook paragraaf 2.6.	ja

6	Reclamant geeft aan dat de gemeente Zuidplas samen met de provincie de Ecologische Verbindingszone creëren en dat dit investeringen vraagt. Reclamant vraagt zich af voor wiens rekening deze investeringen komen en hoe het organisatorisch gaat. Reclamant vraagt zich ook af hoe realistisch het idee is om een zone te maken waar recreatie en natuurontwikkeling gecombineerd worden met het huidige grondgebruik. Reclamant geeft aan dat er meerdere eigenaren zijn aan de Bierhoogtweg, en vraagt zich af hoe dat in de praktijk gaat, bv bij agrariërs waar het perceel doorkruist wordt door de zone. Reclamant vraagt of de gemeente een voorbeeld heeft van een zone die succesvol werkt en waar de betrokken ook daadwerkelijk gecompenseerd worden voor de (financiële) gevolgen van de bestemmingsplanwijziging van het perceel naar natuur. Reclamant geeft aan dat er nog niet veel bekend is, maar de vraag naar realiteitszin van zelfrealisatie wel fundamenteel is.	De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de provincie onderzoek laten doen. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5. Mocht de uiteindelijke inrichting van de EVZ leiden tot schade aan panden of voor bedrijfsvoering, dan kan in het kader van de omgevingsvergunning nadeelcompensatie worden aangevraagd.* Uitgangspunt is echter dat de inrichting van de EVZ niet tot hinder of beperkingen leidt voor omliggend bestaand gebruik. <i>*Onder de nieuwe Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Omdat alle aanvragen na invoering van de Omgevingswet gedaan worden gaat het hier om nadeelcompensatie. Zie ook paragraaf 2.3.</i>	ja
---	--	---	----

7	Reclamant maakt zich grote zorgen over de mobiliteit binnen het Middengebied. Op de doorgaande wegen is structureel, met name in de spits, sprake van congestie. Een toename in het gebied van uiteindelijk 8.000 woningen betekent een toename van 8.000 auto's wat leidt tot een grote toename van de verkeersdruk; meer geluidshinder en uitstoot van schadelijke stoffen. Dit alles heeft een negatieve invloed op het gebied. Reclamant geeft aan dat het vijfde dorp ook een enorme impact heeft op de fauna van het Middengebied. Ondanks de ambitie van de gemeente om het zo groen mogelijk te maken, gaat het ten koste van dieren als hazen en fazanten. Reclamant geeft aan dat voor het College het Vijfde dorp al lang op een 'point of no return' gekomen is en worden alle bezwaren rondom de ligging van het plangebied, namelijk op het laagste punt van Nederland, gepareerd. Reclamant geeft aan dat de zorgen, onder meer over het waterpeil en de stijging van de zeewaterspiegel wel blijven bestaan.	Het uitgangspunt 'Eerst bewegen, dan bouwen', zoals vastgesteld in het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), houdt in dat er mobiliteitsmaatregelen worden getroffen voordat onaanvaardbaar verkeersoverlast ontstaat. Dit uitgangspunt wordt toegepast in de fasegewijze ontwikkeling van het nieuwe dorp. In de eerste fase van de ontwikkeling wordt uitgegaan van gebruik van de (bestaande) Middelweg en een nieuwe ontsluitingsweg richting noorden naar de N219 (Nieuwe Knibbelweg). Deze ontsluiting is op basis van verkeersonderzoek aanvaardbaar voor de ontwikkeling van 4.500 woningen. Daarnaast komt er een derde ontsluitingsweg (in westelijke richting, Nieuwe Dwarsweg) en neemt de gemeente aanvullende mobiliteitsmaatregelen (conform de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023)), zodat de situatie ook na 4.500 woningen (tot in totaal 8.000 woningen) aanvaardbaar blijft. Verder is de gemeente in overleg met provincie Zuid-Holland om vanaf het begin openbaar vervoer te laten rijden. Ook wordt er ingezet om het fietsroutenetwerk te verbeteren en wordt er geïnvesteerd in het aanbieden van deelmobiliteit vanaf de eerste fase. De ambitie van de gemeente is om deze duurzame mobiliteitsmaatregelen stapsgewijs en vooruitlopend op de bouw van de woningen te realiseren. Daarnaast zijn er gesprekken met omliggende gemeenten en ProRail over een treinstation. Het beoogde effect van de duurzame mobiliteitsmaatregelen is het dempen van de totale toename van autoverkeersbewegingen. De Zuidelijke Dwarsweg zal in de toekomst een knip krijgen, zodat deze niet meer toegankelijk is voor doorgaand autoverkeer (ook niet voor bewoners vanuit het nieuwe dorp naar de N219). De nieuwe weg zal de ontsluitende functie voor het gebied gaan vervullen. Bestemmingen aan de Zuidelijke Dwarsweg blijven vanzelfsprekend bereikbaar. De Zuidelijke Dwarsweg zal in de toekomst dus een weg voor bestemmingsverkeer worden en krijgt een 'auto-te-gast' inrichting. De verkeersstructuur binnen het Middengebied wordt de komende jaren uitgewerkt; daarbij zullen wij	nee
---	---	--	-----

		ook gebruik maken van de kennis die in het gebied aanwezig is. Voor het bestemmingsplan en het MER is een natuuronderzoek uitgevoerd (bureauonderzoek aangevuld met een veldbezoek). Daaruit komt naar voren dat het betreffende gebied op dit moment een relatief lage natuurwaarde heeft. Het effect als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg Nieuwe Dwarsweg) wordt daarom als beperkt ingeschat. De geplande ontwikkeling van de ecologische verbindingszone (EVZ) in dit gebied zal leiden tot een toename van het aantal soorten flora en fauna. Voordat de weg wordt aangelegd, wordt nader veldonderzoek uitgevoerd. Daarmee zal concreter worden geïnventariseerd welke soorten er op dat moment voorkomen en ontstaat een actueel beeld. Bij de aanleg van het Vijfde Dorp wordt rekening gehouden met deze soorten, maar ook met de soorten die bij de EVZ verwacht kunnen worden. Eventuele maatregelen zullen volgen uit dit onderzoek. De klimaatverandering wordt met de ontwikkeling juist volledig in acht genomen door de gemeente. Tal van maatregelen worden genomen om het te ontwikkelen gebied geschikt en adaptief te maken voor de toekomstige klimaatveranderingen. Juist door de inrichting van het gebied zo te kiezen dat het kan meebewegen met droge- en natte perioden wordt het risico op calamiteiten verkleind. Hierbij wordt ook de last op de omgeving, de zogenoemde afwenteling voorkomen. In het kader van de zeespiegelstijging worden er op nationaal niveau maatregelen genomen om overstromingen te voorkomen. Voor de ontwikkeling van het Middengebied is voorzien in maatregelen om bij een optredende overstroming (zeer kleine kans) de risico's te beheersen. Zie ook paragraaf 2.7.	
8	<i>Tot slot</i> De gemeente Zuidplas heeft zonder haar inwoners geen bestaansrecht. Reclamant vindt dat in Middengebied is het verleden gevormd en ontwikkeld is door de huidige inwoners en eerdere generaties. Om draagvlak te vinden voor alle plannen rondom het Middengebied, wil reclamant dringt verzoeken deze belangen niet ondergeschikt te laten zijn aan de belangen van de	De gemeente neemt meerdere belangen mee en maakt afwegingen, waarbij de keuzes voor ieder anders uit kunnen pakken. De gemeente blijft in gesprek met de bewoners van het gebied over de impact van de ontwikkeling op hun leefomgeving en welk perspectief er is.	nee

gemeente, projectontwikkelaars en nog nieuwe onbekende bewoners.		
CONCLUSIE		
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
R30 – Reclamant 30		Corsanummer E23.006745	20 december 2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE		
		Beantwoording gemeente		Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Reclamant voegt als bijlage bij voorliggende zienswijze de ingediende zienswijze (d.d. 18 oktober 2023) op Middengebied Zuidplaspolder 1 en bijbehorende stukken toe, aangezien zij daar inhoudelijk naar verwijst. De inhoud van deze zienswijze dient als overgenomen en ingelast te worden beschouwd.	Voor de beantwoording van uw zienswijze op bestemmingsplan 1 verwijzen we naar de Nota van Beantwoording van dat bestemmingsplan. U kunt uw beantwoording terugvinden onder nummer R12.		nee
2	Reclamant verzet zich niet tegen de ontwikkeling van woningbouw van het Vijfde Dorp, maar vooral tegen de nieuwe zuidwestelijke ontsluitingsweg van dit project op de N219 ter hoogte van 1e Tochtweg nabij haar woning. Deze ontsluiting ligt binnen de plangrens van Middengebied Zuidplaspolder 1 en Middengebied Zuidplaspolder 2. Reclamant is van mening dat er alternatieve mogelijkheden voor ontsluiting zijn, onder andere binnen dit plangebied. Daarom richt reclamant zich met onderhavige zienswijze ook tot dit ontwerpbestemmingsplan en concept-toetsingskader.	Ook voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen we naar de beantwoording van bestemmingsplan 1 zoals aangegeven onder punt 1.		nee
3	De voornaamste zorg van reclamant is het behoud van een gezonde, veilige en bereikbare leefomgeving voor zowel huidige als toekomstige bewoners. Door nu slimme, toekomstbestendige keuzes te maken, waarbij het Vijfde Dorp niet wordt ontsloten op de N219 ter hoogte van de Eerste Tocht, kan de ramp van de enorme toename aan verkeer op de N219 ons allemaal bespaard blijven.	De oproep voor het verleggen van de ontsluiting richting de N219 van reclamant is bekend bij de gemeente. Omdat dit buiten de grenzen van dit bestemmingsplan valt, hebben wij hierin alleen de beslissing van de gemeentegemeenteraad opgenomen ten aanzien van de Nieuwe Dwarsweg en de ligging hiervan.		nee
CONCLUSIE				

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
R31– Reclamant 31		Corsanummer E23.006750 / I24.004712	21 december 2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
			Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Reclamant verneemt het graag zodra er gelegenheid wordt gegeven in te spreken/ de zienswijze toe te lichten, zodat zij van deze mogelijkheid gebruik kan maken.		Reclamant zal met een brief op de hoogte worden gesteld van de mogelijkheid tot inspreken en reclamant zal tevens een link ontvangen naar de dan door het college vrijgegeven nota van beantwoording.	Nee
2	Reclamant behoudt zich het recht voor om deze zienswijze later aan te vullen danwel eventueel in beroep tegen het bestemmingsplan te gaan.		Het staat reclamant vrij om de rechtsgang naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te maken.	Nee
3	Reclamant vraagt aandacht voor de mogelijkheden van toepassing van een "ruimte-voor ruimte"-regeling op de locatie Zuidelijke Dwarsweg [nummer bekend bij de gemeente]. Naar de mening van reclamant bestaan daartoe momenteel mogelijkheden op grond van artikel 4.6.2 van het "Reparatieplan Herziening Zuidplaspolder", maar reclamant komt een soortgelijke regeling niet meer tegen in het ontwerp van het Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 tegen, althans niet voor deze locatie. Wel wordt expliciet uitgesproken dat de gemeente eigenaren van kassen/schuren binnen de zone tussen de 2e en 3e Tochtweg wil enthousiasmeren van een dergelijke regeling gebruik te maken. Dat roept bij reclamant de vraag op of die mogelijkheden voor andere ondernemers buiten die genoemde zone komen te vervallen. Reclamant verzoekt de gemeente dit te onderzoeken en zo nodig het bestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen, dat de bevoegdheid tot toepassing van een "Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied" in stand blijft.		Zoals de reclamant aangeeft zal inderdaad de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.6.2 uit het bestemmingsplan 'Reparatieplan Herziening Zuidplaspolder' niet terugkeren in het Chw bestemmingsplan 'Middengebied Zuidplaspolder 2'. De wijzigingsbevoegdheid past namelijk niet binnen het huidige beleid en de visie van de gemeente Zuidplas op het deelgebied. De locatie valt binnen het deelgebied 'Agrarische Zone'. Dit gebied zal in beginsel conserverend worden bestemd gericht op agrarisch gebruik. Uitgangspunt is dat de hoeveelheid bebouwing en open ruimte per saldo in hoofdzaak gelijk dient te blijven. De wijzigingsbevoegdheid naar wonen is niet in overeenstemming met deze doelstellingen en zal daarom niet terugkeren. De zogenoemde Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied is enkel bedoeld voor de Groene Schakel in de zoekgebieden die aangegeven zijn op figuur 2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.	Nee

	Een eventueel initiatief van grondeigenaren buiten dit gebied zal gewogen worden op basis van het aanwezige beleid. Hiervoor verwijzen we ook naar paragraaf 2.2 over nieuwe initiatieven.	
CONCLUSIE		
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
R32 – Reclamant 32		Corsanummer E23.00677	12 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Toegangsweg voorste kavel krijgt enkel de bestemming 'Wonen'. De toegangsweg op het voorste deel van het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen' in plaats van 'Bedrijf'. Deze bestemming is niet in overeenstemming met het huidige gebruik. Verzocht wordt om de bestemming 'Wonen', voor zover het de toegangsweg van zijn perceel betreft, te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf'.</i>	De bestemming 'Wonen' is overgenomen uit het eerdere bestemmingsplan 'Herziening Zuidplaspolder 1'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn toegangswegen toegestaan. De gemeente zal op de toegangsweg de aanduiding 'ontsluitingsweg' opnemen om zo de vrije doorgang naar het bedrijf te garanderen.	ja
2	Deel van de achterste kavel krijgt de bestemming 'Natuur'. Een deel van achterste kavel van perceel [nummer bekend bij de gemeente] heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Natuur', in plaats van 'Agrarisch met waarden-Natuur- en Landschapswaarden' gekregen. Gezien de activiteiten die deze bestemming toestaat is de huidige bedrijfsvoering van reclamant op dit deel niet langer mogelijk, wat grote gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering. Verzocht wordt om de bestemming 'Natuur' te verwijderen dan wel te verplaatsen naar het achterste deel van het perceel.	De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de provincie onderzoek laten doen. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor	nee

		(vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5. Mocht de uiteindelijke inrichting van de EVZ leiden tot schade aan panden of voor bedrijfsvoering, dan kan in het kader van de omgevingsvergunning nadeelcompensatie worden aangevraagd.* Uitgangspunt is echter dat de inrichting van de EVZ niet tot hinder of beperkingen leidt voor omliggend bestaand gebruik. <i>*Onder de nieuwe Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Omdat alle aanvragen na invoering van de Omgevingswet gedaan worden gaat het hier om nadeelcompensatie. Zie ook paragraaf 2.3.</i>	
3	<i>Achterste kavel, achter bestemming 'Natuur' wordt ontoegankelijk.</i> Het achterste kavel van perceel [nummer bekend bij de gemeente] heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur en Landschapswaarden' gekregen. Gezien de bouwregels van de voorliggende bestemming 'Natuur' is de toegang tot de daarachter gelegen delen van de kavel niet langer mogelijk. Dit zal grote gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van reclamant. Verzocht wordt om de bestemming 'Natuur' te verwijderen dan wel te verplaatsen naar het achterste deel van de kavel.	Wij verwijzen u graag naar de beantwoording van punt 2.	nee
5	<i>Uitvoering</i> Reclamant vraagt zich af hoe de aanleg en onderhoud van de als 'Natuur' bestemde kavel zal gaan plaatsvinden.	Zie ook bovenstaande beantwoording. De provincie, samen met de gemeente, zal een aanvullend participatietraject doorlopen voor de aanleg en onderhoud van de EVZ.	nee

CONCLUSIE
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
R33 – Reclamant 33		Corsanummer E23.006779 / I23.004728	11 januari 2024 (pro-forma zienswijze ingediend op 21 december 2023)	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
			Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Algemene gebruiksverbod uitbreiding intensieve veehouderij (artikel 18.1.1 onder b) onevenredig bezwarend</i> Artikel 18.1.1, aanhef en onder b, van de planregels bepaalt dat het verboden is gronden of gebouwen te gebruiken voor de uitbreiding van een intensieve veehouderij. Deze gebruiksbepaling is voor reclamant onevenredig bezwarend en levert daarmee strijd op met artikel 3:4, tweede lid, van de Awb. Dit (onvoorwaardelijke) gebruiksverbod miskent namelijk dat technologische ontwikkelingen een bedrijfsuitbreiding met een gelijkblijvende of kleinere milieubelasting mogelijk kunnen maken. Een bepaling als artikel 18.1.1 zet het bedrijf van reclamant zonder enige aanleiding volledig op slot. Het verbod op uitbreiding van intensieve veehouderij, zoals vastgelegd in artikel 18.1.1, sub b, van de planregels, is in strijd met artikel 3.5.2 van dezelfde regels. Artikel 3.5.2 staat afwijking toe van de vastgestelde aantallen en typen dieren, zolang dit geen toename van stikstofdepositie veroorzaakt vergeleken met de bestaande depositie op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan. Dit betekent dat uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk is volgens artikel 3.5.2, waardoor het verbod niet consistent is en het bestemmingsplan onzorgvuldig lijkt voorbereid. Reclamant verzoekt daarom om artikel 18.1.1, sub b, te schrappen.		Intensieve veehouderij is alleen toegestaan binnen de aanduidingen en mag niet leiden tot een toename van stikstof. De bepaling onder 18.1.1 lid b, gaat de gemeente gedeeltelijk specificeren met onderstaande zinsnede: <i>18.1.1 b ten behoeve van nieuwvestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij als hoofd- of neventak van een agrarisch bedrijf buiten de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’.</i>	Ja
2	<i>Bouwregel stelt maximale hoogte overkappingen ten onrechte op 3 meter</i> Het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat overkappingen maximaal drie meter hoog mogen zijn. De vergunde overkapping van reclamant is hoger dan drie meter. Reclamant verzoekt de		De gemeente voegt een bepaling toe waarin wordt vastgesteld dat de bestaande goot- en bouwhoogte geldt als maximum, indien deze hoger is dan het gestelde in de planregels. Deze toevoeging	ja

	planregels (en eventueel de verbeelding) op dit punt aan te passen, zodat de legaal opgerichte overkapping een positieve bestemming in het bestemmingsplan krijgt. Zonder gewijzigde planologische inzichten en zonder zwaarder wegende belangen kan daarvan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet worden afgezien.	waarborgt een consistente benadering en biedt duidelijkheid over de hoogte van bebouwing binnen het betreffende gebied.	
3	<i>Nieuwe natuurbestemming en opsomming van vergunningsplichtige werkzaamheden</i> Reclamant raakt een groot oppervlakte aan agrarische productiegrond kwijt, terwijl de gronden ten noorden van de EVZ fysiek niet meer bereikbaar zijn en de resterende stroken grond links en rechts naast de EVZ (voor zover bereikbaar), vanwege de geringe oppervlakte daarvan, als onrendabel moeten worden beschouwd. De bedrijfsvoering van reclamant wordt daardoor sterk bedreigd. Reclamant verzoekt daarom in overleg te treden over een optimalisatie van het tracé en daarbij ook PS van Zuid-Holland te betrekken. Daarvoor bestaat des te meer aanleiding omdat in het statenbesluit van 12 oktober 2022 uitdrukkelijk met optimalisatie of aanpassing van de begrenzing van het tracé rekening is gehouden. Indien u daartoe niet bereid bent, verzoekt reclamant (al dan niet tezamen met PS) in overleg te treden over een aankoop van alle gronden van reclamant ter plaatse van de EVZ, van alle onrendabele hoeken en van alle onbereikbaar geworden perceelsdelen. Reclamant wijst er daarbij op niet voornemens te zijn via zelfrealisatie de EVZ te ontwikkelen.	De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de provincie onderzoek laten doen. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5. Ten aanzien van uitruil, aankoop en verplaatsingsmogelijkheden heeft de gemeentegemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het ontwikkelgebied een amendement aangenomen om in de komende maanden een inventarisatie te	ja

		maken van de wensen tot inpassing en/of uitkoop danwel verplaatsing. Deze opties kunnen niet zomaar binnen dit bestemmingsplan meegenomen worden omdat dit zou kunnen leiden tot een grote aanpassing van het nu voorliggende bestemmingsplan. Op basis van het aangenomen amendement bij bsp 1 over perspectief voor inwoners en ondernemers in dat bestemmingsplangebied voert de gemeente op dit moment gesprekken. De resultaten van deze gesprekken zullen middels een aparte procedure mogelijk worden gemaakt. Met reclamant zullen gesprekken gevoerd worden over een integrale oplossing voor het bedrijf ten aanzien van de gronden.	
4	<i>Bestemmingsregeling voor de Groene Schakel (artikel 19.1.1 planregels) rechtsonzeker en onevenredig bezwarend</i> De term 'duurzame ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit' wordt in de begripsbepalingen van de planregels niet toegelicht. In zoverre leidt deze gebiedsaanduiding tot rechtsonzekerheid. De rechtsonzekerheid wordt door het bepaalde in de toelichting namelijk juist vergroot. 'Behoud van openheid van de polder' en 'tegengaan van verdere bebouwing' beperkt de bouwmogelijkheden waarover reclamant op haar gronden met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden — Natuur- en Landschapswaarden' beschikt. De planregels van het ontwerpplan bieden reclamant bij recht de mogelijkheid zowel binnen het bouwvlak (gebouwen' en bouwwerken, geen gebouwen zijnde') als buiten het bouwvlak (bouwwerken, geen gebouwen zijnde') te bouwen. Een gebiedsaanduiding die er, afgaand op de plantoelichting, toe strekt dat iedere verdere bebouwing (ook binnen het bouwvlak) moet worden tegengaan, doorkruist volledig de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden — Natuur- en Landschapswaarden'. De gebiedsaanduiding geldt immers voor het gehele (agrarische) gebied tussen de toekomstige Nieuwe Dwarsweg en de N219 en is dus zowel op gronden met de bestemming 'Agrarisch' als op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden — Natuur-	De gemeente zal in de toelichting van het Toetsingskader Groene Schakel een verduidelijking opnemen van de verschillende gebieden en de ambities van het gebied. Het zoekgebied Groene Schakel zal verwijderd worden van de verbeelding. De ontwikkeling en uitwerking van de Groene Schakel zal later ter hand genomen worden waarbij gekeken gaat worden naar verdere mogelijkheden om de ontwikkeling te stimuleren. Het toetsingskader zal verder uitgewerkt worden en separaat aan de gemeentegemeenteraad voorgelegd worden voor vaststelling. Zie ook paragraaf 2.6.	ja

	en Landschapswaarden' van toepassing. Dit komt erop neer dat op gronden met deze bestemmingen (en overigens ook op gronden met andere bestemmingen, zoals bedrijfsbestemmingen) geen enkele bebouwing meer mogelijk is. Behoud van de openheid van de polder kan ook worden bewerkstelligd op een wijze die niet iedere nieuwe bebouwing bij voorbaat onmogelijk maakt. Reclamant verzoek u het (ontwerp)bestemmingsplan op dit punt aan te passen door het begrip 'duurzame ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied' in de begripsbepalingen van de planregels uit te werken en aan artikel 19.1.1 voorwaarden of gevallen toe te voegen waaronder of waarin het realiseren bebouwing die is toegestaan op grond van de (onderliggende) geldende bestemming, mogelijk blijft.		
5	<i>Begrip 'duurzaam agrarisch gebruik' (artikel 4.1 planregels) rechtsonzeker</i> Artikel 4.1, sub b, van het ontwerpplan bestemt gronden met 'Agrarisch met waarden — Natuur- en Landschapswaarden' mede voor 'duurzaam agrarisch gebruik'. De term 'duurzaam agrarisch gebruik' wordt niet adequaat toegelicht in de begripsbepalingen van het ontwerpplan, wat leidt tot rechtsonzekerheid. De algemene toelichting op het ontwerpplan verheldert evenmin wat precies wordt verstaan onder 'duurzaam agrarisch gebruik'. De planregels geven geen duidelijkheid over welke vormen van agrarisch gebruik als 'duurzaam' worden beschouwd en welke niet. Reclamant verzoekt om de term 'duurzaam agrarisch gebruik' nader toe te lichten in de begripsbepalingen van de planregels, of om deze term te schrappen en het toegestane gebruik te beperken tot 'agrarisch gebruik'.	Gemeente is het eens met de reclamant dat de term 'duurzaam' moet worden geschrapt uit 'duurzaam agrarisch gebruik', aangezien deze term vaag, breed en niet goed definieerbaar is.	Ja
6	<i>ontwerpbestemmingsplan voorziet en onrechte niet in geurcontouren rond Bierhoogtweg [nummer bekend bij de gemeente]</i> Geurcontouren van 2 OU/m³ en 8 OU/m³ rondom de agrarische bedrijfslocaties zijn niet opgenomen op de verbeelding, waardoor	Het bestemmingsplan staat binnen de geurzone, die in de plantoelichting is aangegeven, geen nieuwe geurgevoelige functies toe binnen de bestemmingen. Daarmee zou het opnemen van een geurzone dubbelop zijn. Zo wordt al hinder voor de reclamant voorkomen.	nee

	er geen garantie is dat geurgevoelige functies niet binnen deze contouren worden gerealiseerd. Er wordt gevraagd om een geurcontour toe te voegen op de verbeelding, met een bijbehorende planregel die geurgevoelige functies verbiedt binnen deze contour. Het is onduidelijk welk specifiek geuronderzoek van de ODMH wordt bedoeld, aangezien het MER hiernaar verwijst maar de literatuurlijst naar jaarstukken van de ODMH. Er wordt gevraagd om verduidelijking van dit onderzoek in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.	Reclamant kan het ODMH-onderzoek middels bijgevoegde link downloaden.	
7	<i>ontwerpbestemmingsplan berust op onjuiste uitgangspunten ten aanzien van verplaatsing/opkoop</i> Het MER vermeldt afspraken over verplaatsing/opkoop van bedrijven aan specifieke locaties, waaronder "Bierhoogtweg [nummer bekend bij de gemeente]", wat vermoedelijk een vergissing is en zou verwijzen naar het bedrijf van reclamant aan de Bierhoogtweg [nummer bekend bij de gemeente]. Reclamant benadrukt dat er geen afspraken zijn gemaakt met de gemeente Zuidplas over verplaatsing of opkoop van haar bedrijfslocaties, inclusief de locatie aan de Bierhoogtweg [nummer bekend bij de gemeente]. Reclamant staat open voor overleg met de gemeente over afspraken met betrekking tot bedrijfsverplaatsing elders in de gemeente Zuidplas of over het aankopen van percelen voor de realisatie van de EVZ. Indien de gemeente hier niet toe bereid is, wordt verzocht om de betreffende passage uit het MER te verwijderen of aan te passen.	Zie de beantwoording onder punt 3.	ja

CONCLUSIE

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening
R34 – Reclamant 34	Corsanummer / I23.004729	20 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE	REACTIE VAN GEMEENTE	
	Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee

