

**NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN (EN WIJZIGING)
Bestemmingsplan “Verzamelplan Zuidplas 2023”**

ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Verzamelplan Zuidplas 2023”

Corsanummer Z23.001015



Inhoud

1. INLEIDING.....	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	4
2.1 Reacties ingediende zienswijzen	4
R1 – Particulier	4
R2 – Stichting Islamitische Moskee Errahmane	6
R3 – Particulier	8
R4 – Huigen Beheer B.V. / VvE De Zuidplas / Particulier	10
R5 – Papko B.V.	14
R6 – H. Paans Holding B.V. en Gebroeders Koolhaas C.V.	16
R7 - Zuidplas X.S. B.V.	20
R8 – Particulier	24
2.2 (Voor)Overlegreacties wettelijke overlegpartners	28
R 9 – Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK)	28
R 10 - Veiligheidsregio Hollands Midden	29
R11 – Dunea.....	33
R12 – TenneT	34
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	36

1. INLEIDING

Deze Nota van Beantwoording dient als formele beantwoording in het traject van het bestemmingsplan Verzamelpas Zuidplas 2023. In voorliggende Nota worden de zienswijzen van een antwoord voorzien.

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft ontwerpbestemmingsplan “Verzamelpas Zuidplas 2023” vanaf donderdag 23 februari 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 een ieder 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 voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Het wettelijk vooroverlegpartners heeft dus plaatsgevonden gelijktijdig met het zienswijzentraject. In het volgende hoofdstuk worden de overlegreacties van de wettelijke overlegpartners samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

In deze Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) zijn de samenvattingen van ingediende zienswijzen en de reactie van de gemeente Zuidplas hierop opgenomen. In hoofdstuk 2 is de inhoud van de zienswijze en de reactie van de gemeente Zuidplas 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 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 (is in de conclusie per zienswijze aangegeven).

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 vaak nodig. We proberen het gebruik van vakterminologie wel te vermijden.

Dit geven wij ook aan wanneer wij reclamanten schriftelijk informeren over de beantwoording van de zienswijze.

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 4 overlegreacties en 8 zienswijzen binnengekomen.

Ontvankelijk

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Verzamelplan Zuidplas 2023" is een bevoegdheid van de gemeenteraad van Zuidplas.

Voorafgaand aan de raadsbehandeling wordt het vast te stellen plan eerst behandeld in de Programmacommissie Ruimte van de gemeente Zuidplas.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 – Particulier		I23.000673/ E23.001225 E23.001979	3 maart 2023 – 15 maart 2023	3 maart 2023 – 15 maart 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
R.1.1	De zienswijze is ingediend op een reparatie van het geldende bestemmingsplan vanwege een verleende omgevingsvergunning aan de Hoofdweg Noord 47 in Nieuwerkerk aan den IJssel. In essentie betreft mijn zienswijze het niet opnemen van een bouwvlak op mijn perceel A 5529 in het ontwerp bestemmingsplan. Reeds bij de vaststelling van het oorspronkelijke bestemmingsplan Groene Zoom (2012/2013) heb ik een zienswijze ingediend die betrekking had op dezelfde casus: Het niet opnemen van een 2^e bouwvlak op het perceel (naast) Hoofdweg Noord 47 (kadastraal perceel A 5529). In de toentertijd door mij ingediende zienswijze heb ik een en ander nader uiteengezet. Deze zienswijze uit 2012 is ook gehonoreerd, blijkens de gepubliceerde zienswijzenrapportage. Het heeft mij dan ook hogelijk verbaasd, dat - ondanks de duidelijke passage in de Nota van beantwoording en wijziging Groene Zoom en ook vermeld in de Informatienota aan de raad met als onderwerp Beantwoording vragen n.a.v. de behandeling van bp Groene Zoom (registratienummer Z12.002469) - het bouwvlak, in tegenstelling waar ik wel van uitgegaan was gezien de duidelijke toezeggingen daarover, toch niet opgenomen blijkt te zijn in het bestemmingsplan Groene Zoom zoals gepubliceerd.		De zienswijze richt zich op het bestemmen van een 2^e bouwvlak op perceel A 5529. Uw constatering klopt. In overeenstemming met onze eerdere reactie inzake het bestemmingsplan "Groene Zoom" –zoals verwoord in de Nota van Beantwoording Groene Zoom, blz 70, R20.2- nemen wij een bouwvlak op perceel A 5529 op. Het Verzamelplan heeft tot doel een reeds verleende omgevingsvergunning aan de Hoofdweg Noord 47 in Nieuwerkerk aan den IJssel te borgen in een bestemmingsplan. De verleende omgevingsvergunning uit het jaar 2014 ziet op de realisatie van een schuur ten behoeve van hobbymatig gebruik. Het plangebied van deze omgevingsvergunning omvat tevens het perceel A 5529, waardoor dit onderdeel uitmaakt van het voorliggende verzamelplan.	

	Dit dreigt nu wederom te gebeuren bij het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Deze reparatie i.v.m. het ontbreken van het 2^e bouwvlak in bp Groene Zoom is op 13 juli 2022 door A.J.M. Kroon Advies - bouwplanbegeleiding via e-mail aan de gemeente Zuidplas gemeld naar aanleiding van een e-mail van 4 juli 2022 met het concept Verzamelplan, waarop geen reactie ontvangen is. Deze mail is beschikbaar indien nodig. Ik verzoek u daarom - gelet op gedane toezeggingen en gemaakte afspraken - het reeds toegekende bouwvlak voor 1 vrijstaande woning op kadastraal perceel A 5529 alsnog op te nemen in het Verzamelplan Zuidplas 2023 en daarmee in het te publiceren bestemmingsplan.	
CONCLUSIE		
Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: - Er wordt een bouwvlak voor een vrijstaande woning opgenomen voor perceel A 5529		

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 – Stichting Islamitische Moskee Errahmane		I23.000805	7 maart 2023	15 maart 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE		
R.2.1	De zienswijze is ingediend op een ontwikkelinitiatief in afwijking van het geldende bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestemming van maatschappelijk naar wonen aan de Prins Bernharstraat 7a in Nieuwerkerk aan den IJssel. Het gebouw aan de Pr. Bernhardstraat 7a is eigendom van de stichting en werd tot 2018 gebruikt als moskee. Sinds de verhuizing wordt het gebouw niet meer als zodanig gebruikt. De mogelijkheden voor een ander gebruik binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn als gevolg van het gebruiksoppervlak uitermate beperkt. Een woonbestemming biedt meer kansen voor hergebruik. Het gebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een flauwe dakhelling. De gebruiksoppervlakte van het gebouw is 52 m2(bron: WOZ-waardeloket). De stichting is voornemens het pand te koop aan te bieden als woning. Het college van B&W heeft met dit principeverzoek ingestemd. De mogelijkheden voor gebruik als (starters-)woning zouden aanmerkelijk toenemen indien de begane grond kan worden uitgebreid middels een aanbouw aan de achterzijde. De bestaande tuin biedt die ruimte. Voorgesteld wordt het bouwvlak te vergroten, conform onderstaande tekening: een uitbreiding van 4x10 meter in één bouwlaag. Hiermee ontstaat een gebruiksoppervlakte van ca. 90 m2. Dit is een goede oppervlakte voor een 2 persoonshuishouden. De stichting verzoekt daarom uw raad het verzoek tot vergroting van het bouwvlak te honoreren, conform bovenstaand voorstel	De wens die de reclamant heeft, is al te realiseren binnen het voorliggende bestemmingsplan. Reclamant vraagt om een aanbouw te kunnen realiseren aan de achterzijde van de woning, uitgevoerd in één bouwlaag. Om de aanbouw te realiseren kan al gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan voor bijbehorende bouwwerken (artikel 13.2.3) en de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen zoals vermeld in Bor Bijlage II, artikel 2 en artikel 3. Deze gronden bevatten de bestemming "Wonen", zodat het onder voorwaarden reeds mogelijk is om de aanbouw te realiseren. Een vergroting van het bouwvlak achten wij niet wenselijk, aangezien hierdoor de mogelijkheid zou ontstaan om een aanbouw met een bouwhoogte van 7 meter en een goothoogte van 4 meter te realiseren. Een dergelijke aanbouw –met twee bouwlagen- bij het bestaande gebouw achten wij stedenbouwkundig ongewenst. Bovendien is het evenmin de intentie van de reclamant om een aanbouw met twee bouwlagen te realiseren.		