1	Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woondoeleinden is geschrapt, echter is beleid in tussenliggende periode niet gewijzigd, waarbij reclamant verwijst naar eerder vigerende bestemmingsplannen: Bestemmingsplan 'Zuidplas West (2009): gebied ten zuidwesten van de Knibbelweg bestemd voor 'Lintzone' met wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'; Beeldkwaliteitsplan 'Linten en Kwaliteitszone Ringvaart (2011)': gemeente geeft in haar bestemmingsplannen en d.m.v. BKP de publiekrechtelijke kaders aan, deze worden privaatrechtelijk vertaald in de af te sluiten exploitatieovereenkomst. Bebouwing in Lintzone is nog steeds stedenbouwkundig inpasbaar; Bestemmingsplan Herziening 'Zuidplaspolder 1 (2018)': voor de hoek Knibbelweg/ Zuidelijke Dwarsweg is de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' opgenomen t.b.v. bouw van nieuwe lint- of laanbebouwing of vernieuwing van bestaande lint- of laanbebouwing in de lintzone [...]. In dit bestemmingsplan zijn de beleidsuitgangspunten voor de Knibbelweg gecontinueerd zoals eerder vastgelegd in het bestemmingsplan 'Zuidplas West'. Daarnaast is reclamant van mening dat het toevoegen van enkele woningen in de randzone zorgt voor organische overgangsgebied tussen in stand houden/versterken bebouwingslint Knibbelweg.	Het beleid is in de afgelopen periode wel degelijk aangepast. Het gebied is opgenomen in het Masterplan Middengebied waarbij voor de gehele zone nieuw beleid is vastgelegd. Hierbij is het gebied opgenomen in de Groene Schakel waarbij gestreefd wordt naar een vermindering van bebouwing. Ook is het beleid van de provincie hierop gericht. Bij de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen zal altijd gekeken moeten worden naar de impact op omliggende bedrijven en dit kan nooit leiden tot een gebruiksbeperking voor zittende ondernemers. Het toetsingskader zal hierop aangepast worden. De gemeente zal de toelichting van het Toetsingskader Groene Schakel een verduidelijking opnemen van de ambities en het beleid waarbinnen nieuwe initiatieven ontwikkeld kunnen worden. De gemeente zal het zoekgebied Groene Schakel uit het bestemmingsplan halen. Eventuele ontwikkelingen waarbij bedrijfsbebouwing en glastuinbouw ingeruild gaan worden voor een aantal woningen zullen separaat door de gemeente in behandeling worden genomen. De ontwikkeling en uitwerking van de Groene Schakel zal later ter hand genomen worden waarbij gekeken gaat worden naar verdere mogelijkheden om de ontwikkeling te stimuleren. Het toetsingskader zal verder uitgewerkt worden en separaat aan de gemeentegemeenteraad voorgelegd worden voor vaststelling. Zie ook paragraaf 2.6.	nee
2	Reclamant hoopt met deze zienswijze voldoende te hebben aangetoond dat het handhaven van de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen lintzone vanuit de fysieke leefomgeving inpasbaar is, dan wel bij recht mogelijk dient te worden gemaakt, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op de locatie. Reclamant wilt middels OPA procedure als nog vrijstaande woningen ontwikkelen op eigen perceel.	Het staat reclamant vrij om ten alle tijden een conceptverzoek in te dienen en in overleg te treden over de mogelijkheden op zijn perceel. Daarbij zal met een passende procedure (Omgevingsplanactiviteit, Buitenplanse omgevingsplanactiviteit of wijziging omgevingsplan) een zorgvuldige afweging worden gemaakt over de wenselijkheid en haalbaarheid van een initiatief. Zie ook paragraaf 2.2.	nee
CONCLUSIE			

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
R35 – Reclamant 35		Corsanummer E23.006822 E23.006780 /I23.004740 / I23.0004718	21 december 2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
			Beantwoording gemeente	
			Wijziging bestemmingsplan ja/nee	
1	<i>Inleiding over de gevoerde gesprekken en de brief van 1 september 2023</i> Reclamant heeft met de gemeente naar aanleiding van de brief van 1 september 2023 een aantal gesprekken gevoerd over de gewenste situatie voor het slachtbedrijf aan de Bierhoogtweg. Reclamant heeft twee varianten aan de gemeente voorgelegd waarbij variant 1 uitgaat van uitbreiding van het bedrijf (in combinatie met het slopen en niet bouwen van opstallen) en variant 2 uitgaat van legalisering van de benodigde omrijroute, en een herschikking van een aantal functies op de terreinen. In de zienswijze heeft reclamant formeel ook variant 1 nog ingebracht. Tijdens de gesprekken hebben beide partijen ingezet op variant 2 en daarover afspraken gemaakt. Binnen deze samenvatting laten we variant 1 dan ook verder buiten beschouwing. Voor zover het variant 2 betreft beperken we ons hier tot de gemaakte afspraken tussen reclamant en de gemeente. Aanvullend hierop heeft reclamant in de zienswijze nog een aantal aanvullende, algemene punten ingebracht. <i>Beschrijving variant 2</i> Legalisatie omrijroute welke benodigd is voor het scheiden van schoon en vuil vrachtverkeer, juist weergeven van de activiteiten op de gronden van reclamant en het herschikken van een aantal functies op de diverse percelen van reclamant. Hiervoor sloop reclamant een aantal opstallen en zal zij een reeds vergunde omgevingsvergunning niet bouwen. Hiermee voldoen zij aan de		De gemeente onderschrijft het procesverloop over de brief zoals deze ingediend is op 1 september 2023. In overleg met reclamant zijn de gesprekken gegaan over de compensatiemaatregelen, landschappelijke inpassing en legalisatie van de omrijroute (variant 2). In overleg met reclamant wordt de beantwoording over variant 2 gedaan over de aanpassingen welke besproken zijn. Vanaf punt 8 beantwoordt de gemeente de aanvullende onderdelen van de zienswijze die geen onderdeel zijn van variant 2.	ja

	uitgangspunten voor de Groene Schakel om de hoeveelheid bebouwing te verminderen.		
2	<i>Bierhoogtweg 17</i> - Reclamant verzoekt om legalisatie omrijroute en parkeren aan de achterzijde - Reclamant verzoekt om de legaal aanwezige en vergunde bebouwing op te nemen in het bebouwingspercentage van het bouwvlak. - Reclamant verzoekt de aanduiding waterzuivering op de juiste plek op de verbeelding op te nemen. - Reclamant verzoekt om de portiersloge te voorzien van een passend bouwvlak. - Reclamant zal zorgdragen voor een landschappelijke inpassing van de percelen. - Reclamant verzoekt om de tweede bouwlaag te legaliseren van vergunningvrije kantine achter op het terrein.	De gemeente zal, met uitzondering van de tweede bouwlaag voor de kantine, de afspraken overnemen. Het toevoegen van een tweede bouwlaag aan een vergunningvrij gebouw op het achterterrein vindt de gemeente geen goede ontwikkeling in het gebied waarin we streven naar een vermindering van de bebouwing. De afspraken zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst en zijn het resultaat van gevoerde gesprekken op basis van de door reclamant verstuurde brief van 1 september 2023.	ja
3	<i>Bierhoogtweg 13a/Bierhoogtweg 19 ivm aanduiding "kantoor"</i> Reclamant verzoekt om de aanduiding kantoor op te nemen bij Bierhoogtweg 19 ter grootte van 253 m². Reclamant en gemeente spreken af dat er dan een voorwaardelijke verplichting opgenomen wordt dat de schuur achter 13a gesloopt zal worden. Hiervoor al ook het bouwvlak voor deze schuur op 13a verwijderd worden. Reclamant verzoekt om de gebruikelijke 70 m² bijgebouwen bij de reguliere woning op Bierhoogtweg 19 mogelijk te houden.	De gemeente heeft de voorwaardelijke verplichting voor de sloop en nieuwbouw van een kantoorgebouw opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat de hoeveelheid bebouwing in het gebied niet wordt vergroot.	ja
4	<i>Bierhoogtweg 7a</i> Op het perceel Bierhoogtweg 7a is, legaal, een groter bijgebouw gesitueerd. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor een passende regeling opgenomen. Reclamant verzoekt de passage uit de regels opnieuw op te nemen in dit bestemmingsplan	De genoemde regeling voor bestaande, legale bebouwing die groter is, is opgenomen in artikel 18.2 Toelaten bouwwerken met afwijkende maten. Het is dus niet nodig deze regels bij de afzonderlijke bestemmingen opnieuw of aanvullend op te nemen.	nee

5	Bierhoogtweg 27 – opslaggebouw Reclamant heeft een onherroepelijke bouwvergunning voor het bouwen van een opslaggebouw. Een “opslaggebouw” (verhuur opslagruimte) staat niet als categorie 2 bedrijf genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij de regels van dit Reclamant verzoekt dit weer op te nemen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.	Onderdeel van de compensatiemaatregelen is het intrekken van de vergunde omgevingsvergunning voor een opslaggebouw op Bierhoogtweg 27. De gemeente zal echter de opslagmogelijkheden niet opnemen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het toevoegen van deze mogelijkheden kan zorgen voor ongewenste situaties in het gehele plangebied. Dit soort opslaggebouwen en verhuur van opslaggebouwen passen niet bij het karakter van het gebied. Opslag en verhuur van opslag hoort plaats te vinden op daarvoor geschikte (bedrijven) terreinen. Het toevoegen aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten zou er voor zorgen dat dit binnen alle bedrijfsbestemmingen mogelijk zou zijn binnen het plangebied. Dit acht de gemeente een ongewenste ontwikkeling.	nee
6	Compensatie door reclamant Om te voldoen aan de uitgangspunten zoals deze gelden voor de Groene Schakel zal reclamant de volgende compensatie doen: a. De 6 schuren bij Bierhoogtweg 23 worden gesloopt; resteert één woning en één schuur; b. De voorste schuur bij Bierhoogtweg 19 (omvang 105 m²) wordt gesloopt; c. Een schuur op Bierhoogtweg 13a wordt gesloopt (253 m²) (onder voorwaarde hierboven); d. Verkregen vergunning opslaggebouw Bierhoogtweg 25 (909 m²) zal niet gebouwd worden. Hiervoor zal het bouwvlak aangepast worden zodat dit pand niet opnieuw aangevraagd kan worden.	De gemeente zal de compensatiemaatregelen met reclamant in een overeenkomst vastleggen waarbij de sloop van de bestaande opstallen en het aanpassen van het bouwvlak voor Bierhoogtweg 25 opgenomen zijn.	ja
7	Woning(en) tussen Bierhoogtweg 7a en 7c Reclamant heeft in 2015 een ontwerpbestemmingsplan ingediend voor de bouw van twee woningen tussen Bierhoogtweg 7a en 7c. Dit is uiteindelijk tot aan de Raad van State geweest. De Raad van State oordeelde op dat moment dat het behoud van openheid in dit gebied gerespecteerd diende te worden en wees het verzoek voor de bouw van twee woningen af. In het licht van de nieuwe uitgangspunten voor dit gebied en het toetsingskader voor de	De gemeente herkent het procesverloop en de argumentatie ten aanzien van ruimte-voor-ruimte woningen en de openheid in het gebied. Op verzoek van de gemeente en provincie heeft reclamant een aanvullende onderbouwing (zie bijlage x van de toelichting van het bestemmingsplan) aangeleverd voor de bouw van maximaal 1 ruimte-voor-ruimte woning.	Ja

	Groene Schakel kan dit argument niet meer overeind blijven. Het perceel valt binnen het zoekgebied Groene Schakel en daarmee is er ruimte voor de woningen. Reclamant verzoekt dan ook op basis van het eerder ingediende ontwerpbestemmingsplan om 1 woning mogelijk te maken op het perceel direct naast Bierhoogtweg 7a. Het eerdere plan ging nog uit van een woning van 1.000 m². Reclamant wil zich houden aan het toetsingskader en verzoekt om een woning van 750 m² met reguliere bijgebouwen van 70 m². Voor de ruimtelijke onderbouwing van de woning wordt verwezen naar het ontwerpbestemmingsplan uit 2015. Daarmee is de haalbaarheid aangetoond. Reclamant geeft aan dat zij, volgens het toetsingskader en de uitgangspunten voor de Groene Schakel, voldoende compensatie pleegt door de te slopen gebouwen en de compensatie voor het opslaggebouw aan de Bierhoogtweg 25.		
8	Zoekgebied Groene Schakel reclamant verzoekt om het zoekgebied Groene Schakel aan te passen zodat er geen woningen op korte afstand van het bedrijf mogelijk zijn omdat dit in verband met de milieucategorie niet mogelijk is om hier woningen te bouwen. Hierover heeft de Raad van State eerder een uitspraak gedaan over een opgenomen wijzigingsbevoegdheid en de ongewenstheid van woningen in de nabijheid van de slachterij.	De gemeente zal in de toelichting van het Toetsingskader Groene Schakel een verduidelijking opnemen van de verschillende gebieden en de ambities van het gebied. Het zoekgebied Groene Schakel zal verwijderd worden van de verbeelding. De ontwikkeling en uitwerking van de Groene Schakel zal later ter hand genomen worden waarbij gekeken gaat worden naar verdere mogelijkheden om de ontwikkeling te stimuleren. Hierbij zal ook gekeken worden naar de zone rondom het bedrijf aan de Bierhoogtweg en de milieuzonering waarbinnen nieuwe woningen niet toegestaan zijn. Het toetsingskader zal verder uitgewerkt worden en separaat aan de gemeentegemeenteraad voorgelegd worden voor vaststelling. Zie ook paragraaf 2.6.	ja
9	MER en waterpeil Reclamant benadrukt dat het onbegrijpelijk is dat in een later stadium is aangegeven dat de Groene Schakel niet langer is meegenomen in het VKA en aan invulling daarvan in een latere fase aandacht wordt besteed. Volgens reclamant wordt in het ontwerpbestemmingsplan zeer weinig aandacht besteed aan het waterpeil, terwijl het waterpeil in de gehele polder een bijzonder groot punt van aandacht is. Op pagina 55/56 van de toelichting	De onderzoeken voor het bestemmingsplan en bijbehorende MER zijn uitgevoerd op een bijpassend detailniveau. Daarmee is voldoende inzicht gegeven in de te verwachten effecten van de ontwikkeling en de mogelijkheid om die effecten weg te nemen of te beperken. Hierbij is ook aandacht besteed aan de effecten van waterpeilverhoging. Waterpeilverhoging wordt overigens alleen voorzien in delen van het gebied van bestemmingsplan 1. Uit het MER blijkt voorts dat een	nee

	van dit ontwerpbestemmingsplan wordt alleen aangegeven dat het waterpeil in de Groene Waterparel ongemoeid blijft en kennelijk alleen die gronden punt van aandacht zijn. Er is onvoldoende zicht op de gevolgen en effecten van een dergelijke maatregel voor de overige delen van het plangebied (Groene Schakel) waar het bedrijf van reclamant gevestigd is. Dit is absoluut onacceptabel en voorziet niet in een goede ruimtelijke ordening. Er zal onderzoek gedaan moeten worden naar de gevolgen van de waterpeilen en dit mag er niet toe leiden dat het huidige gebruik van de gronden niet meer mogelijk is, tenzij er een voornemen bestaat om die gebruikers te onteigen. Reclamant maakt zich grote zorgen over de conclusie van het Deelrapport: Water, Bodem en Klimaat. Hierin staat dat het verhogen van het waterpeil leidt tot uitdagende omstandigheden voor wonen, maar de natte omstandigheden kansen bieden voor het ontwikkelen van natuur en recreatiegebied. Reclamant maakt zich zorgen over zowel het voortbestaan van haar bedrijfsgebouwen als voor de (bedrijfs)woningen. Het ontwerpbestemmingsplan borduurt voort op het realiseren van niet alleen droge, maar ook uitdrukkelijk natte natuur. Reclamant kan zich hier niet in verenigen. Voor zover uit het MER blijkt dat het verhogen van het waterpeil, ook in de Groene Schakel goed is voor het stimuleren van moerasachtige natuur (natte voeten derhalve), constateert reclamant dat daarmee niet met de gerechtvaardigde belangen van de bestaande bewoners en bedrijvigheid rekening wordt gehouden.	waterpeilverhoging in bestemmingsplan 1 geen significant effect heeft op de gebieden (en het huidige agrarische gebruik) in bestemmingsplan 2. Rondom de percelen van reclamant wordt geen peilverhoging voorzien. Dat het MER concludeert dat een verhoging van het waterpeil goed zou zijn voor het gebied betekent nog niet dat het peil ook daadwerkelijk aangepast gaat worden in het gebied van de Groene Schakel. Zie ook paragraaf 2.7. Dit geldt dus ook ter plaatse van de eigendommen van reclamant, gelegen buiten de contouren van bestemmingsplan 1.	
10	<i>Ecologische verbindingszone (EVZ) en overige natuur</i> Natte natuur en de gevolgen daarvan voor de bedrijfsvoering van de slachterij De locatie van de EVZ staat voor wat betreft de provincie vast en moet volgens de provincie door de gemeente in het	De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de	nee

ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen; deze EVZ is gelegen nabij de bedrijven van reclamant en zelfs (gedeeltelijk) op gronden in eigendom van reclamant. Reclamant vreest voor negatieve gevolgen voor zijn bedrijfsvoering door de natte inrichting van de zone. Reclamant maakte zich vooral zorgen over het feit dat de gemeente de provinciale instructieregel door de gemeente opgenomen moet worden zonder de precieze gevolgen hiervan te kennen. Reclamant geeft aan dat de stukken over de doelsoorten, zoals beschreven in de herziene nota van Zuid-Holland uit 2017, niet te vinden zijn. Reclamant wenst duidelijkheid hierover. Reclamant maakt bezwaar tegen de functie en inrichting omdat er volgens reclamant onvoldoende onderzocht is wat de gevolgen zijn van de EVZ en bijbehorende peilwijziging. De gevolgen van de EVZ voor reclamant zijn groot vanwege de natte inrichting en de verwachte aantrekking van vogels en ongedierte in de nabijheid van de slachterij van reclamant. Van watervogels is bekend dat ze gevoelig zijn voor vogelgriep. Door nabije aanwezigheid van (water)vogels zal een groter risico ontstaan op een uitbraak van vogelgriep nabij reclamant. Reclamant verzoekt om de gevolgen alsnog te onderzoeken. Reclamant merkt op dat in het MER veelvuldig aandacht wordt besteed aan de effecten op de natuur versus de woningbouw en bedrijventerreinen die zullen worden ontwikkeld in het Middengebied. Er wordt echter nauwelijks stilgestaan bij de bestaande bedrijvigheid en woningen aan de Bierhoogtweg en de Knibbelweg, die gevestigd zijn in de beoogde Groene Schakel en ook zeer nabij het beoogde NatuurNetwerk Nederland (de EVZ) zijn gelegen. Beide punten zijn met betrekking tot de EVZ ten onrechte niet onderzocht en beschreven. De gevolgen van de EVZ voor reclamant zijn groot vanwege de natte inrichting en de verwachte aantrekking van vogels en ongedierte in de nabijheid van de	Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen. Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de provincie onderzoek laten doen. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5. Uiteraard kan een aanpassing naar de bestemming 'Natuur' pas plaatsvinden na wijziging van het provinciaal beleid. In het traject over de aanleg en instandhouding van de EVZ zal dit verder aan de orde komen.	
--	---	--

gedeputeerde namens Gedeputeerde Staten toegezegd dat zij bij de verdere vormgeving van de ecologische verbindingszone in gesprek zouden blijven met reclamant en dat de zone “best iets naar links of rechts kon schuiven”, maar dat vooral de invulling van die zone vorm te geven zou zijn verder weg van reclamant. De zorgen van reclamant zouden volgens haar meegenomen kunnen worden bij de vormgeving van de zone. Van deze toezegging is helaas niets terecht gekomen; er zijn geen gesprekken vanuit de provincie met reclamant geweest en reclamant wordt nu gepresenteerd met een (bijna) voldongen feit. Tenslotte twijfelt reclamant over de uitvoerbaarheid van de EVZ. Reclamant verwijst daarbij o.a. naar een in de Bestuurlijke Overeenkomst d.d. juli 2021 beloofde Deelovereenkomst voor de EVZ, die er tot op heden niet is. Reclamant vindt dan ook dat het ontwerpbestemmingsplan niet vooruit kan lopen op de uitvoering van de EVZ, omdat reclamant van mening is dat de vaststelling van de provinciale verordening onzorgvuldig is gedaan. Als EVZ in het bestemmingsplan opgenomen blijft, dan bij voorkeur aan de achterzijde van de betrokken percelen in eigendom bij reclamant Reclamant heeft vernomen dat alle particuliere eigenaren zelf de EVZ zouden moeten realiseren. Reclamant gaat ervanuit dat dit gerucht berust op een misverstand. Het zelf realisatie recht is bij de EVZ geen aantrekkelijk vooruitzicht. Los daarvan reclamant wel graag en tijdig geïnformeerd de uitvoeringsaspecten daarvan. Als EVZ in het bestemmingsplan opgenomen blijft, dan bij voorkeur aan de achterzijde van de betrokken percelen in eigendom bij reclamant Wijzigingsbevoegdheid in regel 4.7.2 i.v.m. formulering sub d daarvan Reclamant doet een voorstel voor wijziging van de formulering: 'De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor omgeving,		
---	--	--

	zoals voor de waterhuishouding, de verkeersafwikkeling, leefbaarheid en bruikbaarheid van ander bestemd gebruik.' Reclamant constateert dat GS van de provincie Zuid-Holland ingevolge regel 6.9^e lid 3 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland eerst de ligging van de EVZ moeten wijzigen, voordat B&W Zuidplas van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik kunnen maken. Deze 'horde' komt volgens reclamant ten onrechte niet tot uitdrukking in deze regel in het ontwerpbestemmingsplan.		
11	Ontsluiting plangebied Verkeersontsluiting in realisatie en gebruiksfase en verkeers(on)veiligheid A. Reclamant is van mening dat het MER op het punt van verkeersveiligheid onvoldoende alle consequenties voor deze ontwikkeling, inclusief het bestaande gebruik in het overige deel van de polder, waaronder bedrijvigheid, heeft gezien. Monitoring op dit punt is nergens vastgelegd. B. Reclamant constateert dat er 1.499 woningen opgericht kunnen worden zonder dat er additionele ontsluitingen gerealiseerd zijn. Dit voldoet niet aan de door de gemeenteraad gestelde voorwaarde "eerst bewegen dan bouwen". Daarbij constateert reclamant ook dat ontsluiting 2 niet aantakt op de Moordrechtboog maar wel op de Zuidelijke Dwarsweg wat niet de bedoeling kan zijn. C. Het is de bedoeling van de gemeente Zuidplas om autogebruik te ontmoedigen en het gebruik van OV en de fiets te stimuleren. Het is onduidelijk hoe de gemeente Zuidplas die doelstelling wenst te realiseren. Dat doel is niet verankerd in de regels van dit ontwerp bestemmingsplan. D. Reclamant maakt zich zorgen over de concept-nota maatwerk parkeren Middengebied. Het is op basis van deze nota mogelijk om de "klassieke" parkeernormen te hanteren, waarbij de vraag	Reclamant herhaalt de zienswijze op bestemmingsplan 1 over ontsluiting Bierhoogteweg en Tweede Tochtweg. Voor de beantwoording van uw zienswijze op bestemmingsplan 1 verwijzen we naar de Nota van Beantwoording van dat bestemmingsplan. U kunt uw beantwoording terugvinden onder nummer R41. Aanvullend: De komende jaren wordt de verkeersstructuur binnen het Middengebied uitgewerkt, waarbij wij ook gebruik willen maken van de kennis die in het gebied aanwezig is. Wij zijn met u eens dat het aanwezige landbouwverkeer en vrachtverkeer de aandacht behoeft en de verkeersveiligheid geborgd moet zijn. De nieuwe ontsluitingsweg (in plaats van de Zuidelijke Dwarsweg) zal een voldoende ruim profiel hebben voor het zwaar verkeer. De bochtstralen vanaf en naar deze ontsluitingsweg zullen voldoende ruim gedimensioneerd zijn.	nee

rijst of er in de rapportages over mobiliteit uitgegaan is van de correcte uitgangspunten. E. Het is onduidelijk waar de busbaan komt en of deze over de Zuidelijke Dwarsweg komt te lopen. Het profiel van deze weg is te smal om hier een busbaan te realiseren, temeer omdat op deze weg ook een hoofdfietsroute geprojecteerd is. F. Het is onduidelijk hoe de gemeente omgaat met het bouwverkeer in de aanlegfase en het autogebruik van de Zuidelijke Dwarsweg. Ook is het onduidelijk hoe de hoofdfietsroute op de Zuidelijke Dwarsweg veilig gerealiseerd kan worden, o.a. omdat totdat 1500 woningen zijn gerealiseerd meer gemotoriseerd autoverkeer gebruik kan maken van de Zuidelijke Dwarsweg dan nu het geval is. Daarbij is ook onvoldoende onderzocht wat het effect is van zwaarder (vracht)verkeer dat als bestemming de bedrijven aan de Bierhoogtweg en omgeving heeft. Tot slot is niet duidelijk hoe de 'strategisch geplaatste knippen' op de Zuidelijke Dwarsweg zal plaatsvinden. G. Reclamant is in het bijzonder verontrust over de volgende aspecten: Er wordt niet voorkomen dat gemotoriseerd verkeer vanuit het Vijfde Dorp gebruik zal maken van de Zuidelijke Dwarsweg, althans dit blijkt onvoldoende uit het ontwerpbestemmingsplan; Uit de Bestuurlijke Overeenkomst blijkt dat de bedrijven van reclamanten en de bewoners gebruik kunnen blijven maken van de huidige ontsluiting over de Bierhoogtweg, Zuidelijke Dwarsweg naar de N219. Onduidelijk is hoe dit, uitgaande van het door B&W vastgestelde VKA met de genoemde "strategisch geplaatste knippen", zal worden gerealiseerd; Het is onduidelijk hoe aan de hoofdfietsroute op de Zuidelijke Dwarsweg invulling wordt gegeven en hoe de verkeersveiligheid met andere kruisingen, zoals de Bierhoogtweg en de Tweede		
--	--	--

	Tochtweg wordt gegarandeerd. Dit geldt zowel in de aanleg- als na de realisatiefase. H. Voor wat betreft de derde ontsluiting die volgens de bestemmingsplanregels moet zijn gerealiseerd voordat meer dan 4.500 woningen kunnen worden opgericht (bedoeld zal zijn meer dan 4.000, want dat getal wordt steeds in de onderzoeken genoemd), vraagt reclamant om een bevestiging dat deze nieuwe derde ontsluiting voldoende ruimte zal bieden om ook zwaarder verkeer waaronder LZV's (het onderkende in het MER aanwezige zware vrachtverkeer, inclusief landbouwvoertuigen) de draai op deze weg vanuit de Tweede Tochtweg en vanaf de derde ontsluiting naar de N219 kunnen gaan maken. Aanvullend op de zienswijze voor bestemmingsplan 1: Reclamant geeft aan dat de toelichting onvoldoende ingaat op de ontsluiting en door te voeren wijzigingen. Reclamant verzoekt dan ook de toelichting op dit punt aan te passen. Reclamant vraagt om een bevestiging dat de nieuwe derde ontsluiting richting N219 ter vervanging van de Zuidelijke Dwarsweg voldoende ruimte zal bieden om ook zwaarder verkeer de draai vanuit de Tweede Tochtweg naar de nieuwe ontsluitingsweg kunnen maken.		
12	<i>Concept-toetsingskader Groene Schakel Deelgebieden</i> Reclamant geeft aan dat de bedrijvigheid niet onder het overgangsrecht gebracht mag worden in het kader van het Toetsingskader. Reclamant geeft aan de voorwaarden onder 4 over vrachtverkeer en overig gemotoriseerd verkeer er voor zorgen dat bestaande bedrijven in feite onder het overgangsrecht gebracht worden. Reclamant geeft aan dat dit niet mag.	De bestaande bedrijvigheid wordt niet onder het overgangsrecht gebracht door de aanduiding zoekgebied – groene schakel. Dit is slechts een aanduiding waar in de toekomst mogelijk bedrijvigheid kan verdwijnen in ruil voor een aantal ruimte-voor-ruimte woningen. De bedrijvigheid is positief bestemd en kan daarmee gewoon op de locatie blijven. Het toetsingskader is onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan en heeft geen juridische borging in de regels. Daarmee heeft het geen rechtskracht en brengt het verkeer ook niet onder het overgangsrecht. De bereikbaarheid van bestaande bedrijven	ja