R.2.2	Met de voorgestelde vergroting van het bouwvlak wordt voldaan aan de planregel dat niet meer dan 50 m2 mag worden bebouwd (artikel 13.2.3. planregels) en dat de tuin voor meer dan 50% onbebouwd blijft.	Zie beantwoording bij R.2.1
R.2.3	Qua bezonning levert de voorgestelde bouwvlakvergroting geeft problemen op voor de omringende tuinen van de burens. De oriëntatie is noord-zuid.	Door een vergroting van het bouwvlak wordt een grotere toename aan bebouwing in de hoogte mogelijk, omdat er op meerdere lagen gebouwd mag worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om in het achtererfgebied een aanbouw in twee bouwlagen te realiseren.
R.2.4	Vanuit oogpunt van privacy is evenmin te verwachten dat de aanbouw tot problemen met burens zal leiden	Zie beantwoording bij R.2.1 en R2.3
CONCLUSIE		
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R3 – Particulier		E23.001800	13 maart 2023	14 maart 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
R.3.1	De zienswijze is ingediend op een ontwikkelinitiatief in afwijking van het geldende bestemmingsplan voor het vervangen van 2 aaneengebouwde woningen voor 2 vrijstaande woningen aan het Zuideinde 12 en 13 in Zevenhuizen, waarbij ook een deel van het perceel Zuideinde 10b wordt betrokken. Mijn zienswijze heeft betrekking op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 12/13 in Zevenhuizen. In tegenstelling tot de gemaakte afspraken met de gemeente is ten onrechte de oude verbeelding in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Vanwege de aanwezigheid van een te handhaven rioolpersleiding op mijn perceel dient de woonbestemming 5 meter naar het zuiden te worden uitgebreid. De gemeente heeft hier ambtelijk mee ingestemd. In mijn eerdere reactie naar de gemeente is verwezen naar een smp (27 sept 2022). In dit smp is duidelijk de ligging van de rioolpersleiding weergegeven, alsmede de situering van beide woningen dus beide woningen schuiven op. Helaas is dit smp niet vertaald in een juiste verbeelding: er is geen rekening gehouden met de bestaande rioolpersleiding, zoals hierboven is aangegeven. Gemeente en ondergetekende zijn het erover eens, dat de geprojecteerde woning Zuideinde 12 (de noordelijk gelegen woning) niet bovenop deze rioolpersleiding dient te worden gerealiseerd. Ik verzoek de raad dan ook de woonbestemming naar het zuiden toe met 5 meter uit te breiden. Dit is duidelijk besproken helaas is er een fout gemaakt met het overnemen van de juiste stukken.		Uw constatering klopt. Wij passen dit aan in de plantoelichting en op de verbeelding.	
CONCLUSIE				

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn:

- Op de verbeelding wordt de woonbestemming naar het zuiden toe met 5 meter uitgebreid
- De situatietekening van de beoogde situatie wordt geactualiseerd in paragraaf 2.1.7.1 van de toelichting.