	Reclamant verzoekt voorwaarde 6 over de uitbreiding van de woonbebouwing algemeen te formuleren zodat de regel op specifieke casussen kan worden toegepast. Reclamant heeft moeite met voorwaarde 8 (verhoging waterpeilen en afstemming met het hoogheemgemeenteraadschap) omdat waterpeilen in het gebied gevoelig liggen. Reclamant verzoekt om voorwaarde 8 te schrappen. Reclamant verzoekt om voorwaarde 10 (bloemrijke graslanden en of natte (moeras)natuur) algemener te formuleren zodat afhankelijk van de casus het punt natuur nader ingevuld kan worden. Dit ook in het licht van de zienswijze van reclamant op het onderdeel EVZ.	en inwoners van dit gedeelte van het gebied mag blijven afwikkelen over de bestaande infrastructuur. De gemeente zal in de toelichting van het Toetsingskader Groene Schakel een verduidelijking opnemen van de verschillende gebieden en de ambities van het gebied. Het zoekgebied Groene Schakel zal verwijderd worden van de verbeelding. De ontwikkeling en uitwerking van de Groene Schakel zal later ter hand genomen worden waarbij gekeken gaat worden naar verdere mogelijkheden om de ontwikkeling te stimuleren. Hierbij zal ook gekeken worden naar de zone rondom het bedrijf aan de Bierhoogtweg en de milieuzonering waarbinnen nieuwe woningen niet toegestaan zijn. Het toetsingskader zal verder uitgewerkt worden en separaat aan de gemeentegemeenteraad voorgelegd worden voor vaststelling. Zie ook paragraaf 2.6.	
--	--	--	--

CONCLUSIE

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	
R36 – Reclamant 36	Corsanummer E23.0006755	19 december 2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn gericht ecologische verbindingzones met natuurwaarde. Deze gronden zouden niet meer kunnen worden gebruikt voor het grondgebonden agrarische bedrijf van de reclamanten.	De ecologische verbindingzone (EVZ) is een natuuropgave van de provincie die in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de provincie en is vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie. De provincie is ook aan zet als het gaat om de inrichting en de termijn waarop dit gebeurt. De provincie is ook actief aan de slag met een inrichtingsplan voor de Groene Waterparel. In de Deelovereenkomst EVZ wordt afgesproken hoe de ontwikkeling van de EVZ verder ter hand wordt genomen.	ja

		Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de provincie onderzoek laten doen. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden op te nemen. De gemeente heeft de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de EVZ verwijderd om zo de exacte ligging van de EVZ in overleg met de grondeigenaren, provincie en de gemeente te bepalen. In de plaats hiervan neemt zij een dubbelbestemming 'Natuur' op met aan weerszijde een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook paragraaf 2.5. Mocht de uiteindelijke inrichting van de EVZ leiden tot schade aan panden of voor bedrijfsvoering, dan kan in het kader van de omgevingsvergunning nadeelcompensatie worden aangevraagd.* Uitgangspunt is echter dat de inrichting van de EVZ niet tot hinder of beperkingen leidt voor omliggend bestaand gebruik. <i>*Onder de nieuwe Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Omdat alle aanvragen na invoering van de Omgevingswet gedaan worden gaat het hier om nadeelcompensatie. Zie ook paragraaf 2.3.</i>	
2	Tevens zorgt de bestemming 'Natuur' ervoor dat het huiskavel, als het veldkavel, niet meer als één geheel kunnen worden bewerkt. Ter hoogte van de Knibbelweg bevindt zich in de huidige situatie geen ontsluiting voor verkeer en de watergang maakt de overblijvende gedeelten onbereikbaar, mits een brug wordt gerealiseerd. De reclamant vindt dat de brug een kostbare investering is en niet meer terug te verdienen is vanwege de geringe oppervlakte van de beide stukken I	Zie beantwoording onder punt 1.	nee

3	Dit alles betekent voor de locatie aan de Bierhoogtweg dat de landbouwgrond van 8 naar 2 hectare zal krimpen en het grondgebonden agrarische bedrijf van de reclamanten geen bestaansrecht meer zou hebben.	In het proces van het ontwikkelen van de EVZ zullen met grondeigenaren ook afspraken gemaakt worden over de bereikbaarheid en bewerkbaarheid van de gronden. De gronden zijn wellicht niet meer aaneengesloten, maar de hoeveelheid landbouwgrond neemt niet af tot 2 hectare.	nee
4	Tevens kan de rest van de gronden van het bedrijf niet meer worden gebruikt voor de huidige activiteiten als ook de gebiedsaanduiding 'Overige zone – zoekgebied Groene Schakel' volledig wordt benut. De reclamanten stellen dat dit buiten proporties is en niet aanvaardbaar.	Het toetsingskader is onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan en heeft geen juridische borging in de regels. Daarmee heeft het geen rechtskracht en brengt het de bestaande bedrijfsvoering ook niet onder het overgangsrecht. De gemeente zal in de toelichting van het Toetsingskader Groene Schakel een verduidelijking opnemen van de verschillende gebieden en de ambities van het gebied. Het zoekgebied Groene Schakel zal verwijderd worden van de verbeelding. De ontwikkeling en uitwerking van de Groene Schakel zal later ter hand genomen worden waarbij gekeken gaat worden naar verdere mogelijkheden om de ontwikkeling te stimuleren. Het toetsingskader zal verder uitgewerkt worden en separaat aan de gemeentegemeenteraad voorgelegd worden voor vaststelling. Zie ook paragraaf 2.6	ja
5	De reclamanten doen het voorstel vanwege de ingrijpende gevolgen, de bestemming niet te wijzigen. Zowel de bestemming 'Natuur' als de aanduiding 'Overige zone – zoekgebied Groene Schakel' worden niet ingevoerd. Zou de gemeenteraad besluiten om de bestemming 'Natuur' ongewijzigd over te nemen, betekent dit dat de reclamanten hun bedrijf moeten beëindigen. Dan wil de reclamant wel dat de woning, tuin, ondergrond, erf en omliggende grond bestempeld worden als 'Woondoeleinden' en niet 'Overige zone – zoekgebied Groene Schakel'.	Zie de beantwoording hierboven. De gemeente zal het zoekgebied Groene Schakel uit het plan verwijderen. Voor de EVZ wordt een andere regeling voorgesteld.	ja
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening
R37 – Reclamant 37	Corsanummer E23.006774 / I23.004731	21 december 2023

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Samenhang met lopende procedures, hoofdzakelijk voor wat betreft het beroep het wijzigingsplan "Knibbelweg 60"</i> Het ontwerpbestemmingsplan geeft het perceel Knibbelweg 60 een woonbestemming, maar reclamanten hebben bezwaar ingediend tegen de wijziging van agrarisch naar wonen. Het bezwaar is momenteel in behandeling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vanwege deze juridische procedure kan het "Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2" niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening worden vastgesteld, noch met een evenwichtige functietoedeling.	Uw redernering klopt ons inziens niet. In de nota van beantwoording zienswijzen van het wijzigingsplan Knibbelweg 60 heeft de gemeente al aangegeven dat het over een bestaande situatie gaat die alleen wat betreft status verandert. De bestaande bedrijfswoning is voor de omliggende glastuinbouwbedrijven al een woning van derden. Het maakt daarbij niet uit of het gaat om een bedrijfswoning of een burgerwoning. Het bouwvlak van de woning is precies om de bestaande woning heen gelegd. Planologisch gezien verandert er niets voor de glastuinbouwbedrijven. De woning vormt ten opzichte van aangrenzende bedrijven geen nieuwe belemmering aangezien de (bedrijfs)woning ook al maatgevend is. Het bestaande woon- en leefklimaat van de woning blijft acceptabel. Het glastuinbouwbedrijf wordt niet beperkt in haar bedrijfsvoering. Een bestemmingswijziging van de woning aan de Knibbelweg 60 heeft hierop geen invloed. Zie ook de beantwoording onder punt 4. Dat het wijzigingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ligt betekent niet dat de gemeente in het opvolgende plan terug moet bestemmen naar de voorheen geldende situatie. Bij het wijzigingsplan zit een argumentatie waarom de gemeente van mening is dat hier sprake is van een evenwichtige functietoedeling / goede ruimtelijke ordening. Omdat de zitting voor het wijzigingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State al is geweest zal de gemeente de resultaten van de uitspraak, indien nodig, meenemen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. Hiervoor zal het college, indien nodig, een aanvullend voorstel aan de gemeenteraad doen toekomen.	nee
2	<i>Natuurstrook - Ecologische verbindingszone</i> Een deel van de gronden in eigendom van cliënten, achter de kassen, is in het ontwerpbestemmingsplan aangewezen als natuurstrook. Deze gronden worden momenteel gebruikt door een huurder, die er een teeltvloer heeft opgemaakt. Het is	De ligging van de EVZ is, zoals reclamant aangeeft, bepaald door de provincie Zuid-Holland. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale	nee

	onduidelijk wat de gemeente van plan is met deze natuurstrook en op welke manier dit het eigendom en gebruik van reclamanten zal beïnvloeden. Reclamanten beschouwen het bestemmen van hun gronden als een ongerechtvaardigde inbreuk op hun eigendomsrecht en zijn van mening dat dit een onredelijke belemmering vormt voor hun bedrijfsvoering. Reclamanten stellen voor om de natuurstrook te verleggen naar het zuidwesten, zodat deze slechts op gronden van één eigenaar komt te liggen, in plaats van door percelen 1204 en 1205 te snijden.	verordening, de EVZ door het tracé met bestemming 'Natuur' op te nemen in het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2. Mocht de uiteindelijke inrichting van de EVZ leiden tot schade aan panden of voor bedrijfsvoering, dan kan in het kader van de omgevingsvergunning nadeelcompensatie worden aangevraagd.* Uitgangspunt is echter dat de inrichting van de EVZ niet tot hinder of beperkingen leidt voor omliggend bestaand gebruik. <i>*Onder de nieuwe Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Omdat alle aanvragen na invoering van de Omgevingswet gedaan worden gaat het hier om nadeelcompensatie. Zie ook paragraaf 2.3.</i>	
3	<i>Uitbreiding functieaanduiding 'glastuinbouw' voor percelen</i> Om een consistente glasopstand te creëren en efficiënter te kunnen bouwen, stellen reclamanten voor om ook percelen in het vast te stellen bestemmingsplan de functieaanduiding "glastuinbouw" te geven. Het verzoek is om een maximale oppervlakte op te nemen voor de glastuinbouwpercelen, exclusief de 10% regeling, om overmatige terugbouw van glas te voorkomen. Door deze functieaanduiding hebben gebruikers meer vrijheid om te kiezen waar ze willen bouwen binnen het bouwvlak. Onderstaande afbeelding geeft aan waar reclamant een aanvullende aanduiding glastuinbouw zou willen zien.	De voorgestelde uitbreiding van bebouwing is niet in lijn met de visie (verminderen van bebouwing) die zowel de gemeente als de provincie hebben voor dit gebied. Bovendien is het voorstel niet concreet genoeg en voldoet het op dit moment niet aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor uitbreiding van het kassengebied dient bij een concreet initiatief duidelijk zijn dat het hier gaat op een noodzakelijke uitbreiding en een onderbouwing voor de doelmatigheid van de nieuwe kas. Omdat daar op dat moment sprake is van een nieuwe ontwikkeling dient dit getoetst te worden door de provincie en de onafhankelijke ABC-commissie (Agrarische Beoordelings Commissie). Dit kan de gemeente dan ook niet bij recht zomaar meenemen in dit bestemmingsplan. Als reclamant een concreet initiatief heeft na vaststelling van het bestemmingsplan dan kan dit ingediend worden bij de gemeente. Voor een nadere toelichting verwijzen we ook naar paragraaf 2.2.	nee
4	<i>Minimale afstand tot een woning</i> Artikel 4.2.2 onder a van het ontwerpbestemmingsplan stelt dat kassen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, met een minimale afstand van 10 meter tot (bedrijfs)woningen van derden.	Het bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 is een conserverend bestemmingsplan. Uit de voor het ontwerp van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn de bestemmingen en functie overgenomen. Ook de mogelijkheden daartoe die nog niet volledig zijn benut, zoals het bouwen van kassen, wat dus een bestaande ontwikkelmogelijkheid betreft. De percelen naast en achter de woning hebben de bestemming "agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden" met de nadere aanduiding	ja

	Reclamanten betwijfelen of deze afstand een aanvaardbaar woon- en leefklimaat garandeert, wat hun bedrijfsactiviteiten beperkt. Ze verwijzen naar eerdere argumenten en naar twee uitspraken van de Raad van State, waaruit blijkt dat een standaard 10 meter-grens niet altijd voldoende is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het opnemen van deze grens in het bestemmingsplan wordt daarom betwist op basis van rechtspraak.	glastuinbouw. Deze gronden zijn op grond van artikel 4.1 van de planregels bestemd voor glastuinbouwbedrijven en grondgebonden agrarische bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten. De percelen worden gebruikt ten behoeve van glastuinbouw. Op grond van de VNG-brochure valt deze activiteit in milieucategorie 2 en geldt daarvoor een richtafstand van 10 meter. Op basis van de metingen op de verbeelding in het Omgevingsloket/regels op de kaart bedraagt de afstand van de woning tot aan de agrarische bestemming aan de achterzijde 30 meter. De afstand van de woning tot de naastgelegen bestemming is 20 meter. Er wordt voldaan aan de door de VNG-brochure aangegeven richtafstanden. Zelfs als er vergunningvrij zou worden uitgebouwd, zou er nog worden voldaan aan de richtafstanden. De loods + kassen achter en naast de woning zijn eigendom van de eigenaar van de woning en maken derhalve geen onderdeel uit van het naastgelegen bedrijf. Uit het voorgaande volgt dat ruimschoots voldaan wordt aan de richtafstanden van de VNG-brochure. Als de relevante richtafstand uit de VNG-brochure wordt aangehouden, dan hoeft het college in beginsel geen verdere toetsing te verrichten. Met het bestemmingsplan wordt geen extra bebouwing toegevoegd, maar alleen het huidige gebruik gelegaliseerd. Daarbij gaat het om bestaande woningen die met een aanduiding op de verbeelding zijn vastgelegd. Deze afstand is volgens paragraaf 4.12 van de toelichting gebaseerd op de systematiek van VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 (VNG-brochure 2009). In de paragraaf is daarbij aangegeven dat de afstand in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid om kassen te bouwen is een bestaande ontwikkeling welke overgenomen uit de hiervoor van toepassing zijnde bestemmingsplannen. De gemeente zal in de regels een bepaling opnemen dat nieuwe (bedrijfs)woningen op minimaal 30 meter moeten komen te liggen.	
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening
R38 – Reclamant 38	Corsanummer E23.006823	21 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE

		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	De op 9 november 2021 door reclamant ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Reparatieplan Herziening Zuidplaspolder 1' neemt reclamant deze zienswijze over: De gemeente heeft zich niet gehouden aan de opdracht van de Raad van State om voor 28 juli 2021 de bestemming 'tuinbouw' te repareren met een duurzame glastuinbouwbestemming. Dit houdt in dat geen beperkingen in te bebouwen meters grondoppervlak voor kassen is toegestaan en dat de bouwhoogte minimaal 12 meter dient te zijn. De gemeente volhard echter in een conserverende bestemming door alleen bestaande kassen als zodanig te bestemmen terwijl het gebied voor 50% bebouwd is. Ook is de bestemming strijdig aan het provinciale beleid en hun uitgangspunt van duurzame glastuinbouw.	De gemeente heeft op 25 januari 2022 het reparatieplan Herziening Zuidplaspolder 1 vastgesteld. Daarmee heeft de gemeente reparaties doorgevoerd op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente is van mening dat het Masterplan en de aangepaste verordening van de provincie voldoende aanleiding geven om in de Groene Schakel de huidige bestemming te handhaven. De gemeente zal binnen het maatwerk glastuinbouwgebied (aangewezen door de provincie) een wijzigingsbevoegdheid opnemen die een duurzame ontwikkeling mogelijk maakt na beoordeling door provincie en de ABC-commissie (Agrarische Beoordelings Commissie).	
2	Op basis van de bestemmingsregeling dient reclamant, wanneer hij uit wil uitbreiden, eerst een bestaand glastuinbouwbedrijf te kopen/slopen. Dit heeft reclamant bevestig gekregen van een medewerker van de gemeente. Hierdoor is uitbreiden economisch gezien absoluut niet haalbaar. Door het conserverend bestemmen wordt de grondwaarde van het glastuinbouwbedrijf van reclamant veel lager waardoor financiering moeizamer wordt. De bedrijfsvoering van reclamant is de afgelopen jaren hard gegroeid. De verwachting is dat het blijft groeien. Door het conserverend bestemmen wordt het bedrijf op slot gezet en is er geen tot weinig toekomstperspectief. Reclamant geeft aan dat door de wijze van bestemmen de gemeente eigenlijk zegt zoveel mogelijk natuur en zo weinig economische activiteit te willen maar uiteindelijk voor de natuur geen euro over heeft. Hij vraagt zich af of door het conserverend bestemmen de doelstelling om zo veel mogelijk natuur te	Conserverend betekent niet dat grondwaarde lager wordt. Conserverend betekent dat reclamant zijn huidige rechten en daarmee de bestaande grondwaarde behoudt. De bestemming in het gebied is niet anders dan in voorgaande bestemmingsplannen. Ook daar was al sprake van beperkte uitbreidingsmogelijkheden. De gemeente kan zich dan ook niet vinden in de aanneme dat reclamant beroofd wordt van toekomstperspectief. Net als bij de huidige uitbreidingsplannen van de ondernemer welke opgenomen zijn in dit bestemmingsplan zal een nieuw initiatief beoordeeld worden op zijn haalbaarheid en wenselijkheid. De provincie is, samen met de gemeente, van mening dat de hoeveelheid bebouwing op termijn in het totale gebied moet verminderen. De aanduiding 'Maatwerk glastuinbouw' maakt het mogelijk om glastuinbouw in het gebied te handhaven en een verzoek als het verhogen van de kassen van reclamant re kunnen honoreren. Het vergroten van de hoeveelheid bebouwing kan echter alleen als de bebouwing per saldo uiteindelijk afneemt.	nee

	realiseren wel gehaald wordt. De praktijk is dat andere activiteiten plaatsvinden en het gebied alleen maar verrommeld.	De doelstelling tot realisatie van natuur ligt niet in het gebied van reclamant maar daarbuiten.	
3	Naar mening van reclamant zijn er maar twee echt duurzame opties. Volop ruimte geven aan duurzame glastuinbouw De gemeente dient de gronden op te kopen waarna de gewenste natuur/recreatie gerealiseerd kan worden. Volgens reclamant is het 'conserverend bestemmen' een halfbakken oplossing over de financiële ruggen van de betrokken ondernemers omdat de gemeente zelf niet de financiële consequenties wil dragen. Verder wordt aangesloten bij de zienswijze van Glastuinbouw Nederland op het Reparatieplan Herziening Zuidplaspolder 1.	De provincie heeft inmiddels de omgevingsverordening aangepast en aangegeven waar glastuinbouw binnen het gebied nog mogelijk is. Hierbij is er ruimte voor duurzame glastuinbouw. Grootschalige uitbreiding (en dus het toevoegen van bebouwing) wordt echter niet voorzien. Ook heeft de provincie inmiddels besloten om de inrichting van de Groene Waterparel op te pakken en betrokken ondernemers in de Groene Waterparel volledig schadeloos te stellen. Voor de rest van het gebied wordt nu geen aankoopregeling voorzien voor natuur en recreatie. Conserverend bestemming houdt in dat ondernemers en inwoners van het gebied hun bestaande rechten behouden. Dit zie de gemeente niet als een halfbakken oplossing over de rug van ondernemers. Zij gaan er in dit bestemmingsplan niet op achteruit.	nee
4	<i>Maatwerkgebied glastuinbouw, geen toekomstperspectief</i> Hierna heeft de gemeente Zuidplas een overeenkomst gesloten met de provincie om de bestemming 'Greenport Oostland' voor de locatie van reclamant en omgeving te verwijderen en, in de ogen van reclamant, te degraderen naar 'Maatwerkgebied Glastuinbouw'. Hiertegen heeft reclamant een zienswijze ingediend bij de provincie. Nadien heeft de gemeente alle medewerking verleend om de huidige bouwplannen mogelijk te maken, waarvoor alle dank. Echter geeft dit geen perspectief voor de toekomst. Een volgende gewenste uitbreiding zal tegen de nieuwe conserverende regels van dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan aanlopen. In ogen van reclamant zijn de opgenomen bouw/uitbreidingsmogelijkheden nog minder dan bij 'verspreid liggend glas'. Voor een volgende uitbreiding moet een ander bedrijf/glas te worden uit- dan wel weggekocht (indien beschikbaar ?) met nog eens alle hoge extra kosten van dien.	In het werkboek Oostland (februari 2020) is het gebied reeds aangewezen als een gebied waar op termijn een functieverandering is voorzien. Het verwijderen van de aanduiding Greenport in de provinciale verordening en het toevoegen van de aanduiding 'Maatwerk Glastuinbouw' ziet de gemeente dan ook niet als degradatie maar een verfijning van het reeds opgestelde beleid. De bestemming in het gebied is niet anders dan in voorgaande bestemmingsplannen. Ook daar was al sprake van beperkte uitbreidingsmogelijkheden. De gemeente kan zich dan ook niet vinden in de stelling dat reclamant beroofd wordt van toekomstperspectief. Net als bij de huidige uitbreidingsplannen van de ondernemer welke opgenomen zijn in dit bestemmingsplan zal een nieuw initiatief beoordeeld worden op zijn haalbaarheid en wenselijkheid. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2. Het aankopen van percelen en de ontwikkeling van natuur zal altijd bekeken worden in relatie tot zijn omgeving. Binnen het glastuinbouwgebied heeft de gemeente geen ambities tot het ontwikkelen van natuur. Dit gebied is bedoeld voor de instandhouding van glastuinbouw.	nee

	Daarnaast wordt aan de gemeente theoretisch de mogelijkheid en instrumenten gegeven om bv een perceel grenzend aan het perceel van reclamant te kopen voor groen/natuur Hierdoor wordt reclamant praktisch op slot wordt gezet. Door dit conserverende ontwerpbestemmingsplan wordt reclamant beroofd van toekomstperspectief.		
5	<i>Geen perspectief bedrijven open polder tussen 2e en 3e tocht</i> - Volgens de reclamant ontnemt het plan en haar uitgangspunten enig toekomstperspectief voor de aanwezige glastuinbouw voor bedrijven in de open polder die is gelegen tussen de 2e en 3e tocht. Uitbreiding van bedrijven wordt onmogelijk gemaakt, terwijl voldoende schaalgrootte een voorwaarde is voor investering, waaronder in het kader van de energietransitie. - Bedrijven die nu nog worden omringd door de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', worden met het plan gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' met de aanduiding 'zoekgebied Groene Schakel'. Hiermee is uitbreiding van glastuinbouw onmogelijk gemaakt. - Het plan heeft impact op de waarde van de percelen en de opstallen die als zekerheid kunnen dienen bij financiering. Externe financiering van deze bedrijven wordt daarmee onmogelijk, waarmee het voortbestaan van deze bedrijven in het geding komt. Reclamant stelt dat het daarnaast de vraag is of de Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied voldoende compensatie biedt. Bedrijven dienen daarom te worden gecompenseerd voor de waardedaling van zowel percelen als opstanden of te worden uitgekocht tegen marktwaarde inclusief verplaatsingskosten. <i>Rem op bedrijfsontwikkeling bedrijven Agrarische Zone tussen 1e en 2e tocht</i>	De zienswijze, zoals uiteengezet in R38, is identiek aan de zienswijze bij R23. Voor een gedetailleerd antwoord op de aanvullende zienswijze gepresenteerd in R38, verwijzen we graag naar de beantwoording die eerder gegeven is op de zienswijze van R23 .	nee

1. Reclamant stelt dat er een onacceptabele rem wordt gezet op de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven in de Agrarische Zone tussen de 1e en 2e tocht. Omdat het gebied als uitgangspunt heeft dat de hoeveelheid bebouwing en open ruimte per saldo gelijk blijft, is uitbreiding van deze bedrijven, buiten bestaande bouwrechten, niet meer mogelijk. 2. Volgens de reclamant staat hierdoor ook het perspectief en de waardebeoordeling van de bedrijven in dit gebied onder druk. 3. Reclamant dringt erop aan om uitbreiding van glastuinbouwbedrijven te blijven toestaan in dit gebied om zo toekomstperspectief te bieden. <i>Fietsroutenetwerk</i> Reclamant vindt het niet duidelijk waar het gemeentelijk fietsroutenetwerk gerealiseerd gaat worden. Om de bedrijfsvoering niet te belemmeren en de verkeersveiligheid te garanderen is het van belang dat fietsroutes en de genoemde verkeersstromen worden gescheiden en de bestaande verkeersstromen van de bedrijven niet of minimaal worden verstoord. Mogelijke negatieve impact van vergroening op teelten Het verhogen van de biodiversiteit mag buiten de kas geen negatieve impact hebben op de bedrijfsvoering in de vorm van gewasschade, opbrengstderving of een hoger gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Daarom stelt de reclamant voor eerst nog meer onderzoek te doen naar verhoogde biodiversiteit in de buurt van kassen, voordat biodiversiteitsmaatregelen grootschalig worden uitgerold met negatieve effecten van dien. Ontwikkeling is niet in overeenstemming met Omgevingsvisie In het bestemmingsplan is opgenomen dat met de beoogde transitie van het gebied een duurzame agrarische bedrijfsvoering wordt gecombineerd met ecologische verbindingzones, natuur		
---	--	--

en groene en blauwe recreatieve routes en voorzieningen en dat de ontwikkeling daarmee in overeenstemming is met de Omgevingsvisie. Naar inziens van de reclamant is hiervan geen sprake, omdat diverse functies zeker niet 'zo maar' te combineren zijn en er een hoge kans is op spanning en wrijving tussen de diverse functies, evenals financiële schade. Volgens de reclamant is het de taak van de gemeente dat zo veel mogelijk te voorkomen. Reclamant stelt dat de gemeente daarmee geen aantrekkelijke gemeente is om te ondernemen en dat de werkgelegenheid bij deze bedrijven en hun toeleveranciers erg in gevaar wordt gebracht. Reclamant vindt daarom niet dat gesteld kan worden dat het bestemmingplan in overeenstemming is met het aspect Ondernemend Zuidplas uit de Omgevingsvisie. Reclamant vraagt daarom om deze conclusie terug te nemen of tenminste te nuanceren. <i>Oplossing ligt voorhanden</i> 1. Reclamant is van mening dat het plan een onacceptabele impact heeft op de in de gebieden aanwezige glastuinbouwbedrijven. De beste optie zou daarmee zijn om de aanwezige tuinbouwbedrijven uit te kopen inclusief verplaatsingskosten en een mogelijkheid te bieden een doorstart te maken in de regio. Dit zou op zijn minst moeten gebeuren voor de bedrijven tussen de 2e en 3e tocht. 2. Voor de bedrijven tussen de 1e en 2e tocht kan perspectief worden geboden door het gebied voor glastuinbouw te bestemmen en ruimte te bieden om uit te breiden. 3. Voor zover verplaatsing van glastuinbouwbedrijven niet binnen de gemeentegrenzen is op te lossen verzoekt de reclamant dit integraal af te stemmen binnen Greenport West-Holland en Greenports Nederland, om voldoende schuifruimte binnen de regio beschikbaar te hebben en te houden voor nu en de toekomst.		
CONCLUSIE		