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R4 – Huigen Beheer B.V. / VvE De Zuidplas / Particulier		I23.001041	23 maart 2023	29 maart 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
R.4.1	De zienswijze is ingediend op een ontwikkelinitiatief in afwijking van het geldende bestemmingsplan voor het omzetten 2 agrarische bedrijfswoningen naar 2 reguliere woningen aan de Parallelweg-Noord 14 en 16 in Nieuwerkerk aan den IJssel. Middels dit schrijven en derhalve tijdig maken cliënten gebruik van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Verzamelplan Zuidplas 2023’, waarvan op 22 februari 2023 een kennisgeving is gepubliceerd in het Gemeenteblad (bijlage 1). Cliënten kunnen zich niet vinden in (delen van) het ontwerpbestemmingsplan, omdat zij vrezen dat hun bedrijfsvoering zal worden beperkt. Aspecten: - Nadelige gevolgen huidige bedrijven - Beperking bedrijfsvoering - Geen afstand van 30 m daarmee niet voldaan aan de afstandseisen milieu - Wegverkeer zorgt voor geluidhinder zodat geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat - Geen goede belangenafweging Uit de informatie blijkt dat de raad de bestemmingswijziging voor de percelen Parallelweg Noord 14 en 16 in redelijkheid niet in stand kan laten. Niet alleen is niet voldaan aan de voorwaarden voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, ook wordt de bedrijfsvoering van een enorm aantal bedrijven onnodig gehinderd en heeft de raad geen dan wel onvoldoende	De woningen aan de Parallelweg-Noord 14 en 16 zijn twee bestaande bedrijfswoningen die in het verleden behoorden bij het glastuinbouwbedrijf aan de Parallelweg-Noord 12. Lange tijd is er geen binding meer tussen de bedrijfswoningen en het glastuinbouwbedrijf. Het omzetten naar burgerwoningen is legalisatie van de huidige situatie. <i>Bedrijven en milieuzonering</i> Omdat het hier twee bestaande woningen betreft, die voor de omliggende bedrijven al worden gezien als woningen van derden, is een toetsing aan de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009 niet aan de orde. Uitzondering hierbij is het glastuinbouwbedrijf aan de Parallelweg-Noord 12. Door deze ontkoppeling wordt het glastuinbouwbedrijf niet belemmerd in haar bedrijfsvoering. <i>Woon- en leefklimaat</i> In de huidige situatie is het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet optimaal. Door de nabijgelegen wegenstructuur is de geluidsbelasting hoog. Het betreft echter bestaande woningen. Deze planologische wijziging ziet alleen toe op de ontkoppeling van de woningen met het glastuinbedrijf.		

	rekening gehouden met de belangen van cliënten. Derhalve verzoeken cliënten de raad om het bestemmingsplan 'Verzamelpas Zuidplas 2023' te wijzigen, door de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning voor Parallelweg Noord 14 en 16 en de hierbij behorende bepalingen niet langer op te nemen in het bestemmingsplan.	
R.4.2	Cliënten zijn allen gevestigd aan de 1^o Tochtweg 13 te Nieuwerkerk aan den IJssel. Op dit perceel worden verschillende bedrijven geëxploiteerd. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat de woningen aan de Parallelweg Noord 14 en 16 worden omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning. Deze ontwikkeling is schadelijk voor de bedrijfsvoering van cliënten. Voor een burgerwoning gelden striktere milieueisen en eisen voor geluid- en geurhinder dan voor bedrijfswoningen. De burgerwoningen zijn dusdanig dicht bij de bedrijven van cliënten gelegen, dat de omzetting van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' de bedrijfsvoering van cliënten zal beperken.	In de bestaande situatie moeten omliggende bedrijven zich houden aan (geluids-) voorschriften uit het Activiteitenbesluit. De omzetting naar burgerwoningen heeft niet tot gevolg dat andere geluidnormen uit het Activiteitenbesluit van toepassing worden op deze woningen. In het Activiteitenbesluit wordt in dit geval geen onderscheid gemaakt tussen geluidsnormen voor bedrijfswoningen en burgerwoningen. De omliggende bedrijven moeten na omzetting voldoen aan dezelfde (geluids-) voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Een belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven vanwege deze planologische omzetting is dus niet aan de orde.
R.4.3	Wanneer een bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. - Ten eerste moet het bestemmingsplan toelaten dat de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. - Ten tweede moet de burgerwoning binnen de omgeving passen. Hierbij is een belangrijke graadmeter hoeveel burgerwoningen in de omgeving aanwezig zijn. Het is voorts vrijwel onmogelijk om een bedrijfswoning op een bedrijventerrein om te zetten in een burgerwoning. In het onderhavige geval past de burgerwoning niet in de omgeving. - Ten derde moet worden voldaan aan de afstandseisen voor milieu. Uit deze brochure blijkt dat zowel het autoreparatiebedrijf en de sportschool als de bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw vallen onder milieucategorie	Zie het antwoord onder R.4.1.