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
R39 – Reclamant 39		Corsanummer	20 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Reclamant verwijst naar gebied tussen 1^e en 2^e Tochtweg en voorgeschiedenis; gemeente was voornemens hier woningbouw aan toe te wijzen (WVG). Ondernemingen zijn o.b.v. WVG tijdelijke contracten en oplossingen aangegaan die niet persé in hun voordeel zijn geweest. Het verzoek is om scherper aan te geven op welke wijze een duurzame en rendabele toekomst van het bedrijf kan worden zeker gesteld. Hierbij somt reclamant meerdere punten op: 1. Een toevoeging van meer dan de nu aangegeven 10% extra kassengebied zonder compensatie zou toegestaan moeten worden (ondernemers kunnen niet over gronden van de burens beslissen); 2. De schaalgrootte van het bedrijf moet in de markt geborgd blijven en een teelt kan bijv. meer verharding vragen in het terrein; 3. De naastgelegen kassen moeten kunnen worden toegevoegd en verbindingen kunnen worden gemaakt, ook als dit een toevoeging van kassen en verharding vraagt die groter is dan 10%. 4. De goothoogte zou op 12 meter gesteld moeten worden, aangezien dit technisch het meest wenselijk is, maar ook dubbel grondgebruik mogelijk is; 5. De energiestructuur in het gebied moet duurzaam en rendabel ondernemen blijvend garanderen. 6. Er mag geen last ontstaan door de extreme toename van verkeer door het Vijfde Dorp. Het bestemmingsplangebied	Op de gevraagde punten gaan we hieronder nader in: <i>Toestaan van meer dan 10% extra kassengebied</i> De regels waar reclamant op doelt staan in het toetsingskader Groene Schakel en zijn geen onderdeel van de juridische regels van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. De genoemde compensatie is opgenomen in de provinciale omgevingsverordening in artikel 6.18. Hier mag de gemeente niet zomaar van afwijken. De uitbreiding van glastuinbouw is – onder voorwaarden – mogelijk. Voor uitbreiding van het kassengebied dient bij een concreet initiatief duidelijk zijn dat het hier gaat op een noodzakelijke uitbreiding en een onderbouwing voor de doelmatigheid van de nieuwe kas. Omdat daar op dat moment sprake is van een nieuwe ontwikkeling dient dit getoetst te worden door de provincie en de onafhankelijke ABC-commissie. <i>Toevoegen aangrenzende kassen</i> Het toevoegen van aangrenzende kassen is mogelijk, zolang de totale bebouwde oppervlakte niet toeneemt. Dit is in lijn met het streven naar behoud van de ruimtelijke kwaliteit en het voorkomen van verdere uitbreiding van bebouwing. De 10% toename heeft betrekking op het toevoegen van nieuwe bebouwing, niet op het samenvoegen van meerdere kassen. <i>Goothoogte van 12 meter</i> Deze hoogte kan door de gemeente in overweging genomen wanneer een concreet initiatief wordt aangevraagd. Zie ook de beantwoording onder het punt over de 10% extra kassengebied. Ook het veranderen van de goothoogte wordt gezien als een nieuwe ontwikkeling en zal beoordeeld moeten worden door de	Nee

mag op geen enkel moment op slot komen te staan. Een ontwikkeling van 8.000 woningen is een bedreiging voor de omliggende gebieden als geen maatregelen worden genomen. Een conserverend bestemmingsplan lijkt dan niet het antwoord te zijn; 7. De voorgestelde begroeiing rondom de kassen mag op geen enkele wijze de teelt hinderen. 8. De voorgestelde invulling van sloten rondom de kassen mag op geen enkele wijze de teelt hinderen; 9. De regels verruimen om toch enige woningbouwontwikkeling toe te staan op locaties reclamant, passend binnen huidige gebruik en gestelde criteria ruimtelijke kwaliteit (bijv. sloop kassen voor woningbouwwolume).	provincie en de ABC-commissie. De gemeente zal binnen het maatwerk glastuinbouwgebied (aangewezen door de provincie) een wijzigingsbevoegdheid opnemen die een duurzame ontwikkeling mogelijk maakt na beoordeling door provincie en de ABC-commissie (Agrarische Beoordelings Commissie). <i>Duurzame en rendabele energiestructuur</i> De gemeente werkt hard aan een duurzame energiestructuur binnen de gemeente. Onder andere door de bouw van het 150 kV hoogspanningsstation. Diverse aanvragen voor duurzame en rendabele energie binnen kassen zijn reeds beoordeeld en akkoord bevonden. Bedrijven in dit gebied kunnen ook een aanvraag doen voor duurzame energievoorzieningen. Dit is aan initiatiefnemers zelf om hier keuzes in te maken. <i>Verkeersoverlast Vijfde Dorp</i> Verkeer vanuit het Vijfde Dorp zal zich niet via de bestaande wegen naar de omliggende infrastructuur begeven. Hiervoor zijn waarborgen opgenomen in het bestemmingsplan voor het nieuwste dorp. Hier zijn ook de nieuwe ontsluitingswegen in opgenomen. De wegen in het gebied zijn bestemd voor bestemmingsverkeer en zijn niet bedoeld voor verkeer uit het Vijfde Dorp. <i>Gebied zal niet op slot raken</i> De ontwikkeling van het dorp ligt op aanzienlijke afstand van de woning en het bedrijf van reclamant en is meer voorzien in het oostelijk deel van het Middengebied, , waardoor het huidige gebied niet op slot zal raken. Er zal ruimte blijven voor verdere ontwikkelingen, zij het binnen de gestelde grenzen en kaders en na een nadere afweging bij nieuwe initiatieven (zie ook paragraaf 2.2). <i>Conserverend bestemmingsplan niet het antwoord op de omliggende ontwikkelingen</i> De koers voor dit bestemmingsplan is vastleggen van de bestaande rechten in het gebied. En met dit bestemmingsplan vervallen allerlei eerdere plannen en wordt het planologisch overzichtelijker voor alle betrokkenen.	
--	--	--

		<i>Begroeiing en groene inpassing</i> Groene inpassing zal altijd zorgvuldig gebeuren en buiten het agrarische gebied plaatsvinden. Dit waarborgt dat de natuurlijke omgeving behouden blijft en bijdraagt aan een aangename leefomgeving. <i>Verruiming van de regels voor woningbouw</i> De Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied (Toetsingskader Groene Schakel) geldt alleen in de Groene Schakel. Het glastuinbouwgebied is als zodanig aangemerkt, ook binnen het provinciaal beleid, waardoor hier geen woningbouw zal plaatsvinden conform de vastgestelde bestemming. De gemeente neemt geen verruiming op voor aanvullende woningbouw binnen dit gebied.	
2	<i>Participatietraject serieus nemen</i> Participatie ontwerp BP voornamelijk gericht op 'informereren'. Reclamant vindt dat belangen van inwoners en ondernemers te weinig zijn afgewogen bij totstandkoming van ontwerp BP. Reclamant doet oproep om met Steenvlinder en betreffende ondernemers/bewoners om de tafel te gaan, wegens onverwachte koerswijziging gemeente met dit ontwerp BP en de schade die dit meebrengt voor de betrokken partijen.	De gemeente is van mening dat de verschillende persoonlijke gesprekken, gecombineerd met de door gemeente georganiseerde informatie- en participatiebijeenkomsten sinds 2017 en de periode van ter inzagelegging van dit bestemmingsplan voldoende is voor een weging van alle belangen. In deze integrale afweging betreft de gemeente tevens onderzoeksuitkomsten, (overkoepeld) beleid, en vigerende wet- en regelgeving. De gemeente is zich ervan bewust dat de ontwikkeling van het nieuwe dorp gevolgen heeft en/of kan hebben voor woningen en bedrijven in of in de nabijheid van het bestemmingsplan. De gemeente betracht daarom ook uiterste zorgvuldigheid bij de planontwikkeling. De gemeente herkent zich daarom niet in de stelling dat er sprake is van een onverwachte koerswijziging. Bij het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), de Nota van Uitgangspunten (2023) en dit bestemmingsplan heeft er een uitgebreid participatieproces op verschillende thema's plaats gevonden. Daarbij hebben huidige bewoners en inwoners van de gemeente, en andere belanghebbenden en belangstellenden, op- en aanmerkingen mee kunnen geven. Daarnaast kan er door middel van deze zienswijzeprocedure officieel geregeerd worden op het bestemmingsplan. Hiermee kan iedereen een zienswijze meegeven waar inhoudelijk een reactie	nee

		op komt. De gemeente maakt hierbij een integrale afweging tussen alle aanwezige belangen, onderzoeksuitkomsten, (overkoepelend) beleid, en vigerende wet- en regelgeving. Het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021) en de daarop gebaseerde Nota van Uitgangspunten (2023) zijn tevens vastgesteld door de gemeentegemeenteraad, waardoor er een voldoende legitieme basis is voor de ontwikkeling van het dorp en het vastleggen van de bestemmingen in dit gedeelte van het gebied. Voor het bestemmingsplan heeft de gemeente voorts een m.e.r.-procedure doorlopen en diverse andere onderzoeken uitgevoerd. Daarnaast heeft de provincie de ontwikkeling vastgelegd in haar omgevingsbeleid. Hiervoor is een zorgvuldige procedure doorlopen, waarvoor (net als de gemeente) een MER is opgesteld en twee mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen zijn geweest.	
3	Exploitatieplan Door de gemeente zijn vanuit haar publieke bevoegdheden (juridisch-planologische) besluiten genomen waarin nadrukkelijk een andere toekomst werd voorzien voor het bestemmingsplangebied dan 'conserverend'. Bestemmingen 'woongebied – Uit te werken 2' en 'Woongebied – Uit te werken Ringvaartdorp' komen middels het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te vervallen, waardoor er wel degelijk sprake is van een juridisch-planologische wijziging met financiële consequenties. Deze financiële consequenties horen in een exploitatieplan inzichtelijk te worden gemaakt.	De gemeente is van mening dat het hier gaat om een voorzienbare wijziging in het juridisch-planologische kader en dat er geen sprake is van planschade. Voor een nadere uitleg hierover verwijzen we naar bijlage 1. Als omwonenden vinden dat zij schade lijden door de vaststelling van dit bestemmingplan en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om planschade/nadeelcompensatie* indienen bij de gemeente. <i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden. Zie ook paragraaf 2.3.</i>	nee

4	<i>Grenzen 'Groene Schakel' en 'Agrarische Zone' scherper stellen</i> De grenzen van beide aanduidingen scherper langs particuliere eigendom laten lopen. specifiek verzoek om locatie waar 'Steenvlinder' aan verbonden is volledig binnen 'Agrarische Zone' te laten lopen, want deze valt nu deels in 'Groene Schakel'.	Aan reclamant is een verduidelijking gevraagd over de locatie van zijn opstallen. Hieruit blijkt dat de locatie volledig binnen de agrarische zone valt met de aanduiding Glastuinbouw. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de wens van reclamant. Het kaartje waar reclamant op doelde is onderdeel van het Toetsingskader Groene Schakel en kan inderdaad voor verwarring zorgen. De gemeente zal het toetsingskader verduidelijken op dit punt. In de verduidelijking geeft reclamant ook de wens aan dat de Groene Schakel op 50 meter van zijn kassen dient te blijven. Ook hiervoor geldt dat de Groene Schakel zich op ruimere afstand bevindt ten opzichte van de opstallen van reclamant. Bij de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen zal altijd gekeken moeten worden naar de impact op omliggende bedrijven en dit kan nooit leiden tot een gebruiksbeperking voor zittende ondernemers. Het toetsingskader zal hierop aangepast worden. De gemeente zal de toelichting van het Toetsingskader Groene Schakel een verduidelijking opnemen van de ambities en het beleid waarbinnen nieuwe initiatieven ontwikkeld kunnen worden. De gemeente zal het zoekgebied Groene Schakel uit het bestemmingsplan halen. Eventuele ontwikkelingen waarbij bedrijfsbebouwing en glastuinbouw ingeruild gaan worden voor een aantal woningen zullen separaat door de gemeente in behandeling worden genomen. De ontwikkeling en uitwerking van de Groene Schakel zal later ter hand genomen worden waarbij gekeken gaat worden naar verdere mogelijkheden om de ontwikkeling te stimuleren. Het toetsingskader zal verder uitgewerkt worden en separaat aan de gemeentegemeenteraad voorgelegd worden voor vaststelling. Zie ook paragraaf 2.6.	ja
---	--	--	----

CONCLUSIE

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening
R40 – Reclamant 40	Corsanummer	21 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE

		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Inleiding en toelichting</i> 1. Volgens de reclamant geven de plannen niet de duidelijkheid aan de bewoners en ondernemers die ze mogen verwachten. De verwachting is dat de inrichting van het gebied niet voor 2035 gaat gebeuren, maar uitbreiding en perspectief wordt bedrijven nu al ontnomen. Reclamant vraagt zich daarom af welke intentie de gemeente heeft als blijkt dat deze termijn niet haalbaar is en daarmee de tweemaal "vijfjaarstermijn" van de Wet voorkeursrecht gemeenten ook ten einde loopt. 2. Reclamant merkt op dat de gestelde doelstellingen om "verrommeling" tegen te gaan en een vernieuwend landschap te creëren niet samengaan. Een gebied wat op slot gezet wordt, zal achteruitgaan. 3. Reclamant stelt dat dermate grote projecten, zoals onderhavig bestemmingsplan, door slechts een zeer beperkt deel van de gemeenteraad actief wordt gevolgd. Het baart de reclamant zorgen dat deze kleine afvaardiging de kennis en interesse heeft van en in deze complexe opgave.	1. Voor dit bestemmingsplangebied is Wvg niet meer aan de orde. Daarnaast is het perspectief van dit gebied helder verwoord in het Masterplan. De gemeente zet, mede op basis van het provinciaal beleid, in op een vergroening van dit gebied. Zittende ondernemers behouden hun bestaande rechten en daarmee is er geen perspectief ontnomen. Er kan echter geen sprake zijn van grootschalige uitbreidingen binnen dit gebied. Deze maakt de gemeente dan ook niet mogelijk. 2. De gemeente is van mening dat de doelstellingen in het gebied haalbaar zijn. Hetgeen wat reclamant aangeeft over het gebied op slot zetten herkennen we niet. De gemeente biedt dezelfde mogelijkheden als voorheen met daarbij mogelijkheden om het gebied te verbeteren. Die verbeteringen zitten hem echter niet in het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven en agrariërs. Dit neemt niet weg dat het ondernemers en initiatiefnemers in het gebied altijd vrij staat om een conceptverzoek in te dienen als zij plannen hebben. De gemeente zal dit, ook na vaststelling van dit bestemmingsplan, altijd in behandeling nemen en hierop een afweging. 3. We nemen deze opmerking voor kennisgeving aan en zullen het signaal bij de gemeentegemeenteraad onder de aandacht brengen.	nee
2	<i>Algemeen</i> 1. Reclamant constateert dat de gemeente, ondanks dat zij geen verplichting hierin heeft, ook niet de moeite heeft genomen om het proces te vereenvoudigen voor mensen waarvoor de ambtelijke taal niet altijd is weggelegd. De minimale bereidheid om vragen te beantwoorden die betrekking hebben op het proces of een persoonlijke situatie is niet wat de reclamant had verwacht bij een dermate groot ontwikkelingsplan.	1. We gaan er van uit dat het grootste gedeelte van dit onderdeel van de zienswijze van reclamant gericht is op de ontwikkeling van het nieuwe dorp. Ten aanzien van dit bestemmingsplan en met name de toelichting hierop heeft de gemeente de taak om alles zo goed mogelijk in beeld te brengen en dient dit te voldoen aan regels die de wet ons geeft. Daarbij kunnen we helaas niet altijd gebruik maken van eenvoudige teksten omdat gestelde vragen juridisch van aard zijn of over specifieke ontwikkelingen gaan. Voor een verdere duiding over de participatie	nee

	2. Reclamant gaat ervan uit dat elke zienswijze met recht op gelijke voet behandeld wordt en doet een oproep om actief hulp te bieden aan hen die dit behoeven om de complexiteit van deze ontwikkeling voor deze mensen te verminderen. 3. Reclamant geeft aan te willen dat de zienswijzen op vergelijkbare of aanvullende punten zorgvuldig gebundeld dienen te worden. 4. Er wordt aandacht gevraagd voor de ambitie van de gemeente met betrekking het streven naar een aantrekkelijk ondernemersklimaat. Volgens de reclamant ziet een aantal ondernemers in het Middengebied deze ambitie niet terug in dit plan. Daarom vraagt de reclamant zich af in hoeverre er rekening wordt gehouden met deze ambitie. 5. Reclamant stelt dat ingestuurde brieven en reminders voor vervolggesprekken met vertegenwoordigers van de Gemeente Zuidplas blijven zonder reactie of worden met flink uitstel toegezegd in komende kwartalen.	verwijzen we graag naar paragraaf 2.8. 2. De gemeente behandelt elke zienswijze op gelijke voet en maakt voor elke reclamant een afweging ten aanzien van de zienswijze. De gemeente zal de suggestie over actief hulp bieden meenemen in het verdere proces en kijken of en hoe zij deze taak kan oppakken. Het is voor reclamanten overigens altijd mogelijk om een mondelinge zienswijze in te dienen of een zienswijze toe te lichten. 3. De gemeente heeft er niet voor gekozen om zienswijzen te bundelen. Wel zorgt zij er voor dat vergelijkbare onderwerpen gelijke antwoorden krijgen. 4. Een aantrekkelijk ondernemersklimaat zit hem in meer zaken dan het bieden van uitbreidingsruimte. Een goede ontsluiting, behoud van voorzieningen en een aantrekkelijke omgeving zijn hierbij ook van belang. Voor dit gebied is gekozen om in te zetten op het behoud van bestaande rechten. Dit neemt niet weg dat de gemeente serieus wil omgaan met plannen van ondernemers in dit gebied. 5. De gemeente heeft dit signaal ook ontvangen bij de behandeling van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het dorp. Intern gaat de gemeente kijken hoe we hier kunnen inzetten op betere service en dienstverlening.	
3	<i>Planvorming</i> 1. Reclamant vraagt zich af waarom beide plannen los van elkaar ter inzage zijn gelegd, terwijl de ontwikkeling van natuur en groene zones wel degelijk verbonden zijn met de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan Zuidplaspolder 1. 2. Beide bestemmingsplannen vallen niet onder de nieuwe Omgevingswet, maar blijven onder het "oude recht" vallen. Reclamant vraagt zich af of de gemeente zich bewust is van de nog grotere complexiteit die het met zich mee zal brengen	1. De keuze om te komen tot twee bestemmingsplannen is gelegen in de twee unieke karakters van de gebieden en de ontwikkeling van beide gebieden die in een ander tempo zullen verlopen. Het bestemmingsplan voor onder andere het woningbouwgebied vraagt om een andersoortig bestemmingsplan dan het bestemmingsplan voor het tweede gebied dat overwegend conserverend van aard is. Door de bestemmingsplannen kort na elkaar in procedure te brengen en vast te stellen blijft een integrale aanpak mogelijk. Ook is er één integrale MER opgesteld voor beide bestemmingsplangebieden. 2. De gemeente heeft een bewuste afweging gemaakt om voor deze twee plannen een plan op basis van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen. Dit	nee

	wanneer er deelplannen moeten worden ingeschoven of worden ingevoerd en of deze vallen deze onder de Omgevingswet. 3. Reclamant is van mening dat bij een dergelijk plan ook de inhoud bekend moet zijn, zodat bekend is wat wel en niet mag en bouwplannen, grondaankopen en de ontwikkeling van projecten beoordeeld kunnen worden. De inhoud van deze bepalingen ziet de reclamant onvoldoende onderbouwd in dit plan terug. Reclamant vraagt daarom om een toelichting hoe de gemeente grondeigenaren en initiatiefnemers mee gaat nemen in de beoordelingscriteria van nieuwe initiatieven. Hoe kan een indiener vooraf de haalbaarheid van een project inschatten? 4. De voorwaarden en de gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 20 betrekking op hebben staan volgens de reclamant niet duidelijk in het bestemmingsplan omschreven. Daarom wordt er om een nadere toelichting verzocht.	mede ingegeven door de lange onzekerheid ten aanzien van de invoeringsdatum van de Omgevingswet. De gemeente is zich bewust van de gevolgen van de invoering van de Omgevingswet. Deelplannen zullen onder de Omgevingswet hun eigen procedure gaan doorlopen. 3. Dit Chw bestemmingsplan is anders van opzet dan gebruikelijk is bij bestemmingsplannen in de gemeente Zuidplas. Hier is voor gekozen gelet op het type en de omvang van de ontwikkeling, de lange doorlooptijd voor de realisatie (circa 20 jaar) en de gewenste flexibiliteit om in te kunnen spelen op onvoorziene en toekomstige ontwikkelingen. De Crisis- en herstelwet biedt daarvoor de mogelijkheid. Het behoort tot de beleidsruimte van de gemeentegemeenteraad om de mate van gedetailleerdheid van een plan te bepalen. Of een flexibele bestemmingsregeling uit oogpunt van rechtszekerheid aanvaardbaar is, moet daarbij voor de specifieke situatie worden afgewogen. De gemeentegemeenteraad acht in deze omgeving en met de waarborgen en voorwaarden die in het Chw bestemmingsplan zitten, de gekozen mate van flexibiliteit aanvaardbaar. Het bestemmingsplan begrenst de bouwmogelijkheden en benoemt kaders en afwegingen die in het kader van vergunningverlening worden beoordeeld. Daarmee kan de haalbaarheid van toekomstige projecten worden beoordeeld. 4. Artikel 20 zijn algemene afwijkingsregels waarmee het college in beperkte mate kan afwijken van de maten zoals aangegeven in het bestemmingsplan. Dit voorkomt dat een iets andere positionering van het gebouw of een goothoogte die net een paar centimeter hoger is zorgt voor het afwijzen van een plan terwijl dit verder wel voldoet aan alle regels en passend is binnen de omgeving.	
4	<i>Water en waterhuishouding</i> 1. Reclamant vindt het onvoldoende duidelijk wat de effecten zijn van de bebouwing uit het andere bestemmingsplan op de Groene Schakel. Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan wordt gesteld dat er voor het specifieke plan geen wijzigingen en toename in wateroppervlak worden verwacht. Volgens de	1. Het uitgebreide onderzoek (de MER) heeft aangetoond dat er geen invloed valt te verwachten van de nieuwe bebouwing op de Groene Schakel. Een onafhankelijke commissie heeft het beoordeeld en is van mening dat het onderzoek goed uitgevoerd is. 2. De onderzoeken voor het bestemmingsplan en bijbehorende MER zijn uitgevoerd op een bijpassend detailniveau. Daarmee is voldoende	nee

	reclamant heeft de bebouwing echter wel degelijk invloed op de Groene Schakel en is het onvoldoende duidelijk wat HHSK in dit heeft bijgedragen aan de evaluatie van het watersysteem. 2. Volgens de reclamant is het onvoldoende duidelijk wat de gevolgen zijn van de afwatering vanuit het gebied. De stroomsnelheid van het water kan effecten geven op de waterkanten van de tochten en andere watergangen. Reclamant wil graag weten in welke onderzoeken de gevolgen hierop zijn verwerkt.	inzicht gegeven in de te verwachten effecten van de ontwikkeling en de mogelijkheid om die effecten weg te nemen of te beperken. Het waterhuishoudkundigplan is naar verwachting medio 2025 gereed. Het wordt een integraal plan waar ook de Groene Schakel onderdeel van is. Omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, zal het waterhuishoudkundigplan ook de huidige situatie beschrijven met een doorkijk op toekomstige klimaatontwikkelingen. In het plan worden geen maatregelen ontworpen of uitgewerkt. Zie ook paragraaf 2.7.	
5	<i>Natuur</i> 1. Uit de nieuwsbrief A20 van Rijkswaterstaat blijkt dat een corridor onder de A20 te veel geld kost en om die reden niet gerealiseerd gaat worden. Daarnaast werd er getwijfeld aan het nut van een kleinere – en dus goedkopere – ecologische onderdoorgang. Dit gezien de beperkte meerwaarde voor de aanwezige doelsoorten in het gebied. Reclamant vraagt zich af wat de gevolgen hiervan zijn op de ingetekende ecologische verbindingzone. 2. Reclamant verzoekt de doelstellingen en een tijdsplanning over de ecologische verbindingzone kenbaar te maken in het kader van zelfrealisatie en andere opties. 3. Reclamant ziet de realisatie van De Groene Waterparel (2024/2025) graag gelijk opgaan met de realisatie van de ecologische verbindingzone, zodat er direct optimaal resultaat wordt behaald. Realisatie van de ecologische verbindingzone na verloop van een aantal jaar is niet gewenst. 4. In de groene zone is aangegeven dat er 'vormen' van recreatie mogelijk zijn. Het is echter nog niet bekend op welke wijze dit ingericht gaat worden. Reclamant verwijst daarbij naar een nieuw ontwerp bestemmingsplan rondom Westergouwe voor een	1. De gemeente is in gesprek over de meekoppelkansen bij de verbreding van de A20. Op dit moment is er nog onvoldoende bekend over de daadwerkelijke verbreding en de eventuele onderdoorgangen. De gemeente zet in op goede verbindingen voor onder meer de natuur. Het is nog onbekend wat de effecten zullen zijn voor de ingetekende ecologische verbindingzone. 2. Op het moment dat hierover meer bekend is zal de gemeente, danwel de provincie, dit kenbaar maken. Omdat het hier gaat om een provinciale ontwikkeling zal de provincie hierin leidend zijn. De gemeente zal dit wel onder de aandacht brengen van de provincie. 3. Helaas is het niet haalbaar om de realisatie van de ecologische verbindingzone gelijktijdig met de Groene Waterparel op te pakken. 4. De gemeente is van mening dat de gekozen route de juiste is. Op basis van het bestemmingsplan is de ontwikkeling van de Groene Waterparel mogelijk. Mocht er in de behoefte zijn aan uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden dan zal dit in een aparte ruimtelijke procedure worden opgepakt waarbij de omgeving op dat moment zijn mening kan geven. 5. We horen de oproep van reclamant. Bij de uitwerking van de plannen zal gestuurd worden op een realistische tijdsplanning voor de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone.	nee

	groen/blauwe zone. Dit bestemmingsplan zou worden aangepast zodat ook horeca gerelateerde ontwikkelingen mogelijk zijn. Reclamant vraagt of dit een integere wijze van handelen is en wat de garantie is voor de te ontwikkelen natuurzones in het Middengebied en het behoud van de natuurbestemming. 5. Reclamant vraagt aandacht voor een snelle realisatie van de ecologische verbindingszone. Dit dient gepaard te gaan met de bouw van de eerste woningen. 6. Reclamant ziet graag lichte vorm van recreatie (fietsen, wandelen) in de Groene Waterparel en ziet dit niet voldoende concreet terugkomen in het plan. 7. Reclamant vraagt zich af of voor de Wet Natuurbescherming de aanvulling 'Agrarische natuur (natuurvriendelijke landbouw)' als gebied is aangewezen.	6. Het bestemmingsplan maakt binnen de bestemming 'Natuur' fiets- en voetpaden mogelijk. De verdere, concrete inrichting van het gebied is een provinciale verantwoordelijkheid. 7. Op dit moment zijn er nog geen aanvullende gebieden aangewezen met als aanvulling 'Agrarische natuur (natuurvriendelijke landbouw)'. Voor dit agrarisch natuurbeheer zullen de percelen in een gebied moeten liggen welke de provincie heeft aangewezen. De provincie heeft dit nog niet gedaan.	
6	<i>Agrarisch en stikstof</i> 1. De reclamant vraagt zich af of er bij de stikstofberekening rekening is gehouden met een eventueel nieuw aan te wijzen Natura 2000-gebied in de regio en of dit gevolgen gaat hebben voor de lopende uitvoering van woningbouw. 2. Reclamant vraagt zich af hoe het verdwijnen van o.a. twee veehouderijen zich verhoudt tot de toename van verkeer in het gebied, de A12 en de A20, maar ook de nieuwe industrie en de uitstoot die hiermee gemoeid is. In de stikstofberekening is volgens de reclamant namelijk onvoldoende rekening gehouden met de uitstoot van bedrijven die zich gaan vestigen bij het gereed zijn van het gebied. 3. De reclamant geeft aan dat de opgenomen dieren aantallen onjuist zijn en niet volledig zijn opgenomen in de bijlagen. Daarbij vraagt de reclamant zich af in hoeverre de toename van dieren aantallen invloed heeft op de berekening.	1. De stikstofberekening is uitgevoerd op basis van de nu geldende normen. Hieruit komt naar voren dat de ontwikkeling van het nieuwe dorp kan. In de berekeningen kan een nieuw Natura-2000 gebied niet worden meegenomen omdat nog onbekend is welk gebied het is en welke onderdelen eventuele effect zouden kunnen hebben op dit gebied. 2. In de stikstofberekeningen is wel degelijk rekening gehouden met het verdwijnen van agrariërs, de toename van verkeer en ook de (mogelijke) uitstoot van nieuwe bedrijven in het gebied. 3. Dieraantallen in de bijlage bij de regels gaan over bestaande dieren aantallen bij intensieve veehouderijen en niet over alle bestaande dieren aantallen in het gebied bij bijvoorbeeld melkveehouderijen. Deze aantallen zijn, op basis van de milieuvergunningen wel meegenomen in de stikstofberekening. Mocht hier sprake zijn van een toename door een nieuwe ontwikkeling dan zal er voor deze nieuwe ontwikkeling/aanvraag een nieuwe berekening gemaakt moeten worden.	nee

	4. De reclamant wil weten waarom er niet voor is gekozen om de gehele zone tussen de N219 en de Knibbelweg/3^e Tochtweg in te richten als natuur of de groene zone langs de N219 in te richten voor extra woningen om het plan financieel haalbaar te maken. De beperkte agrarische zone zal door natuurrealisatie te maken krijgen met vernatting en onvoldoende bruikbaar zijn. Daarnaast zet de reclamant vraagtekens bij de bereikbaarheid van deze agrarische zone voor landbouwverkeer. 5. Reclamant wil weten in hoeverre de kennis vanuit de agrarische sector is betrokken bij de ontwikkelingen. 6. Het toevoegen van water resulteert in een toename van gewasschade door ganzen. Reclamant wil weten of de gemeente op de hoogte is van een aanzienlijke toename in de uitkering van schade en dat grondeigenaren hier extra hinder van gaan ondervinden. Reclamant wil graag weten in welke mate de inrichting van water in de ecologische verbindingszone ook geschikt gaat zijn als leefgebied voor deze vogelsoort.	4. Bij het opstellen van het Masterplan voor het gehele gebied zijn diverse scenario's met elkaar gewogen en daar is de huidige ontwikkeling uit voort gekomen. Op dit moment is er geen ruimte voor aanvullende woningbouw danwel voor extra natuur (en bijbehorende uitkoopregelling). Uitgangspunt is dat de agrarische zone ten alle tijden bereikbaar blijft voor landbouw- en bestemmingsverkeer. Verkeer vanuit het nieuwe dorp zal verlopen via de nieuw aan te leggen ontsluitingswegen. 5. De ontwikkelingen van het dorp vragen om inzet van vele deskundigen. Voor het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor grotendeels een voortzetting van het huidige gebruik. Hier is dus geen sprake van ontwikkelingen. 6. De gemeente is op de hoogte van mogelijke gewasschade door ganzen. De inrichting van de ecologische verbindingszone is nog niet bekend. Het is daarmee ook nog niet bekend of deze zone geschikt of ongeschikt zal zijn als leefgebied voor deze vogelsoort.	
7	<i>Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied</i> 1. De Ruimte-voor-Ruimte regeling Middengebied voorziet niet in een duidelijke visie. Er is niet vastgelegd wat mag worden ontwikkeld, wat leidt tot onvoldoende zicht op de mogelijkheden voor ondernemers/bewoners. 2. Reclamant vraagt of de drie hectare aan nieuwe erven uit deze regeling voldoende is voor de (toekomstige) sloop van gebouwen en het uitgeven van kavels aan inwoners/ondernemers. 3. Reclamant vraagt om een toelichting over de voorwaarden en eisen die zijn gesteld ten aanzien van doorkijk/openheid. Zijn hier bepaalde afmetingen of waarden aan gekoppeld en zijn deze zones al vastgelegd?	1. Bij de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen zal altijd gekeken moeten worden naar de impact op omliggende bedrijven en dit kan nooit leiden tot een gebruiksbeperking voor zittende ondernemers. Het toetsingskader zal hierop aangepast worden. De gemeente zal de toelichting van het Toetsingskader Groene Schakel een verduidelijking opnemen van de ambities en het beleid waarbinnen nieuwe initiatieven ontwikkeld kunnen worden. De gemeente zal het zoekgebied Groene Schakel uit het bestemmingsplan halen. Eventuele ontwikkelingen waarbij bedrijfsbebouwing en glastuinbouw ingeruild gaan worden voor een aantal woningen zullen separaat door de gemeente in behandeling worden genomen. De ontwikkeling en uitwerking van de Groene Schakel zal later ter hand genomen worden waarbij gekeken gaat worden naar verdere	ja

		mogelijkheden om de ontwikkeling te stimuleren. Het toetsingskader zal verder uitgewerkt worden en separaat aan de gemeentegemeenteraad voorgelegd worden voor vaststelling. Zie ook paragraaf 2.6. 2. Vooralsnog ziet de gemeente dat 3 hectare voldoende is om in te zetten op een gedeeltelijke transformatie op gang te brengen. In overleg met de provincie mag de gemeente op dit moment niet meer mogelijk maken dan de gestelde 3 hectare. 3. De zones voor openheid en doorkijk zijn nog niet vastgelegd en zullen in een later stadium bekeken worden. Zie ook de beantwoording onder punt 1.	
8	Mobiliteit 1. Het gebied van onderhavig bestemmingsplan zal net zoals bij het eerste bestemmingsplan een toename van verkeer ondervinden zolang de gemaakte toezegging 'eerst bewegen, dan bouwen' niet waargemaakt wordt. 2. De Zuidelijke Dwarsweg wordt nu al veelvuldig gebruikt. Tijdens de spitsuren dient deze weg als sluiproute naar en van Nesselande en richting de Triangel – Waddinxveen. De komst van de Triangel is hierop al gemerkt, maar de smalle polderweg leent zich niet voor een drukke ader. De passeervakken bieden hier al geen ruimte voor. Ook neemt het verkeersgedrag toe in negatieve zin waardoor het verkeer regelmatig zichzelf vastrijdt en groenzones naast de weg kapotgereden worden. Reclamant vindt het niet acceptabel dat er aan deze sluiproute geen aanpassingen worden gedaan en verwacht een toename van verkeershinder en overlast. 3. Reclamant wil weten of de gemeente heeft nagedacht over hoe voldaan kan worden aan een gezonde leefomgeving en het beperken van de verstoring van de leefomgeving voor huidige bewoners als gevolg van het plan. 4. In het gebied blijft sprake van landbouwverkeer en vrachtverkeer voor aanwezige bedrijven liggend aan de Bierhoogtweg/2^e Tochtweg. Reclamant maakt zich zorgen over	1. Het uitgangspunt 'Eerst bewegen, dan bouwen', zoals vastgesteld in het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), houdt in dat er mobiliteitsmaatregelen worden getroffen voordat onaanvaardbaar verkeersoverlast ontstaat. Dit uitgangspunt wordt toegepast in de fasegewijze ontwikkeling van het nieuwe dorp. In de eerste fase van de ontwikkeling wordt uitgegaan van gebruik van de (bestaande) Middelweg en een nieuwe ontsluitingsweg richting N219/Knibbelweg-Oost (richting A12). Deze ontsluiting is op basis van verkeersonderzoek aanvaardbaar voor de ontwikkeling van 4.500 woningen. Daarnaast komt er een derde ontsluitingsweg en neemt de gemeente aanvullende mobiliteitsmaatregelen (conform de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023)), zodat de situatie ook na 4.500 woningen (tot in totaal 8.000 woningen) aanvaardbaar blijft. Verder is de gemeente in overleg met provincie Zuid-Holland om vanaf het begin openbaar vervoer te laten rijden. Ook wordt er ingezet om het fietsroutenetwerk te verbeteren en wordt er geïnvesteerd in het aanbieden van deelmobiliteit vanaf de eerste fase. De ambitie van de gemeente is om deze duurzame mobiliteitsmaatregelen stapsgewijs en vooruitlopend op de bouw van de woningen te realiseren. Het beoogde effect van de duurzame mobiliteitsmaatregelen is het dempen van de totale toename van autoverkeersbewegingen.	nee

	het onvoldoende meenemen van dit zware verkeer in de inrichting van het gebied. Wanneer deze smalle polderwegen ingepast worden voor fietsverkeer en zelfs door twee belangrijke toegangswegen (snelfietsroute, zuidelijke ontsluiting N219) gekruist worden, zal dit de verkeersveiligheid niet ten goede komen. De mate van verkeer in deze zone is intensief en verdient meer aandacht in de plannen. Reclamant verzoekt daarom om nogmaals te kijken naar de inrichting van deze wegen ten opzichte van de gewenste situatie. 5. Reclamant gaat ervan uit dat eerdere gedane toezeggingen op de informatieavond Nota van uitgangspunten over de bereikbaarheid van landbouwpercelen meegenomen wordt in de uitwerking.	- De Zuidelijke Dwarsweg zal in de toekomst een knip krijgen, zodat deze niet meer toegankelijk is voor doorgaand autoverkeer (ook niet voor bewoners vanuit het nieuwe dorp naar de N219). De nieuwe weg zal de ontsluitende functie voor het gebied gaan vervullen. Bestemmingen aan de Zuidelijke Dwarsweg blijven vanzelfsprekend bereikbaar. De Zuidelijke Dwarsweg zal in de toekomst dus een weg voor bestemmingsverkeer worden en krijgt een 'auto-te-gast' inrichting. De verkeerstructuur binnen het Middengebied wordt de komende jaren uitgewerkt; daarbij zullen wij ook gebruik maken van de kennis die in het gebied aanwezig is. - Uit de onderzoeken voor het bestemmingsplan en MER blijkt inderdaad dat er sprake is van negatieve effecten voor de leefomgeving. Om deze effecten zo veel mogelijk te beperken, worden er verschillende maatregelen getroffen. De effecten op de leefomgeving die na het treffen van deze maatregelen nog optreden, zijn afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. In de afgelopen jaren hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen bewoners van het gebied en de gemeente. Daarmee heeft de gemeente in haar beleving de zorgen en wensen van bewoners serieus genomen en betrokken bij de planvorming. Ook bij de verdere uitwerking van deze opgave zal de gemeente het gesprek met de bewoners blijven aangaan. Daar waar mogelijk binnen de kaders van de opgave, worden de wensen en behoeftes van de huidige bewoners zo goed mogelijk betrokken bij de uitwerking van deze opgave. - De komende jaren wordt de verkeerstructuur binnen het Middengebied uitgewerkt, waarbij wij ook gebruik willen maken van de kennis die in het gebied aanwezig is. Wij zijn met u eens dat het aanwezige landbouwverkeer en vrachtverkeer de nadrukkelijke aandacht behoeft en de verkeersveiligheid geborgd moet zijn - In de uitwerking van de verkeerstructuur van het Middengebied geldt als uitgangspunt dat alle ondernemers / percelen bereikbaar zijn en blijven.	
CONCLUSIE			

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
R41 – Reclamant 41		Corsanummer	21 december 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Bestemming glastuinbouw / inrichting gebied Het ingetekende bouwvlak dekt niet de huidige bebouwing van de bestaande kas. De bebouwingsmogelijkheden nemen daardoor af hetgeen niet wenselijk is. Reclamant verzoekt de gemeente de huidige percelen volledig te bestemmen als glastuinbouw zoals nu het geval is.	De bouwvlakken bedekken wel degelijk de gehele bestaande kas van uw onderneming. Echter, het perceel was opgedeeld in twee bouwvlakken. We zullen deze onduidelijkheid wegnemen door de gehele kas te voorzien van één bouwvlak. Daarnaast was een deel van de kas bestemd als 'Agrarisch' zonder de aanduiding glastuinbouw. De gemeente zal de kassen tevens de aanduiding 'Glastuinbouw' geven.	ja
2	Afstandsmaten In artikel 3.2.2 en 4.2.2 van het bestemmingsplan is opgenomen dat de minimale afstand tot een (bedrijfs)woning van derden 10 m. bedraagt. Reclamant verzoekt de gemeente een minimale afstand van 30 m. te hanteren.	Het ontwerpbestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 is een conserverend bestemmingsplan. Het is ook een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Uit de voor het ontwerp van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn de bestemmingen en functie overgenomen. Ook de mogelijkheden daartoe die nog niet volledig zijn benut, zoals het bouwen van kassen, wat dus een bestaande ontwikkelmogelijkheid betreft. In artikel 3, bestemming 'Agrarisch' en 4 bestemming 'Agrarisch met waarden Natuur- en Landschapswaarden' staat de mogelijkheid om kassen te realiseren binnen de aanduiding daarvoor op de verbeelding. In de nadere bepaling over de bouw hiervan (art.3.2.2 en 4.2.2) is bepaald dat de afstand tot een (bedrijfs)woning van derden minimaal 10 meter dient te bedragen. Daarbij gaat het om bestaande woningen die middels een aanduiding op de verbeelding zijn vastgelegd. Deze afstand is blijkens paragraaf 4.12 van de toelichting gebaseerd op de systematiek van VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 (VNG-brochure 2009). In de paragraaf is daarbij aangegeven dat de afstand in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid om	ja

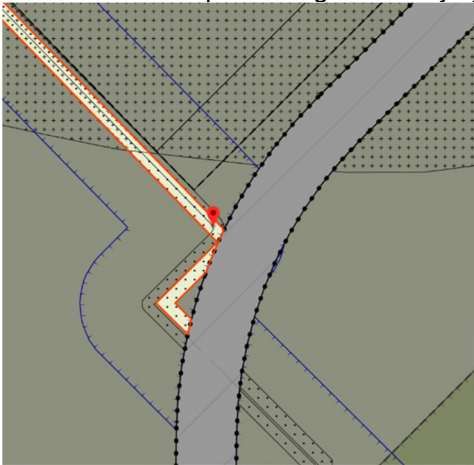
		kassen te bouwen is een bestaande ontwikkeling wat overgenomen uit de hiervoor van toepassing zijnde bestemmingsplannen. De gemeente zal in de regels een bepaling opnemen dat nieuwe (bedrijfs)woningen van derden op minimaal 30 meter moeten komen te liggen.	
3	Veiligheidszone Er is een veiligheidszone toegevoegd voor de gasleiding waardoor de bebouwingsmogelijkheden afnemen en mogelijke bebouwing leidt tot extra voorzorgsmaatregelen en kosten. Dit leidt tot planschade.	De gemeente heeft een wettelijke verplichting bestaande leidingen en zones op te nemen in het bestemmingsplan. Dit is in het verleden niet in alle bestemmingsplannen goed verwerkt. Hiermee voldoen we als gemeente aan onze wettelijke verplichting. De veiligheidszone gaat alleen in op nieuwe bebouwing voor zeer kwetsbare groepen. Een kas valt hier niet onder. De bebouwingsmogelijkheden nemen hiermee niet af. Ook zijn er geen extra voorzorgsmaatregelen nodig. Als omwonenden vinden dat zij schade lijden door de nieuwe ontwikkeling en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om planschade/nadeelcompensatie* indienen bij de gemeente. *Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden. Zie ook paragraaf 2.3.	nee
4	Stagnatie bedrijfsontwikkeling Voorgaande ontwikkeling en bestemming heeft tot gevolg dat reclamant haar bedrijfsvoering op termijn niet meer kan uitvoeren en optimalisatie van de bedrijfsvoering voor de korte en langere termijn door de onzekerheid niet meer mogelijk lijkt te zijn. Onzeker is of investeringen terugverdiend kunnen worden. In de huidige (energie)markt heeft dit vergaande consequenties. Dit is voor de huidige bedrijfsvoering een volstrekt onwenselijke situatie.	Met reclamant wordt gesproken over de aankoop van de eigendommen door de gemeente. Op basis van deze gesprekken komt er meer duidelijkheid over eventuele bedrijfsverplaatsing of bedrijfsbeëindiging. Het bedrijf ligt (deels) binnen het gebied waar woningbouwontwikkeling plaats gaat vinden. Bedrijfsvoortzetting op de locatie binnen het woongebied past niet bij de gewenste ontwikkeling van het nieuwe dorp. De gemeente zal uiteraard de gesprekken met de ondernemer voortzetten over mogelijkheden tot verplaatsing.	nee
5	Bereikbaarheid Reclamant kent veel transportbewegingen met trailers en is een 24 uur bereikbaarheid is essentieel. Er wordt gebruik gemaakt van trailers. Reclamant maakt zich grote zorgen over de bereikbaarheid van haar bedrijven en woning gedurende de ontwikkeling en uitvoering van het plan. Daarnaast zijn er zorgen	De gemeente treedt in overleg met bewoners/bedrijven in de uitwerking van de plannen om de bereikbaarheid van woningen en bedrijfsgebouwen te garanderen tijdens de bouw. Dit kan wel betekenen dat er mogelijk bepaalde omrijdroutes ingesteld moeten worden. De gemeente zal plannen opstellen	nee

	over de verkeersveiligheid. De wegen zijn smal en worden intensief gebruikt door langzaam verkeer (o.a. schoolgangers, fiets- en scooter verkeer). Reclamant wenst hier concrete toezeggingen en garanties dat de bereikbaarheid en verkeersveiligheid geborgd zijn.	waarin de belangen van de bestaande bewoners en bedrijven op deze aspecten worden beschouwd, gewogen en vastgelegd. De gemeente onderschrijft de zorg van reclamant over gemengd verkeer binnen het plangebied. Het voorkomen van landbouw- en vrachtverkeer is daarbij een specifiek aandachtspunt. De gemeente gaat uit van goede en verkeersveilige fietsverbindingen vanuit het plangebied naar belangrijke bestemmingen in de omgeving. In het landelijke gebied wordt ingezet op het voorkomen van doorgaand autoverkeer vanuit het nieuwe dorp, door op strategische plaatsen een knip in de weg toe te passen (waarbij de bereikbaarheid voor bestaande woningen/bedrijven gewaarborgd blijft). Het al dan niet mengen van verkeer op de verschillende wegen binnen het Middengebied wordt in het vervolg onderzocht en uitgewerkt. Daarbij wil de gemeente de kennis en ervaring die binnen het plangebied bij betrokkenen aanwezig is ook benutten.	
6	Stuifschade Als gevolg van de plannen zullen er jarenlang veel grond- en bouwwerkzaamheden plaats gaan vinden. Deze werkzaamheden veroorzaken veel stof en stuifschade. De (glas)tuinbouwbedrijven van- en de door reclamant geteelde gewassen zijn erg gevoelig voor stof en stuifschade waardoor de geteelde producten minder groeien en mogelijk onverkoopbaar worden. De kans op grote schade is hierdoor zeer groot. Reclamant wenst van de gemeente te vernemen wat zij hieraan gaat doen ter voorkoming en garanties dat dit risico wordt weggenomen. Naast het vragen van garanties tot het beperken en voorkomen van stuifschade vragen wij ook nadrukkelijk om een duidelijke werkwijze bij het optreden van stuifschade zodat reclamant binnen een halfjaar schadeloos gesteld kan worden om het omzetverlies te compenseren. Om snel en adequaat te kunnen handelen bij het optreden van stuivende materialen achten wij het daarom ook noodzakelijk dat er een telefoonnummer beschikbaar komt dat 24/7 bereikbaar is om eventuele schade te kunnen voorkomen/beperken.	De gemeente zal voor aanvang van de werkzaamheden plannen uitwerken waarin ook uitgebreid aandacht wordt besteed aan het voorkomen en beheersen van omgevingsoverlast tijdens de aanleg. Voorafgaand aan de werkzaamheden zullen er zorgvuldig maatregelen worden getroffen om overlast generiek maar ook op specifieke onderdelen, zoals bijvoorbeeld de door reclamant genoemde stof en stuiven, zoveel mogelijk te beperken. De daadwerkelijke inrichting van klankbord, een meldpunt en de bijbehorende procedure is ook onderdeel van de uitwerking. Als omwonenden vinden dat zij schade lijden door de nieuwe ontwikkeling en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om planschade/nadeelcompensatie* indienen bij de gemeente. <i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden. Zie ook paragraaf 2.3.</i>	nee

7	Bedrijfsverplaatsing Door de ontwikkeling dient reclamant haar beide bedrijven te verplaatsen naar een locatie elders. De productielocatie aan de Zuidelijke Dwarsweg nr. 9 valt strikt genomen buiten het onderhavige ontwerp bestemmingsplan. De bedrijfsvoering op locatie nr. 9 is echter onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsvoering op nr. 13. Bij een bedrijfsverplaatsing van de locatie op nr. 13 zal ook de locatie op nr. 9 mee verplaatst dienen te worden.	Met reclamant wordt gesproken over de aankoop van de eigendommen door de gemeente. Op basis van deze gesprekken komt er meer duidelijkheid over eventuele bedrijfsverplaatsing of bedrijfsbeëindiging.	nee
8	Woonbestemming De huidige woonbestemming van 1.000 m2 aan de Zuidelijke Dwarsweg wenst reclamant te verplaatsen van het midden van het perceel naar de zuidzijde van het perceel en tevens het bouwvlak een meer vierkante vorm te geven.	Voor het verplaatsen van een woning verzoeken wij de reclamant een conceptverzoek in te dienen. Voor een nadere duiding verwijzen we graag naar paragraaf 2.2 over nieuwe initiatieven. Vanwege de aanwezigheid van omliggende bedrijven dient hier vanuit het milieuspoor een goede afweging gemaakt te worden. De gemeente is op voorhand niet tegen dit initiatief maar heeft de haalbaarheid nog niet kunnen toetsen vanwege het ontbreken van een duidelijke, gemotiveerde aanvraag.	nee
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

4.2 Overlegreacties wettelijke overlegpartners

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
O1 – Dunea		Corsanummer	10-11-2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
			Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Dunea constateert dat de 1600 mm stalen-betonnen rivierwatertransportleiding en de 400 mm stalen drinkwater transportleiding netjes in de verbeelding is opgenomen als dubbel bestemming leiding – water.		Wij nemen dit ter kennisgeving aan	Nee
2	<i>Zakelijk rechtstrook:</i> De rivierwatertransportleiding heeft nu een breedte van 2x 5,0 m = 10,0 m als dubbelbestemming. Dunea heeft met de toenmalige grondeigenaar een zakelijk recht afgesproken van 2x 9,0 m = 18,0 m zakelijk recht strook. Graag zouden we in het bestemmingsplan deze zelfde breedte aanhouden. Kortom kan de breedte van 2x 5,0 = 10,0 m worden verbreed naar 2x 9,0 = 18,0 m. Dunea heeft deze ruimte nodig om bij reparaties en vervangingen met groot materiaal bij onze leiding te kunnen komen. Het gaat om onderstaande rode stroken. 		De gemeente heeft de huidige dubbelbestemmingen overgenomen vanuit de vigerende plannen. De gemeente had geen weet van de afspraken die Dunea gemaakt heeft met private partijen. De gemeente zal de zakelijk rechtstrook overnemen in dit bestemmingsplan.	ja

				
3	Verplaatsing Nieuwe Dwarsweg De 400 mm transportleiding kruist de nieuw aan te leggen verkeersweg. Zie onderstaande afbeelding. Is het mogelijk dat de verkeersweg iets naar het oosten wordt verplaatst zodat de transportleiding ongestoord kan blijven liggen. De dubbelbestemming leiding – water met haakse bocht kruist net de bocht van de verkeersweg. Als de verkeersweg iets opschuift dan hoeven we onze stalen transportleiding waarschijnlijk niet aan te passen. 		Binnen de zone van de verkeersbestemming van bestemmingsplan 1 is ook ruimte opgenomen voor groene bermen etc. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de weg zullen we rekening houden met de ligging van de transportleiding. Bestemmingsplan 1 is inmiddels door de gemeentegemeenteraad vastgesteld. Het is op dit moment niet mogelijk om de bestemming van de Nieuwe Dwarsweg te verplaatsen en de plangrens aan te passen.	nee
CONCLUSIE				

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
O2 – TenneT		Corsanummer	12-11-2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
			Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Hartelijk dank voor de toezending van bovengenoemd plan. Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Wij hebben dan ook geen opmerkingen op genoemd plan en wensen u veel succes bij de verdere uitwerking hiervan.		Wij danken TenneT voor hun opmerking.	Nee
CONCLUSIE				
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer		Nummer gemeente		Datum indiening		
O3 – Liander		Corsanummer		14-11-2023		
VERKORTE WEERGAVE REACTIE				REACTIE VAN GEMEENTE		
				Beantwoording gemeente		Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Vanuit Liander zijn er geen planologische opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.			Wij danken Liander voor hun opmerking.		Nee
CONCLUSIE						
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.						

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
O4 – provincie Zuid Holland		Corsanummer	06-12-2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	

		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Nieuwe agrarische bebouwing op perceel Tweede Tochtweg 90/92</i> Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de bouw van een grotere kas met tevens deels een grotere bouwhoogte op het perceel Tweede Tochtweg 90 en 92 te Nieuwerkerk aan den IJssel. De nieuwe grotere kas met een oppervlakte van ruim 6 hectare vervangt hierbij de bestaande kassen. De oppervlakte van de gevraagde kas is weliswaar toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan maar de bouwhoogte van 12,6 meter voor een deel daarvan niet. Dit maakt dat in ieder geval dit deel van de kas moet worden gezien als nieuwe bebouwing zoals bedoeld in artikel 6.8 van de Omgevingsverordening. Voor nieuwe agrarische bebouwing geldt artikel 6.18 van de Omgevingsverordening. Hierin is in lid 1 onder c bepaald dat nieuwe agrarische bebouwing alleen mogelijk is als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. In het bestemmingsplan wordt hier niet op ingegaan. De noodzakelijkheid en de doelmatigheid van de nieuwe kas is dan ook niet aangetoond. We verzoeken u het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te vullen.	De initiatiefnemer is om een aanvullende onderbouwing gevraagd. De gemeente heeft dit ook voorgelegd bij de ABC-commissie (Agrarische Beoordelings Commissie). De commissie heeft positief geadviseerd op de noodzakelijkheid en doelmatigheid van de nieuwe kas. De gemeente zal de toelichting van het bestemmingsplan aanpassen en het advies van de ABC-commissie opnemen als bijlage bij het bestemmingsplan.	Ja
2	<i>Ondergeschikte detailhandel in vrijkomende agrarische bebouwing</i> Voor het wijzigen van een agrarische bestemming ten behoeve van niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing is in artikel 3.7.1 en artikel 4.7.1 van de planregels van het onderhavige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid sluit het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel uit, behoudens de uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd. Voor deze detailhandel wordt een beroep gedaan op de uitzonderingsregel voor ondergeschikte detailhandel zoals opgenomen in artikel 6.13 lid 3 onder c van de Omgevingsverordening. In de wijzigingsbevoegdheid ontbreekt echter een essentieel onderdeel van de uitzonderingsregel, namelijk dat ondergeschikte detailhandel mogelijk is 'in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf'. Deze toevoeging is o.a. van belang zodat detailhandel bij assemblagebedrijven wordt	De gemeente zal de wijzigingsbevoegdheid aanvullen met de door de provincie aangegeven toevoeging.	Ja

	uitgesloten en omdat dan wordt aangesloten bij het genoemde artikel uit de Omgevingsverordening. We verzoeken artikel 3.7.1 en artikel 4.7.1 op bovenstaand onderdeel ('bij een productiebedrijf') aan te vullen.		
3	Afwijkingsregel in relatie tot de grootte van agrarische bouwpercelen In artikel 20 onder a van de planregels van het onderhavige bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarmee kan worden afgeweken van: <i>'de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages; met een maximum van 2 ha'</i>. Het doel van het in de regeling genoemde 'maximum van 2 hectare' is aansluiten bij artikel 6.18 lid 1 onder a van de Omgevingsverordening. Hierin is bepaald dat nieuwe agrarische bebouwing, uitgezonderd kassen en schuilgelegenheden voor vee, geconcentreerd dient te worden binnen een bouwperceel van maximaal 2 hectare. De formulering van de regeling is echter onvoldoende duidelijk omdat het maximum van 2 hectare hier ook geïnterpreteerd kan worden als de maximaal toegestane afwijking. Bij een agrarisch bouwperceel van 2 hectare of groter is echter helemaal geen afwijking meer mogelijk. We verzoeken dit in de planregels te verduidelijken door bijvoorbeeld op te nemen dat de afwijkingsregel in artikel 19 onder a niet gebruikt kan worden voor het vergroten van een agrarisch bouwperceel tot meer dan 2 hectare.	De gemeente zal de planregels verduidelijken ten aanzien van de grootte van de agrarische percelen.	ja
	Aanvulling De gemeente heeft de aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie ter toetsing voordat het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden zal worden. Hieruit kwamen nog de volgende aanpassingen: Artikel 16.2 onder b: graag verduidelijken dat de provincie het bevoegd gezag is en het artikel steller opstellen. De wijzigingsbevoegdheid naar 'Natuur' ook over de dubbelbestemming 'Natuur' leggen. De overige aanpassingen zijn akkoord voor de provincie.	De gemeente zal artikel 16.2 verduidelijken en de wijzigingsbevoegdheid aanpassen zodat deze ook over de dubbelbestemming 'Natuur' komt te liggen.	ja
CONCLUSIE			

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	
O5 – Gasunie		Corsanummer	06-12-2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
			Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Ontbreken gastransportleiding en belemmeringenstrook op verbeelding</i> Niet alle binnen het plangebied aanwezige gastransportleiding(en) zijn bestemd met een dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Wij verzoeken u de ontbrekende bestaande gastransportleidingen alsnog in het plan op te nemen.		De gemeente zal alle aanwezige leidingen opnemen in het plan.	ja
2	<i>Bestaand bouwvlak binnen belemmeringenstrook</i> Reclamant verzoekt ter plaatse van de Zuidelijke Dwarsweg 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel het bouwvlak aan te passen, zodat dit buiten de belemmeringenstrook (dubbelbestemming 'Leiding-Gas') komt te liggen. De daadwerkelijke locatie van het bouwwerk ligt buiten de belemmeringenstrook van de aardgastransportleiding. Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen in combinatie met het artikel 'Leiding-Gas' is het in principe niet toegestaan (nieuwe) bouwwerken binnen de belemmeringenstrook te realiseren.		De gemeente zal de bouwvlakken aanpassen en buiten de belemmeringenstrook leggen.	ja
3	<i>Ontbreken specifieke gebruiksregels</i> Reclamant verzoekt om een aanvullend artikel voor specifieke gebruiksregels op te nemen. De nu opgenomen regels zijn onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken.		Het aangedragen tekstvoorstel van de reclamant zal overgenomen worden in de regels.	ja
4	<i>Beoordelingskader externe veiligheid diverse artikelen</i> De dubbelbestemming Leiding-Buisleiding valt voor een groot gedeelte samen met de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - zeer kwetsbaar gebouw' In artikel 17.4 staat een beoordelingskader dat		De dubbelbestemming 'Leiding – Buisleiding' bevat regels die zien op de bescherming van de buisleiding. Deze regels dienen om te voorkomen dat activiteiten plaatsvinden die schade aan de leiding kunnen opleveren. De gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – zeer kwetsbaar gebouw' bevat regels	nee

het mogelijk maakt om beperkt kwetsbare object en kwetsbare object toe te laten binnen de veiligheidszone. Het beoordelingskader binnen bovengenoemde artikel komt niet overeen met het beoordelingskader binnen de dubbelbestemming Leiding- Buisleiding. Hierdoor ontstaat een innerlijke tegenstrijdigheid. Om deze tegenstrijdigheid op te heffen verzoeken wij om de gebiedsaanduiding veiligheidszone - zeer kwetsbaar gebouw niet te laten samenvallen met de bestemming Leiding - Buisleiding.	die gericht zijn op het beschermen van personen en activiteiten nabij de leiding. Deze regels voorkomen dat activiteiten nabij de leiding plaatsvinden met te grote veiligheidsrisico's in geval van een calamiteit met de leiding. Beide regelingen gelden deels in hetzelfde gebied, waarbij dus aan beide regels voldaan moet worden. Omdat de regels een ander doel kennen en een andere afweging, zijn beide naast elkaar nodig uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.	
CONCLUSIE		
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening
O6 – Hoogheemraadschap		Corsanummer	06-12-2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Weergave watersysteem in de toelichting en plankaart</i> Vanaf het opstellen van de vorige bestemmingsplannen tot nu, zijn er verschillende veranderingen doorgevoerd aan het watersysteem in het gebied. In dit bestemmingsplan wordt er verwezen naar de huidige ligging van de watergangen. Deze zouden staan in figuur 4.1 in het bestemmingsplan. Figuur 4.1 is niet representatief meer voor de aanwezige hoofdstructuur en de structuur van de overige watergangen. Het Hoogheemraadschap verzoekt om dit figuur te vervangen door de legger oppervlaktewatersystemen van het Hoogheemraadschap	De gemeente zal het figuur in de toelichting aanpassen op basis van de legger oppervlaktewatersystemen. Overigens was de nummering verkeerd. Dit zal de gemeente tevens aanpassen.	ja
2	<i>Watergang Noordkant Knibbelweg en Derde Tochtweg.</i> De Knibbelweg en de Derde Tochtweg worden zowel aan de noordkant als de zuidkant begrensd door het hoofdwatersysteem van het Hoogheemraadschap. In het zuiden ligt de aanvoerroute en aan de noordkant de afvoerroute. Op dit moment is in beide bestemmingsplannen de watergang niet als water bestemd. Aangezien de mogelijkheid wordt onderzocht of de afvoer vanuit het noordwesten via de Vierde Tocht of de Derde Tocht moet lopen,	De afvoerroute en eventuele alternatieve afvoer (Vierde Tochtweg) voor het nieuwe dorp valt volledig binnen het bestemmingsplangebied van Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 (bestemmingsplan 1). Omdat de maatregelen in dat gebied moeten plaatsvinden heeft de gemeente ervoor gekozen de noordzijde van de Derde Tochtweg op te nemen in bestemmingsplan 1. Omdat dit plan (bestemmingsplan 1) reeds	nee

	spreekt het voor zich dat de bestemming van de afvoerroute van de Derde Tocht in het bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 moet worden opgenomen.	vastgesteld is zullen we de bestemmingsplangrens van dit bestemmingsplan (bestemmingsplan 2) niet aanpassen.	
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer		Nummer gemeente		Datum indiening	
O7 – Rijkswaterstaat		Corsanummer		06-12-2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE		
			Beantwoording gemeente		Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Vrijwaringszone Barro/Rarro opnemen op de verbeelding Rijkswaterstaat verzoekt de gemeente om op grond van het Barro binnen de vrijwaringszone het creëren van bouwmogelijkheden onmogelijk te maken. Hiertoe verzoeken zij ons om de vrijwaringszone op de verbeelding en in de toelichting en regels op te nemen.		De gemeente zal de vrijwaringszone opnemen op de verbeelding en in de regels en toelichting van het bestemmingsplan. De vrijwaringszone raakt enkele bestaande bouwvlakken en gebouwen. De gemeente heeft binnen de bestaande bouwvlakken geen nieuwe bouwmogelijkheden of vergroting van bestaande bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt.		ja
CONCLUSIE					
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.					

Bijlage 1. Uit te werken bestemming - planschade

Passieve risicoaanvaarding bij uit te werken bestemmingen

Anders dan bij "eindbestemmingen" kan op basis van een uit te werken bestemming (met bijbehorend bouwverbod) geen omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. Daardoor (b)leek het "wegbestemmen" van uit te werken bestemmingen voor bijvoorbeeld woningbouw in verband met gewijzigde economische en demografische omstandigheden en/of veranderd provinciaal beleid voor gemeenten in het verleden soms lastig, omdat de grondeigenaar wellicht met succes zou kunnen betogen dat hij door het bouwverbod "niet in staat was de aanwendingsmogelijkheden te benutten" en aanspraak zou kunnen maken op planschade.

Zichtbaarheid van de voortekenen van de nadelige planologische wijziging.

Voor de beantwoording van de vraag of de aanvrager het risico dat de onder het oude planologische regime bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden op diens perceel zouden vervallen passief heeft aanvaard is van belang of de voortekenen van de nadelige planologische wijziging reeds enige tijd zichtbaar waren (uitspraak van 28 augustus 2013, ECLI:NL:RVS:2013:923).

Voor de bevestigende beantwoording van de vraag of de aanvrager het risico dat de onder het oude planologische regime bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden van zijn onroerende zaak zouden vervallen passief heeft aanvaard, is voldoende dat, gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse zou gaan veranderen in een voor hem ongunstige zin. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft (ABRvS 28 augustus 2013, ECLI:NL:RVS:2013:923).

De gemeente heeft uitgebreid gecommuniceerd over het voornemen van de ontwikkeling van het Middengebied (onder anderen door middel van het vaststellen van het Masterplan) en daarbij het voornemen om de in de Groene Schakel aanwezige woningbouwbestemmingen niet meer te effectueren. Ook het provinciaal beleid is hier op aangepast.

Indien wordt geoordeeld dat de nadelige planologische wijziging voorzienbaar was, dient vervolgens de vraag beantwoord te worden of onder het oude planologische regime concrete pogingen tot realisering van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn ondernomen (ABRvS 21 augustus 2013, ECLI:NL:RVS:2013:811). Het risico op verwezenlijking van planologisch nadeel wordt geacht passief te zijn aanvaard als er voorzienbaarheid is en indien geen concrete pogingen zijn gedaan tot realisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen, terwijl dit van een redelijk denkende en handelende eigenaar, vanaf de peildatum voor voorzienbaarheid, kon worden verlangd (ABRvS 12 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2567).

Nadere uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In de uitspraak ABRvS 21-8-2019, ECLI:NL:RVS:2019:2799 (Sittard-Geleen) heeft de Afdeling een antwoord gegeven op de vraag, wat van een grondeigenaar verwacht mag worden indien er signalen zijn dat de uit te werken bestemming zal komen te vervallen. Hierbij komt naar voren dat een grondeigenaar onder het oude planologische regime (te weten het vigerende bestemmingsplan, tot het moment van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) het college had kunnen sommeren om aan haar uitwerkingsplicht te voldoen door het indienen van een aanvraag tot vaststelling van een uitwerkingsplan. Dit is hier niet aan de orde geweest.

In het geval van de gronden binnen dit bestemmingsplan kan gesteld worden dat hier sprake is van een voorzienbare planologische wijziging. Daarmee is er sprake van passieve risicoaanvaarding en kan er geen sprake zijn van planschade als gevolg van het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Bijlage 2. Nadere onderzoeken woon- en leefklimaat Parallelweg Noord 14 en 16

Bijlage 2 – Nader onderzoek woningen Parallelweg Noord 14 -16

Inhoud:

- Akoestisch onderzoek weg- en industrielawaai
- Luchtkwaliteitsonderzoek
- Notitie woon- en leefklimaat

Akoestisch onderzoek wegverkeer- en industrielawaai

Onderwerp	Geluid Parallelweg Noord 14 en 16 omzetten bedrijfswoningen
Datum	30 mei 2024
Uitgevoerd door	Medewerker team Geluid en Lucht
Kenmerk	2023-00019582
Documentkenmerk	D-2024-00065618

Inleiding

Op verzoek van de gemeente Zuidplas is door het team Geluid en Lucht een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan de Parallelweg Noord (nrs.14 en 16) onder de wet- en regelgeving vóór 01-01-2024.

Aanleiding voor het onderzoek is het, inmiddels vastgestelde maar niet onherroepelijke, bestemmingsplan “Verzamelpplan Zuidplas 2023” omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Ter plaatse van de woningen aan de Parallelweg Noord nummers 14 en 16 is het volgende in beeld gebracht:

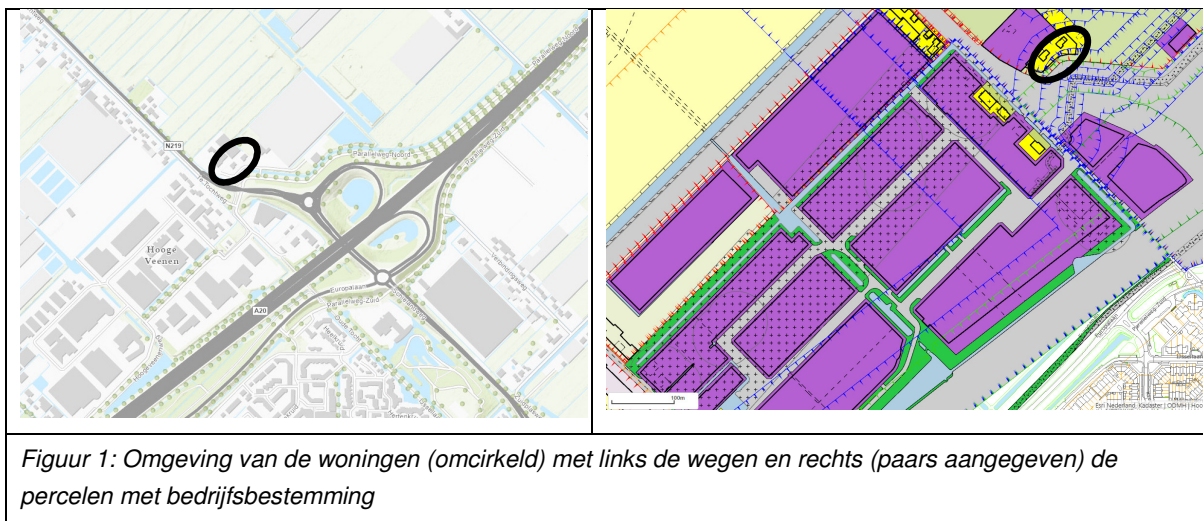
1. De geluidsbelastingen als gevolg van wegverkeerslawaaï.
2. De geluidsbelasting als gevolg van industrielawaai.
3. Het woon- en leefklimaat volgens de methode Miedema.

Omgeving

In de directe omgeving van de beide woningen zijn:

- De volgende wegen met een wettelijke zone aanwezig;
 - De rijksweg A20.
 - De N219.
 - De Eerste Tochtweg.
 - De Hoogeveeneweg.
 - De Europalaan.
- Percelen met bedrijfsbestemmingen en met categorieën;
 - Categorie 2.
 - Categorie 3.1.
 - Categorie 4.1.

Figuur 1 geeft de ligging van de beide woningen en de wegen in de omgeving. De beide woningen liggen buiten de bebouwde kom.



Bedrijf Parallelweg Noord 12

De geluidsbelasting als gevolg van het bedrijf aan de Parallelweg Noord 12 is eveneens in beeld gebracht. Voor dit bedrijf is in dit onderzoek uitgegaan van milieucategorie 2 “Kassen met gasverwarming”. Bijlage 1 geeft een overzicht van de modellering en ingevoerde data.

Berekeningsresultaten

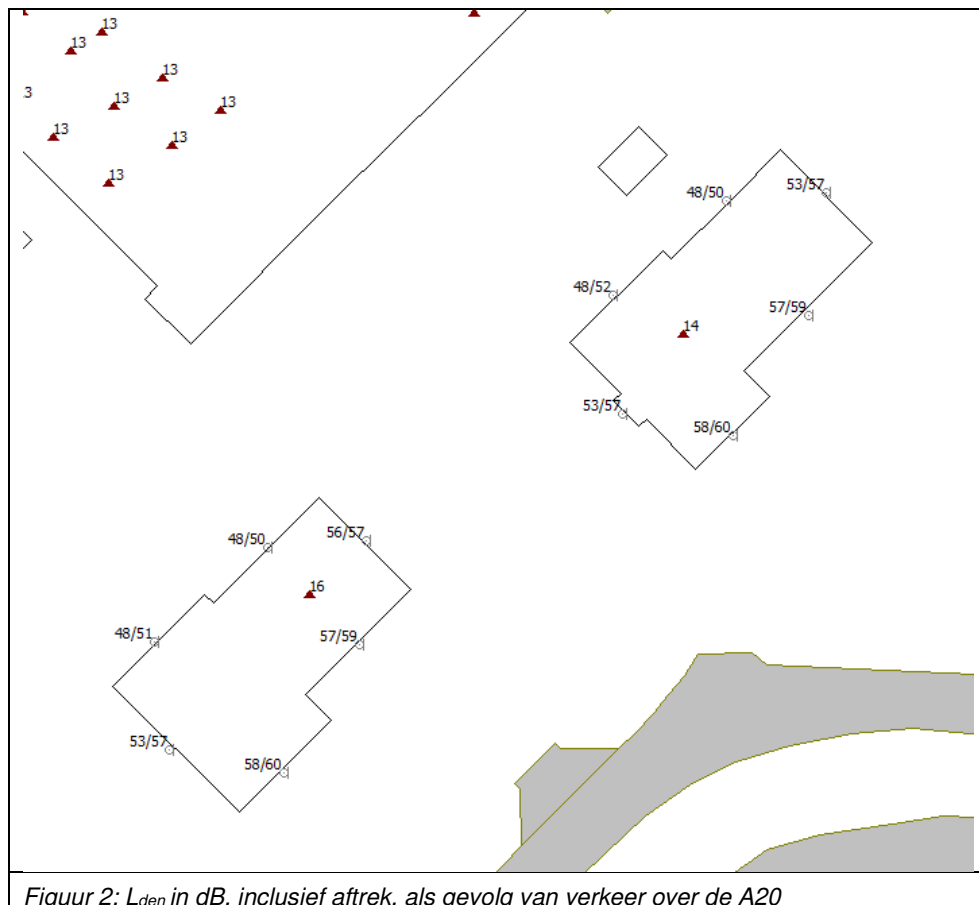
Berekend zijn de geluidsbelastingen als gevolg van wegverkeer en industrie. Bijlage 2 geeft een overzicht van de gehanteerde wet- en regelgeving voor dit onderzoek geldig vóór 1 januari 2024.

Wegverkeerslawaaï

Het omzetten van de bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning is in het kader van de Wet geluidhinder niet relevant. Er wordt in de Wet geluidhinder geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning. Toetsing aan de Wet geluidhinder en de Beleidsregel hogere waarden van de gemeente Zuidplas zijn bij deze omzetting niet aan de orde.

Rijksweg A20

Figuur 2 geeft een overzicht van de geluidsbelasting, inclusief aftrek, als gevolg van het verkeer over de rijksweg A20.

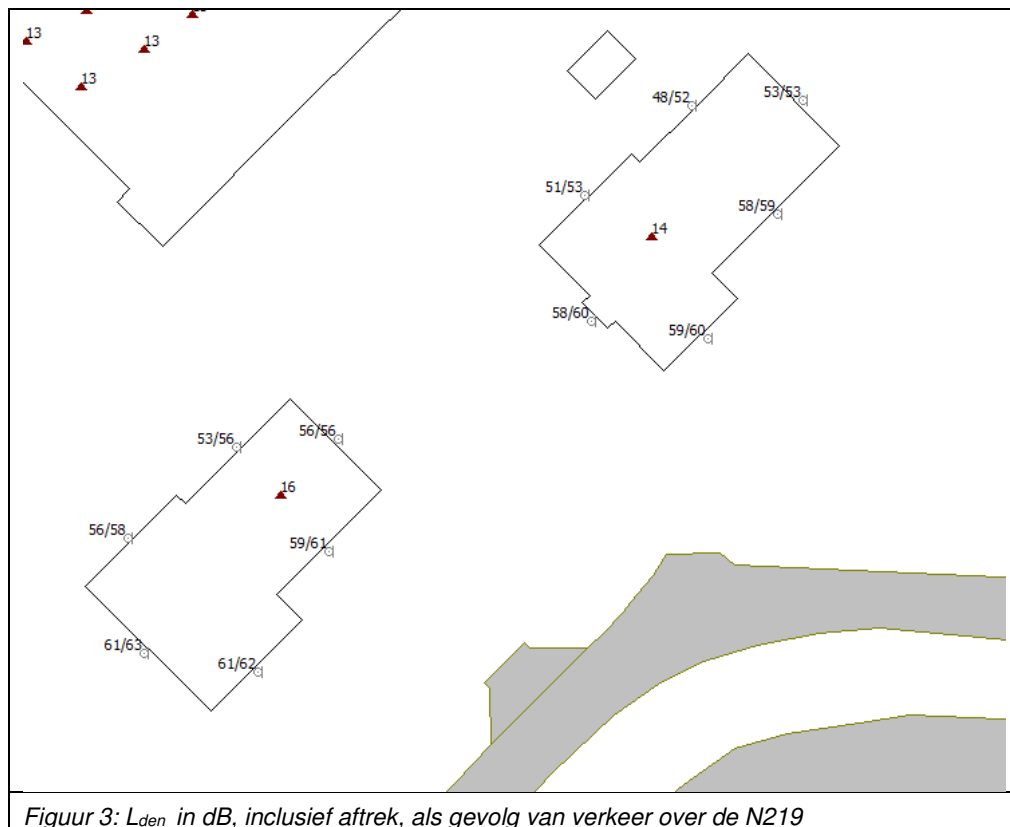


Figuur 2: L_{den} in dB, inclusief aftrek, als gevolg van verkeer over de A20

Uit figuur 2 blijkt dat de geluidsbelasting (na aftrek) als gevolg van het verkeer over de A20, ter plaatse van beide woningen ten hoogste 60 dB bedraagt. De maximale grenswaarde, hoewel bij de omzetting van de bestemming niet van toepassing, van 53 dB wordt ruim overschreden op meerdere gevels. Ter plaatse van de noordwestgevel op de begane grond van beide woningen bedraagt de geluidsbelasting 48 dB.

N219

Figuur 3 geeft een overzicht van de geluidsbelasting, inclusief aftrek, als gevolg van verkeer over de N219.



Figuur 3: L_{den} in dB, inclusief aftrek, als gevolg van verkeer over de N219

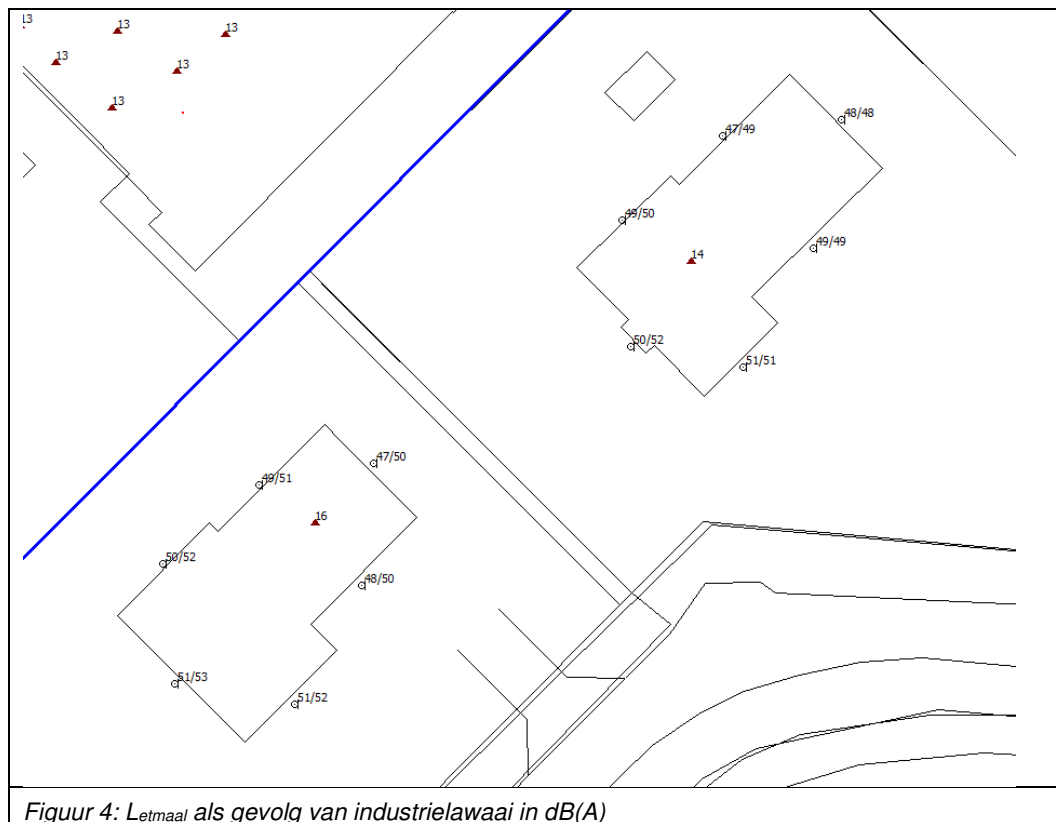
Uit figuur 3 blijkt dat de geluidsbelasting (na aftrek) als gevolg van het verkeer over de N219, ter plaatse van de woning met huisnummer 16 63 dB en ter plaatse van de woning met huisnummer 14 60 dB bedraagt.

Overige wegen

Als gevolg van het verkeer over de overige wegen is de geluidsbelasting ter plaatse van de beide woningen niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting van deze wegen is wel meegenomen in de bepaling van het woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Industrielawaai is in het kader van de bestemmingswijziging beoordeeld door gebruik te maken van de methode zoals beschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (zie bijlage 1).
Figuur 4 geeft een overzicht van de geluidsbelasting (etmaal) als gevolg van industrielawaai.



Figuur 4: Letmaai als gevolg van industrielawaai in dB(A)

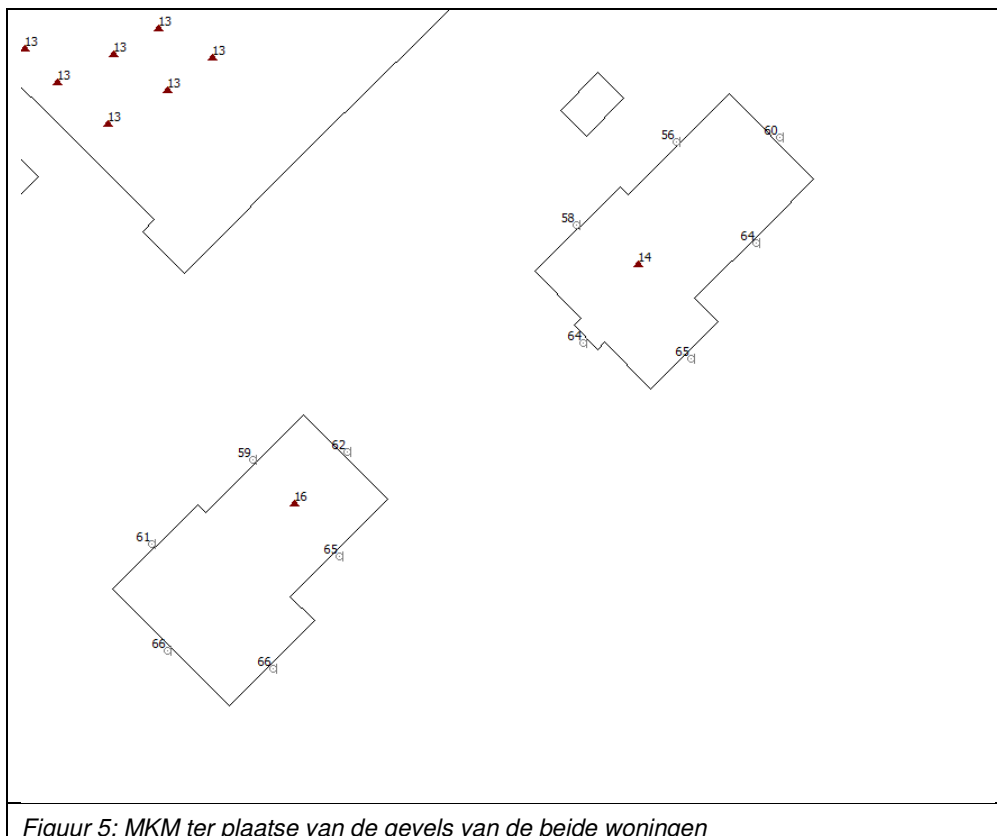
Uit figuur 4 blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van industrielawaai ten hoogste 53 dB(A) bedraagt. De normstelling voor gemengd gebied uit stap 2 van 50 dB(A) van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt hierbij overschreden.

De normstelling uit stap 3 van 55 dB(A) wordt echter niet overschreden. De normstelling uit stap 3 wordt acceptabel geacht omdat de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaai bepalend is ter plaatse van de woningen. Bijlage 3 geeft een overzicht van de geluidsbelasting als gevolg van industrielawaai en wegverkeerslawaaai (zonder aftrek ex artikel 110g Wgh).

Milieukwaliteitsmaat

Op basis van de methode Miedema is de milieukwaliteitsmaat (MKM) bepaald als gevolg van weg- en industrielawaai.

Figuur 5 geeft een overzicht van de milieukwaliteitsmaat (MKM) ter plaatse van de gevels van de beide woningen aan de Parallelweg Noord 14 en 16. Uit bijlage 3 blijkt dat het wegverkeer bepalend is voor de gecumuleerde geluidsbelasting volgens de methode Miedema.



Figuur 5: MKM ter plaatse van de gevels van de beide woningen

Uit figuur 5 blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van:

- De woning Parallelweg Noord 16 varieert van tamelijk slecht tot slecht.
- De woning Parallelweg Noord 14 varieert van matig tot slecht.

Dit is te verwachten voor woningen op korte afstand van (rijks) wegen. Omdat het gebruik hetzelfde blijft (wonen) en alleen de bestemming wordt gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt dit acceptabel geacht.

Conclusie

Ter plaatse van de gevels van de woningen aan de Parallelweg Noord 14 en 16 zijn de geluidsniveaus berekend als gevolg van wegverkeer en bedrijfsbestemmingen in de directe omgeving.

Wegverkeerslawaaï

Bij een omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Dit omdat in de Wet geluidhinder een bedrijfswoning gelijk is aan een burgerwoning. Uit de berekeningen van de geluidsbelasting blijkt dat de rijksweg A20 en de N219 akoestisch bepalend zijn. De overige wegen zijn niet relevant. Als gevolg van verkeer over zowel de A20 (L_{den} ten hoogste 60 dB) als de N219 (L_{den} ten hoogste 63 dB) komt de geluidsbelasting uit boven de maximale grenswaarde van 53 dB uit de Wet geluidhinder.

Omdat de Wet geluidhinder niet van toepassing is, zijn voor de omzetting van de beide bedrijfswoningen naar burgerwoningen geen hogere waarden nodig.

Industrielawaai

In directe omgeving van de beide woningen zijn geen industrieterreinen overeenkomstig de Wet geluidhinder aanwezig. Toetsing aan de Wet geluidhinder is niet aan de orde. Wel zijn in de directe omgeving van de beide woningen bedrijfsterreinen en bedrijven aanwezig.

De geluidsbelasting als gevolg van deze bedrijven is bepaald door middel van de methode uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Uit de berekeningen blijkt dat voldaan wordt aan de normstelling van 55 dB(A) uit stap 3 van de VNG-publicatie. De normstelling uit stap 3 wordt acceptabel geacht omdat de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï bepalend is ter plaatse van de woningen. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB(A).

Gecumuleerde geluidsbelasting

De geluidsbelastingen weg- en Industrielawaai zijn gecumuleerd volgens de methode Miedema. Het wegverkeer is bepalend voor de gecumuleerde geluidsbelasting. Uit de gecumuleerde geluidsbelasting blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van:

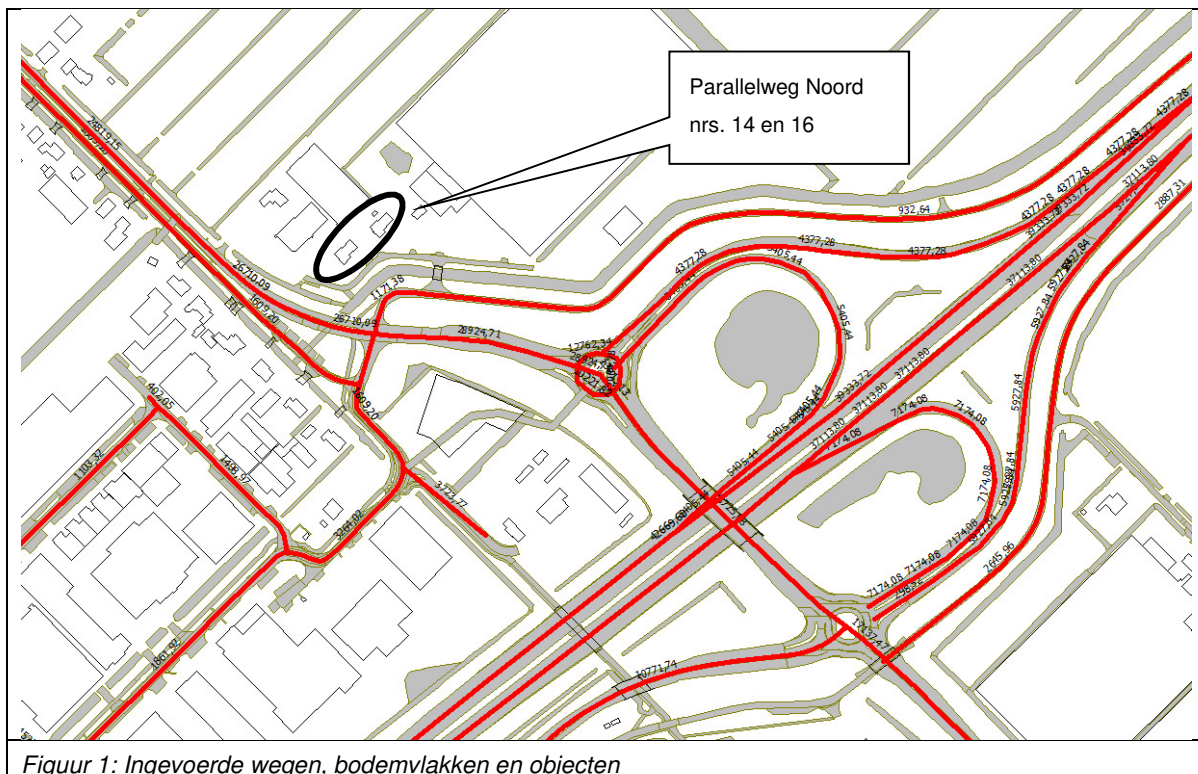
- De woning Parallelweg Noord 16 varieert van tamelijk slecht tot slecht.
- De woning Parallelweg Noord 14 varieert van matig tot slecht.

Voor omzetting van de bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning wordt dit acceptabel geacht omdat alleen de bestemming van de woningen wordt gewijzigd, niet het feitelijke gebruik.

Modelling

Wegverkeerslawaaï

Voor de berekening van de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer is als basis gebruik gemaakt van de RVMH 4.1 van de gemeente Zuidplas. Het RVMH 4.1 bevat alle verkeersintensiteiten van relevante wegen binnen de gemeente Zuidplas voor het peiljaar 2035. Het RVMH is aangevuld met de data uit het geluidregister (december 2023) van Rijkswaterstaat voor de rijksweg A20. Uit het RVMH 4.1 zijn eveneens alle relevante hard-zacht overgangen, objecten en hoogtelijnen en objecten overgenomen voor dit onderzoek. Figuur 1 geeft een overzicht van de invoer.



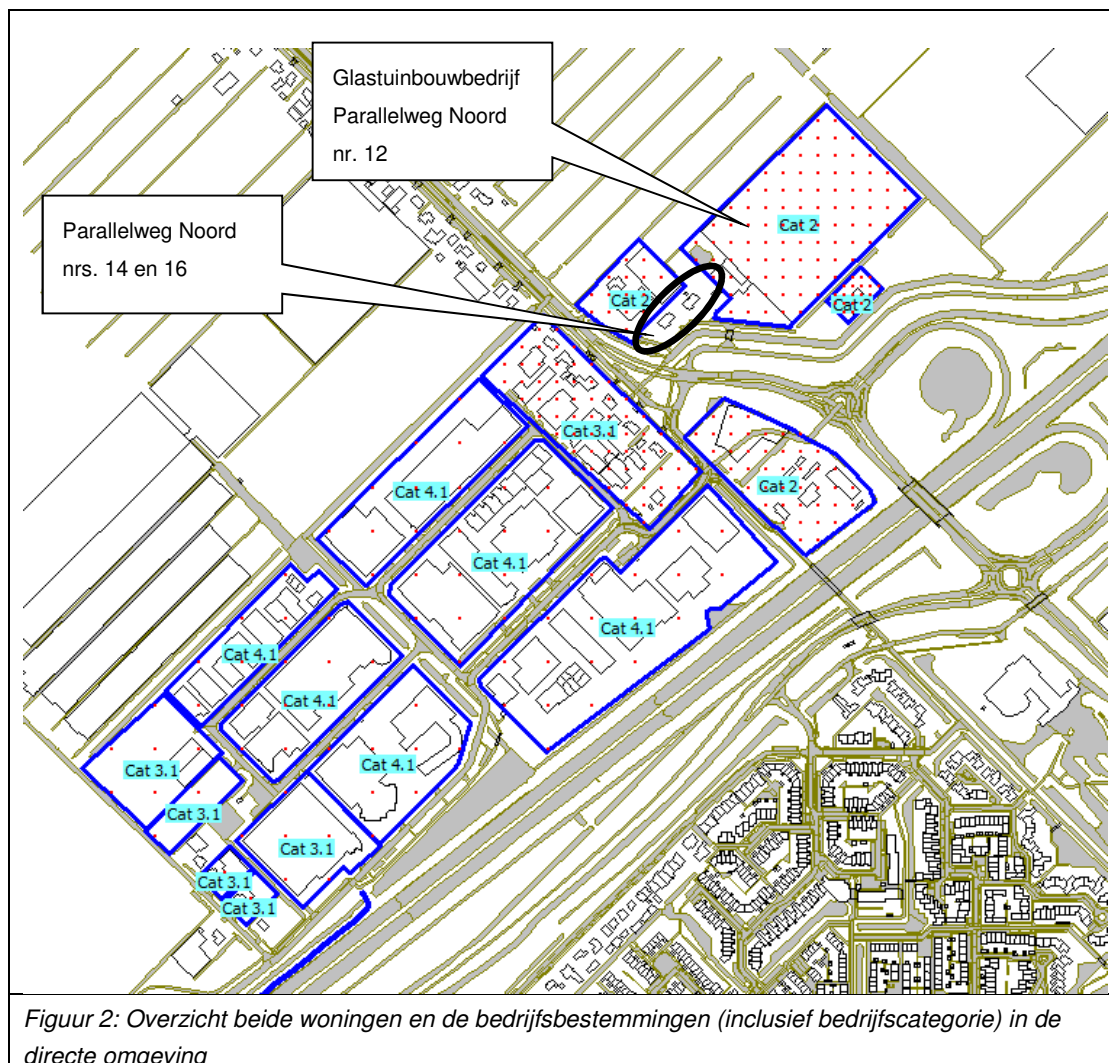
Rekenmethode wegverkeerslawaa

De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu van DGMR. Dit programma rekent volgens het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Industriela waa i

Als basis voor het model industrielawaai zijn alle relevante data overgenomen uit het verkeerslawaaï model. Het model is aangevuld met zogenaamde oppervlaktebronnen voor de berekening van de geluidsemissie van de bedrijfsbestemmingen in de directe omgeving.

De geluidsemissie is bepaald met behulp van de methode zoals beschreven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit betekent dat op de richtafstand van de betreffende planologisch mogelijk gemaakte bedrijfscategorie de geluidsbelasting niet hoger is dan 45 dB(A) etmaalwaarde. Figuur 2 geeft een overzicht van de bedrijfsbestemmingen met de maximaal mogelijke bedrijfscategorie volgens de geldende bestemmingsplannen voor 1-1-2024.

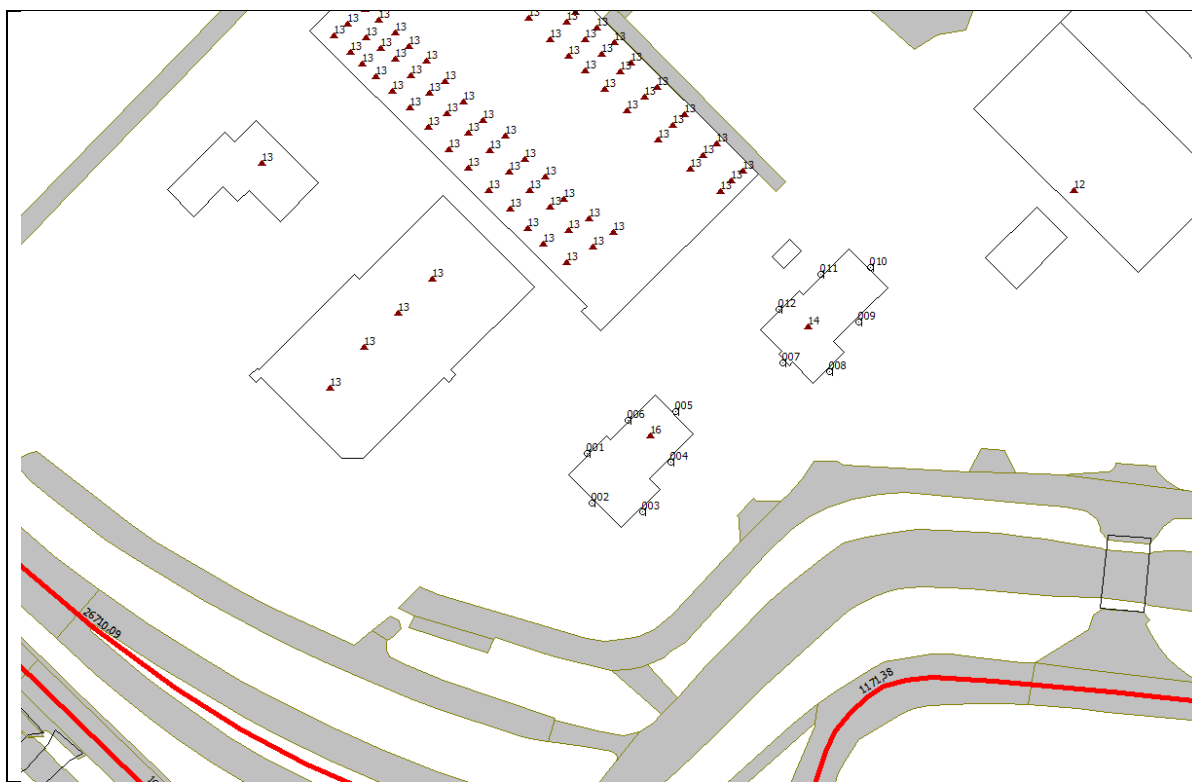


Rekenmethode industrielawaai

The calculations were performed in accordance with the Guide to measuring and calculating industrial noise from 1999.

Berekeningspunten

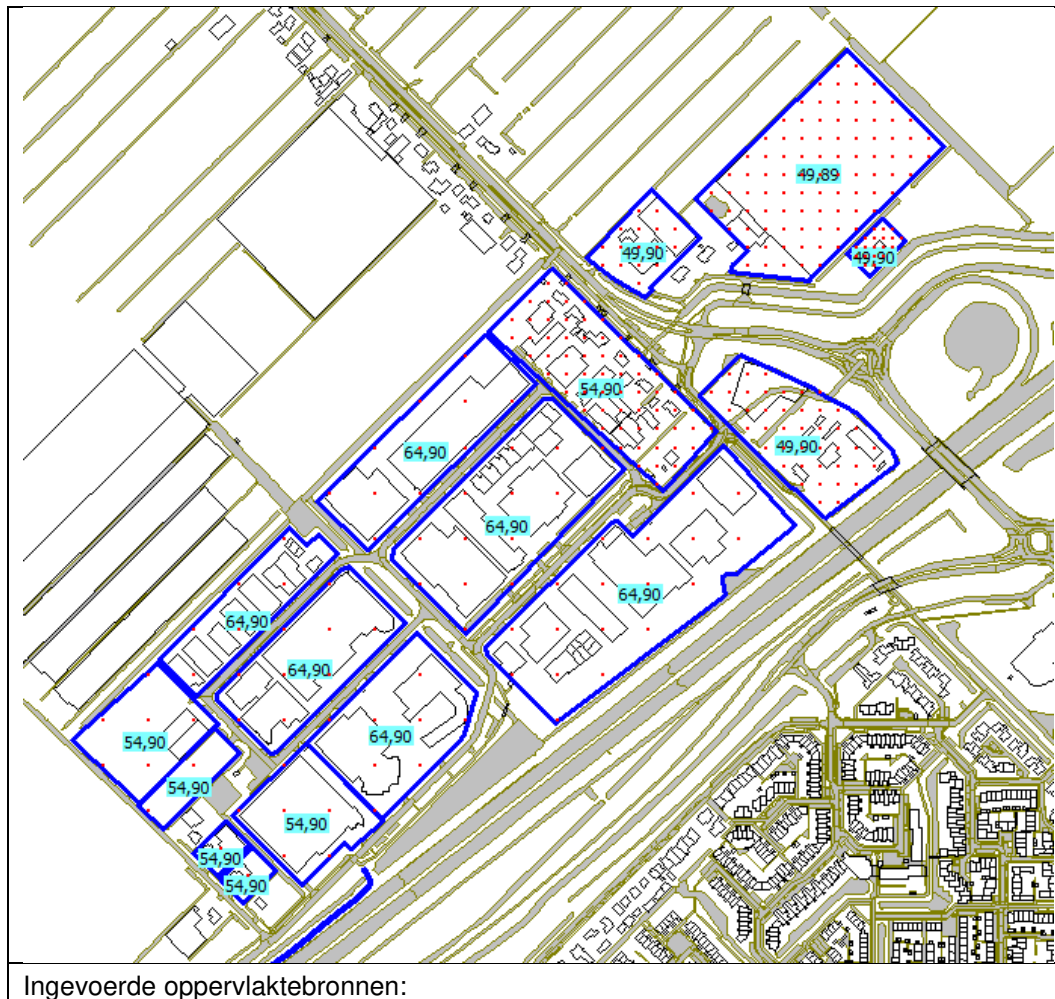
Figure 3 provides an overview of the input calculation points. The calculations were performed at 1.5 meters and 4.5 meters from the ground level. This corresponds to the floors of both homes.



Figuur 3: Ingevoerde rekenpunten

	Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
1	001	Parallelweg-Noord 16	-5,56	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
2	002	Parallelweg-Noord 16	-5,47	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
3	003	Parallelweg-Noord 16	-5,53	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
4	004	Parallelweg-Noord 16	-5,68	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
5	005	Parallelweg-Noord 16	-5,80	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
6	006	Parallelweg-Noord 16	-5,70	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
7	007	Parallelweg-Noord 14	-5,58	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
8	008	Parallelweg-Noord 14	-5,53	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
9	009	Parallelweg-Noord 14	-5,59	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
10	010	Parallelweg-Noord 14	-5,65	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
11	011	Parallelweg-Noord 14	-5,64	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
12	012	Parallelweg-Noord 14	-5,59	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja

Bijlage 1
Overzicht modellering en ingevoerde data



Ingevoerde oppervlaktebronnen:

	Naam	Hoogte	Cb(D)	Cb(A)	Cb(0)	LwM2 31	LwM2 63	LwM2 125	LwM2 250	LwM2 500	LwM2 1k	LwM2 2k	LwM2 4k	LwM2 8k	LwM2 Totaal
1	Cat 2	5,00	0,00	5,00	10,00	3,99	29,99	35,99	40,99	44,99	44,99	40,99	35,99	23,99	49,89
2	Cat 2	5,00	0,00	5,00	10,00	4,00	30,00	36,00	41,00	45,00	45,00	41,00	36,00	24,00	49,90
3	Cat 2	5,00	0,00	5,00	10,00	4,00	30,00	36,00	41,00	45,00	45,00	41,00	36,00	24,00	49,90
4	Cat 2	5,00	0,00	5,00	10,00	4,00	30,00	36,00	41,00	45,00	45,00	41,00	36,00	24,00	49,90
5	Cat 3.1	5,00	0,00	5,00	10,00	9,00	35,00	41,00	46,00	50,00	50,00	46,00	41,00	29,00	54,90
6	Cat 3.1	5,00	0,00	5,00	10,00	9,00	35,00	41,00	46,00	50,00	50,00	46,00	41,00	29,00	54,90
7	Cat 3.1	5,00	0,00	5,00	10,00	9,00	35,00	41,00	46,00	50,00	50,00	46,00	41,00	29,00	54,90
8	Cat 3.1	5,00	0,00	5,00	10,00	9,00	35,00	41,00	46,00	50,00	50,00	46,00	41,00	29,00	54,90
9	Cat 3.1	5,00	0,00	5,00	10,00	9,00	35,00	41,00	46,00	50,00	50,00	46,00	41,00	29,00	54,90
10	Cat 3.1	5,00	0,00	5,00	10,00	9,00	35,00	41,00	46,00	50,00	50,00	46,00	41,00	29,00	54,90
11	Cat 4.1	5,00	0,00	5,00	10,00	19,00	45,00	51,00	56,00	60,00	60,00	56,00	51,00	39,00	64,90
12	Cat 4.1	5,00	0,00	5,00	10,00	19,00	45,00	51,00	56,00	60,00	60,00	56,00	51,00	39,00	64,90
13	Cat 4.1	5,00	0,00	5,00	10,00	19,00	45,00	51,00	56,00	60,00	60,00	56,00	51,00	39,00	64,90
14	Cat 4.1	5,00	0,00	5,00	10,00	19,00	45,00	51,00	56,00	60,00	60,00	56,00	51,00	39,00	64,90
15	Cat 4.1	5,00	0,00	5,00	10,00	19,00	45,00	51,00	56,00	60,00	60,00	56,00	51,00	39,00	64,90
16	Cat 4.1	5,00	0,00	5,00	10,00	19,00	45,00	51,00	56,00	60,00	60,00	56,00	51,00	39,00	64,90
17	Cat 3.2	5,00	0,00	5,00	10,00	14,00	40,00	46,00	51,00	55,00	55,00	51,00	46,00	34,00	59,90

Wet geluidhinder, wegverkeerslawaaï

Een weg heeft in de zin van de Wet geluidhinder een zone wanneer de maximaal toegestane rijsnelheid hoger is dan 30 km/u. Zogenaamde 30 km/u wegen vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Een weg heeft aan beide zijden een zone die zich uitstrekt vanaf de uiterste rand van de weg. De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in buitenstedelijk of binnenstedelijk gebied, zie artikel 74 van de Wgh.

De woningen aan de Parallelweg Noord 14 en 16 worden beoordeeld als buitenstedelijk waarbij, wanneer de Wet geluidhinder wel van toepassing zou zijn, de volgende grenswaarden gelden:

- Voorkeursgrenswaarde (bedrijfs)woning 48 dB.
- Maximale grenswaarde (bedrijfs)woning 53 dB.
- Maximale grenswaarde voor agrarische bedrijfswoning 58 dB.

In artikel 110g Wgh jo artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 staat dat het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeerslawaaï moet worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. De correctie is afhankelijk van de rijsnelheid en bedraagt:

- Voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
 - 4 dB voor situaties waarin de geluidsbelasting zonder aftrek 110g Wgh 57 dB is;
 - 3 dB voor situaties waarin de geluidsbelasting zonder aftrek 110g Wgh 56 dB is;
 - 2 dB voor alle overige geluidsbelastingen.
- Voor alle overige wegen 5 dB.

Hogere waarden beleid gemeente Zuidplas

In de beleidsregel hogere waarden van de gemeente Zuidplas staan voorwaarden weergegeven waaronder burgemeester en wethouders een hogere waarde mogen verlenen. In tabel 1 is het toetsingskader van het gemeentelijk hogere waarden beleid opgenomen (voor weg- en railverkeer en industrie).

Tabel 1: Toetsingskader gemeentelijk Hogere waarden beleid t.g.v. wegverkeer

Voorwaarden hogere waarde beleid wegverkeerslawaaï	
≤ 48 dB	Voldoet aan voorkeursgrenswaarde geen hogere waarde nodig en geen aanvullende voorwaarden vereist.
48-53 dB ¹	Hogere grenswaarde nodig, geen aanvullende voorwaarden vereist.
> 53 dB Rijkswegen	Overschrijding maximale grenswaarden, bouwen niet mogelijk anders dan met dubbele gevel, vliesgevel of dove gevel. Aanvullende voorwaarden voor wat betreft de geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte en maximaal 1 dove gevel.

¹ Maximale grenswaarde voor Rijkswegen is 53 dB. Hoger is niet mogelijk zonder bijvoorbeeld toepassen van dove gevel.

53-63 dB	Hogere grenswaarden nodig én aanvullende voorwaarden zoals geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte vereist.
----------	---

Woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht vereist in de geluidsbelasting ter plaatse van beide woningen. De cumulatieve geluidsbelasting geeft een indicatie van de te verwachten geluidshinder. De cumulatieve geluidsbelasting is bepaald volgens de methode "Miedema". De te verwachten hinder als cumulatieve geluidsbelasting, weg- en industrielawaai, is gekwantificeerd volgens tabel 2.

Tabel 2: Milieukwaliteitsmaat (Miedema)

Gecumuleerde geluidsbelasting in L_{den} in dB	Milieukwaliteitsmaat MKM
< 50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk slecht
65-70	Slecht
> 70	Zeer Slecht

Normstelling industrielawaai, niet Wet geluidhinder

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering gaat uit van zogenaamde richtafstanden voor bedrijfscategorieën. De richtafstand is afhankelijk van het gebiedstype van de locatie. In deze situatie met woningen in de directe omgeving van de rijksweg A20 en de N219 is er sprake van het gebiedstype gemengd gebied. Tabel 3 geeft een overzicht.

Tabel 3: Richtafstanden en omgevingstype

Milieu- categorie	richtafstand tot omgevingstype rusti- ge woonwijk en rustig buitengebied ^a	richtafstand tot omgevings- type gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

a) Richtafstanden voor bedrijfsactiviteiten conform bijlage 1

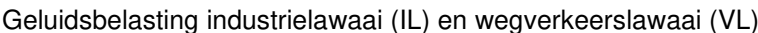
Wanneer de ontwikkeling plaatsvindt buiten de richtafstand kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven. In deze situatie worden binnen de richtafstand de bestemming bedrijfswoningen omgezet naar wonen.

Het toetsingskader voor geluid bestaat uit vier stappen waarbij per stap de geluidsbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht.

Geluid

Het toetsingskader voor geluid bestaat uit vier stappen waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht.

Stap 1	Indien de richtafstand (zie de lijsten in bijlage 1) voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: buitenplanse inpassing is mogelijk. NB: voor de afstand tot gemengd gebied mag rekening gehouden worden met de vermindering van één afstandstap, zie paragraaf 2.1 onderdeel omgevingstypen (bijvoorbeeld: richtafstand tot gemengd gebied voor categorie 3.2 is 50 meter in plaats van 100 meter).
Stap 2 Vanaf deze stap is een geluidonderzoek noodzakelijk	Indien stap 1 niet toereikend is: - Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal: 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau; 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden); 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking en; - Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal: 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau; 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden); 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking; buitenplanse inpassing is mogelijk.
Stap 3	Indien stap 2 niet toereikend is: - Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal: 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau; 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden); 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking en; - Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal: 55 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau; 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer; 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking; is buitenplanse inpassing mogelijk. Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. Het bevoegd gezag kan daarbij gebruik maken van gemeentelijk geluidbeleid, indien de te verwachten geluidbelasting voldoet aan de in dat gemeentelijk geluidbeleid vastgestelde grenswaarden voor het betreffende gebied.
Stap 4	Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.



Onderzoek luchtkwaliteit

Onderwerp Luchtkwaliteitonderzoek woningen Parallelweg Noord 14 en 16
Datum 30 juli 2024
Uitgevoerd door Medewerker geluid en lucht
Kenmerk 2023-00019582
Documentkenmerk D-2024-00093431

Inleiding

Op verzoek van de gemeente Zuidplas is door het team Geluid en Lucht een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor de woningen aan de Parallelweg Noord nummers 14 en 16 in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Aanleiding voor het onderzoek is het, doormiddel van het inmiddels vastgestelde maar niet onherroepelijke bestemmingsplan “Verzamelp lan Zuidplas 2023”, omzetten van de bestemming van twee woningen aan de Parallelweg Noord (14 en 16) van “bedrijfswoning” naar “burgerwoning”. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit is aangesloten bij de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit en de oude en nieuwe WHO-advieswaarden.

Toetsingskader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekenende mate* en het *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)* stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in tabel 1.

Tabel 1: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit inclusief WHO-advieswaarden (nieuw 2021)

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen	WHO-advieswaarden
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden	10 µg/m ³
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden	15 µg/m ³
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	--	5 µg/m ³

De *Wet luchtkwaliteit* en het *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)* stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

1. de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
2. de plannen *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
3. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
4. gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden, te weten:

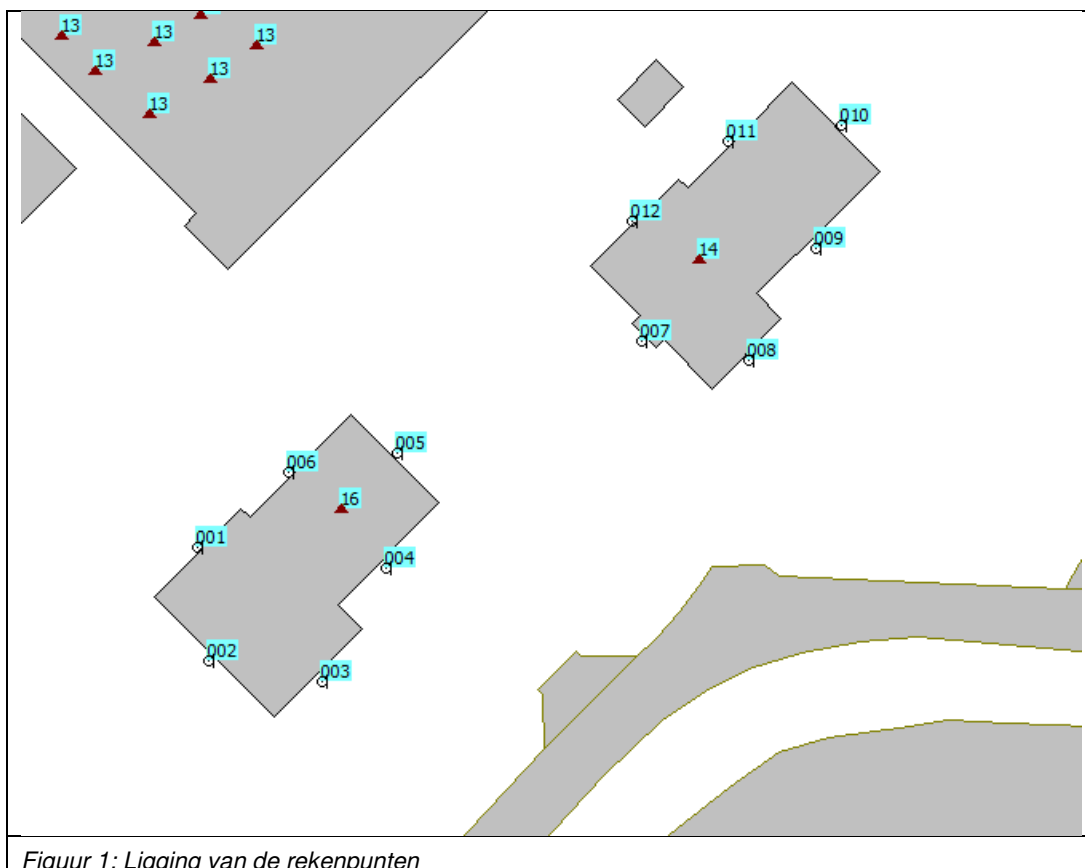
- *Woningbouw*: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Kantoorlocaties*: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen zal middels een berekening moeten worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Onderzoek

Rekenpunten

Er is gerekend op de gevels van de woningen. Hierbij zijn dezelfde rekenpunten aangehouden als voor geluid, zie figuur 1.



Figuur 1: Ligging van de rekenpunten

Invoergegevens

De concentraties zijn berekend voor het jaar 2023. Aangezien de concentraties de komende jaren zullen afnemen is dit jaar maatgevend.

Bij de berekeningen zijn de verkeersgegevens gebruikt uit het akoestisch rekenmodel (RVMH versie 4.1). Aangezien dit gegevens zijn voor het jaar 2035 is dit een worst case berekening.

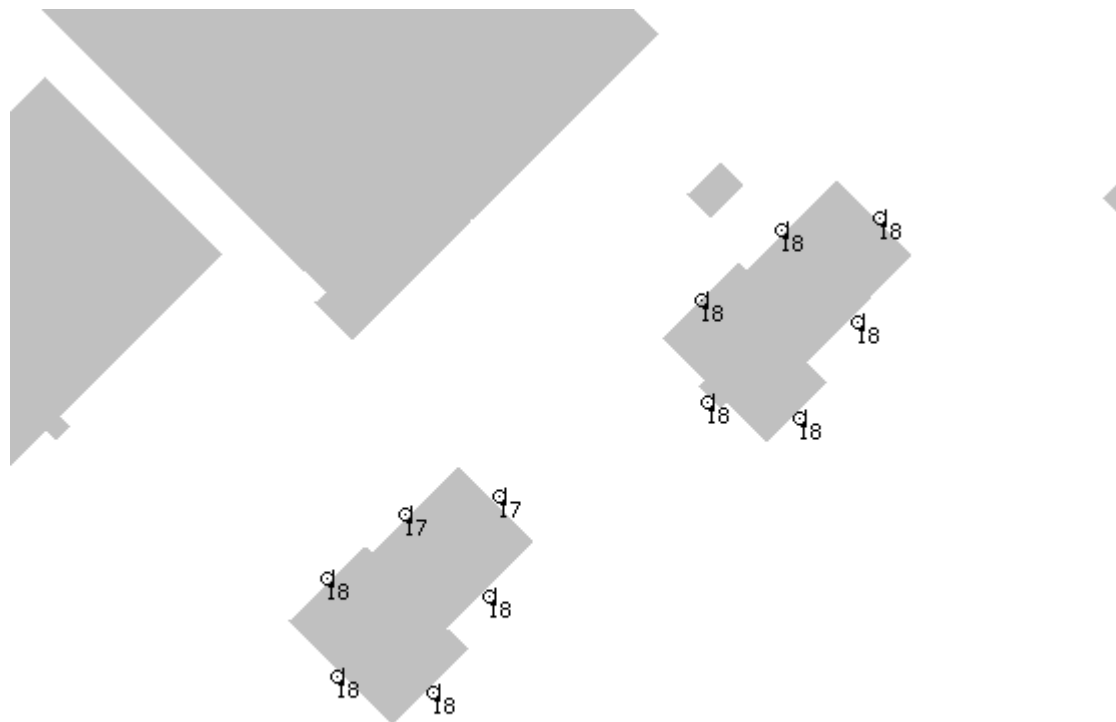
Rekenmethode

De concentraties van luchtverontreinigende stoffen zijn berekend met het rekenprogramma Geomilieu versie 2022.4, module STACKS.

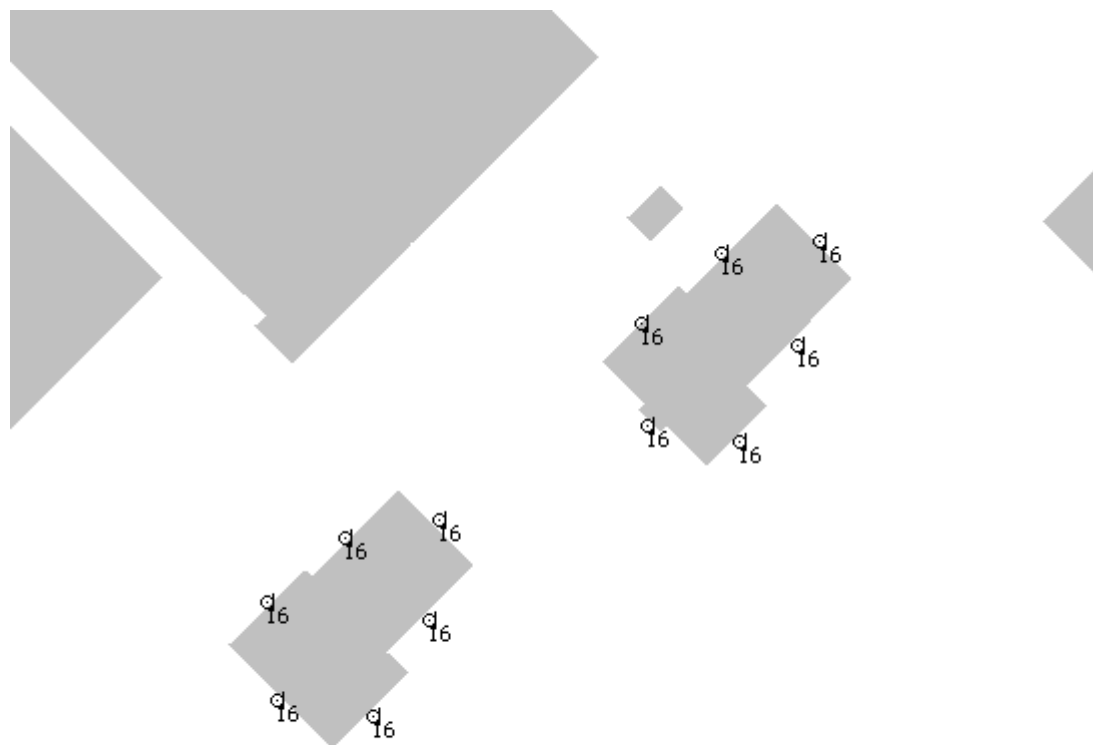
Rekenresultaten

Doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is te toetsen of de luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen voldoende is. De berekende luchtverontreinigende concentraties worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. In bijlage 1 zijn de resultaten in tabelvorm opgenomen.

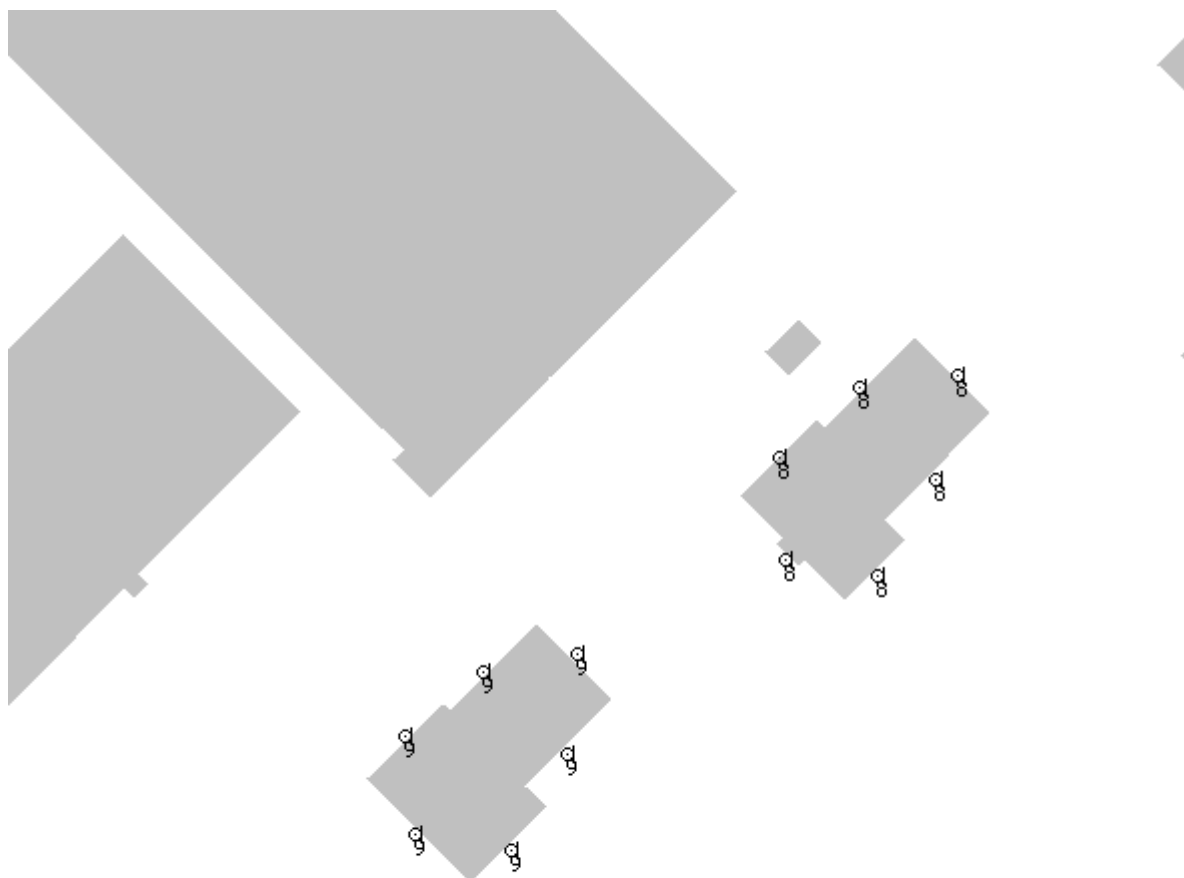
In figuur 2 zijn de jaargemiddelde concentratie NO_2 , in figuur 3 de jaargemiddelde concentratie PM_{10} en in figuur 4 de jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ weergegeven voor het jaar 2023.



Figuur 2: Jaargemiddelde concentratie NO_2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)



Figuur 3: Jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (µg/m³)



Figuur 4: Jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)

Uit de bovenstaande figuren blijkt dat de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ niet worden overschreden. De maximale concentratie voor NO_2 bedraagt $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor PM_{10} $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hierbij wordt ruim aan de wettelijke grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voldaan. Aan de nieuwe WHO-advieswaarden wordt (net) niet voldaan. Aan de oude WHO-advieswaarden wordt wel overal voldaan. De maximale concentratie voor $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt 9 (nr. 16) en 8 (nr. 14) $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hierbij wordt ruim aan de wettelijke grenswaarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voldaan. Aan de nieuwe WHO-advieswaarden wordt (net) niet voldaan. Aan de oude WHO-advieswaarden wel. De komende jaren zullen Rijk, provincies en gemeenten streven naar de nieuwe WHO-waarden door in te zetten op maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Omdat in 2023 aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook in de toekomstige situatie het geval zijn. De concentraties zullen de komende jaren namelijk afnemen.

Het aantal overschrijdingen van de grenswaarde van de uurgemiddelde NO_2 concentratie van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is in alle situaties 0 en blijft daarmee onder het wettelijke maximum van 18.

Het aantal overschrijdingen van de grenswaarde van de 24-uurgemiddelde PM₁₀ concentratie van 50 µg/m³ blijft met 6 keer ruim onder het wettelijke maximum van 35.

Conclusie

Ten aanzien van luchtkwaliteit wordt voor de berekende stoffen stikstofdioxide en fijnstof ruim voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Aan de nieuwe WHO-advieswaarden wordt (net) niet voldaan.

Dit wordt acceptabel geacht omdat alleen de bestemming van de woningen wordt gewijzigd, niet het feitelijke gebruik.

Bijlage(n) 1

Concentraties NO2 Stikstofdioxide

Rapport: Resultatentabel
Model: 2023 Luchtkwaliteit
Resultaten voor model: 2023 Luchtkwaliteit
Stof: NO2 - Stikstofdioxide
Referentiejaar: 2023

Naam	Omschrijving	NO2 Concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO2 Achtergrond [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO2 Bronbijdrage [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO2 # Overschrijdingen uur limiet [-]
001	Parallelweg-Noord 16	18	16	2	0
002	Parallelweg-Noord 16	18	16	2	0
003	Parallelweg-Noord 16	18	16	2	0
004	Parallelweg-Noord 16	18	16	2	0
005	Parallelweg-Noord 16	17	16	2	0
006	Parallelweg-Noord 16	17	16	2	0
007	Parallelweg-Noord 14	18	16	2	0
008	Parallelweg-Noord 14	18	16	2	0
009	Parallelweg-Noord 14	18	16	1	0
010	Parallelweg-Noord 14	18	16	1	0
011	Parallelweg-Noord 14	18	16	1	0
012	Parallelweg-Noord 14	18	16	1	0

Concentraties PM10 fijnstof

Rapport: Resultatentabel
Model: 2023 Luchtkwaliteit
Resultaten voor model: 2023 Luchtkwaliteit
Stof: PM10 - Fijnstof
Zeezoutcorrectie: Nee
Referentiejaar: 2023

Naam	Omschrijving	PM10 Concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 Achtergrond [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 Bronbijdrage [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 # Overschrijdingen 24 uur limiet [-]
001	Parallelweg-Noord 16	16	16	0	6
002	Parallelweg-Noord 16	16	16	0	6
003	Parallelweg-Noord 16	16	16	0	6
004	Parallelweg-Noord 16	16	16	0	6
005	Parallelweg-Noord 16	16	16	0	6
006	Parallelweg-Noord 16	16	16	0	6
007	Parallelweg-Noord 14	16	15	0	6
008	Parallelweg-Noord 14	16	15	0	6
009	Parallelweg-Noord 14	16	15	0	6
010	Parallelweg-Noord 14	16	15	0	6
011	Parallelweg-Noord 14	16	15	0	6
012	Parallelweg-Noord 14	16	15	0	6

Concentraties PM2,5 fijnstof

Rapport: Resultatentabel
Model: 2023 Luchtkwaliteit
Resultaten voor model: 2023 Luchtkwaliteit
Stof: PM2.5 - Zeer fijnstof
Referentiejaar: 2023

Naam	Omschrijving	PM2.5 Concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM2.5 Achtergrond [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM2.5 Bronbijdrage [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
001	Parallelweg-Noord 16	9	8	0
002	Parallelweg-Noord 16	9	8	0
003	Parallelweg-Noord 16	9	8	0
004	Parallelweg-Noord 16	9	8	0
005	Parallelweg-Noord 16	9	8	0
006	Parallelweg-Noord 16	9	8	0
007	Parallelweg-Noord 14	8	8	0
008	Parallelweg-Noord 14	8	8	0
009	Parallelweg-Noord 14	8	8	0
010	Parallelweg-Noord 14	8	8	0
011	Parallelweg-Noord 14	8	8	0
012	Parallelweg-Noord 14	8	8	0

Notitie

Aan	Gemeente Zuidplas
Van	Joost Rings
Betreft	Woon- en leefklimaat Parallelweg-Noord 14-16 in Nieuwerkerk aan den IJssel
Kenmerk	D-2024-00011953
Datum	25-04-2024

Inleiding

De gemeente Zuidplas heeft voor de twee bedrijfswoningen aan de Parallelweg-Noord 14 – 16 in Nieuwerkerk aan den IJssel een wijziging van de bestemming vastgesteld middels het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2023'. De nieuwe bestemming is 'Wonen'. Hiertegen is beroep aangetekend. De gemeente Zuidplas heeft aan de ODMH gevraagd nader te onderbouwen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van deze nieuwe woonbestemming. In deze notitie wordt dit per omgevingsaspect beschouwd.

Geluid

(Zie D 2024-000065618)

Luchtkwaliteit (Zie D-2024-000032860)

Geur

Dit aspect is relevant wanneer door omliggende bedrijven geurrelevante emissies plaatsvinden. Er vinden thans geen activiteiten plaats met geurrelevante emissies door omliggende bedrijven. In het tijdelijke omgevingsplan staan regels die geurhinder door de toegestane activiteiten moeten voorkomen. Er zijn geen veehouderijen met landbouwhuisdieren in de nabijheid van deze locatie. Het omgevingsplan staat deze activiteiten niet toe.

Stof

Dit aspect is relevant wanneer door omliggende bedrijven stofemissies plaatsvinden. Er vinden thans geen activiteiten plaats met stofemissies door omliggende bedrijven. In het tijdelijke omgevingsplan staan regels die stofhinder door nieuwe activiteiten moeten voorkomen.

Gevaar/externe veiligheid

Dit aspect is mogelijk relevant wanneer door omliggende bedrijven risicovolle activiteiten plaatsvinden of de locatie binnen zones van risicobronnen ligt.

Er vinden geen risicovolle activiteiten plaats door omliggende bedrijven. Het tijdelijke omgevingsplan staat deze activiteiten niet toe.

De locatie ligt in het brandaandachtsgebied van een ondergrondse gasleiding. Er zijn voldoende maatregelen en voorzieningen aan de leiding die onvoorziene calamiteiten zoveel als mogelijk kunnen voorkomen.

Licht

Lichtbronnen of (zon)reflectie kunnen lichthinder veroorzaken. Lichtbronnen zijn verkeerswegen, sportvelden, tuinbouwkassen, reclameverlichting e.d.. De Richtlijn lichthinder NSVV wordt gebruikt door overheden om beleid op te stellen of om lichtmetingen bij klachten te kunnen uitvoeren en beoordelen. Nabij de locatie zijn bedrijven die gebruik maken van buitenverlichting.

Klachten over lichthinder kunnen met behulp van de Richtlijn lichthinder NSVV door de ODMH worden beoordeeld. Indien nodig kan daar op worden gehandhaafd.

Het nabijgelegen glastuinbouwbedrijf kan assimilatieverlichting gebruiken. Voor het gebruik van deze verlichting zijn regels in het tijdelijke omgevingsplan opgenomen die betrekking hebben op afscherming van de kassen.

Bodem

Er zijn bij de ODMH geen bodemonderzoeken van de locatie van de woningen bekend. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit valt dit perceel onder bodemfunctieklassse landbouw/natuur. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het woon- en leefklimaat.

Mobiliteit

De locatie ligt aan de rand van de woonkern Nieuwerkerk aan den IJssel en nabij de toe- en afrit van de Rijksweg A20. De locatie is goed bereikbaar.

Overig

De locatie ligt niet:

- in spuitzones van teeltvelden waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast;
- in indicatieve magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen;

Conclusie

Vooraf het gecumuleerd omgevingsgeluid (wegverkeer en industrie) heeft een grote invloed op woon- en leefklimaat. De invloed van de andere omgevingsaspecten is daarbij gering.