	2. Dit betekent dat hiervoor een afstand moet worden aangehouden van 30 meter tussen de woningen en de bedrijven. Hier wordt niet aan voldaan. Ondanks dat niet wordt voldaan aan de afstandseis, is het in sommige gevallen alsnog mogelijk om een woonbestemming te verkrijgen. Het moet dan aantoonbaar zijn dat een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd bij de woning en dat de omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. In onderhavige zaak kan niet worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. - Daarnaast mogen omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. In onderhavige zaak zullen de bedrijven van cliënten wel worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. - De laatste voorwaarde is dat wordt voldaan aan eventuele aanvullende voorwaarden van de gemeente. De gemeente Zuidplas heeft geen aanvullende voorwaarden gesteld, dus is de vierde voorwaarde hier niet van toepassing. Omdat niet aan alle voorwaarden is voldaan, is het in onderhavig geval niet mogelijk om de bedrijfswoningen om te zetten in burgerwoningen.	
R.4.4	Cliënten vrezen dat zij zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van het omzetten van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen. De bedrijven van cliënten liggen dusdanig dicht bij de beoogde burgerwoningen, dat zij in hun bedrijfsvoering zullen worden beperkt in verband met geluidhinder. Cliënten vrezen dat de burgerwoningen ervoor zullen zorgen dat het perceel niet meer 's ochtends vroeg of 's avonds laat mag worden bezocht en dat ook een beperking kan worden opgelegd aan de hoeveelheid voertuigen die gedurende de dag passeren. Voorts vrezen cliënten dat ook beperkingen zullen worden opgelegd aan de geluiden die worden geproduceerd bij de bedrijfsvoering. Het is simpelweg onredelijk	Zie het antwoord onder R.4.2.

	om cliënten te beperken in hun bedrijfsvoering, terwijl er geen dwingende redenen zijn om de bedrijfswoningen om te zetten in burgerwoningen	
R.4.5	De woningen liggen praktisch langs de 1° Tochtweg, een provinciale weg waar veel (vracht)verkeer passeert. Deze weg wordt veelvuldig gebruikt door vrachtverkeer dat de bedrijven aan de 1° Tochtweg bevoorraadt of hier juist goederen ophaalt, om vervolgens vanaf de provinciale weg de A20 weer op te gaan om hun weg te vervolgen. Voor cliënten is het dan ook onbegrijpelijk dat de bedrijfswoningen aan de Parallelweg Noord 14 en 16 omgezet mogen worden naar burgerwoningen, terwijl een goed woon- en leefklimaat niet gewaarborgd kan worden. Immers, de provinciale weg zorgt voor de nodige geluidhinder, die van dusdanige aard is dat geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.	Zie het antwoord onder R.4.1.
R.4.6	Cliënten zijn van mening dat de raad hun belangen niet dan wel onvoldoende heeft meegenomen in de belangenafweging. De belangen van cliënten zijn voornamelijk gelegen in het behouden van de bedrijfsvoering in zijn huidige vorm, met name met het oog op hun financiën. Cliënten menen dat hun belangen zouden moeten prevaleren boven het belang van de eigenaren van de woningen aan de Parallelweg Noord 14 en 16. De bedrijfsvoering van cliënten wordt onevenredig aangetast door de belangen van de eigenaren van Parallelweg Noord 14 en 16 te laten prevaleren. Cliënten moeten hun bedrijfsvoering aanpassen om te voldoen aan de geluidsnormen, wat niet alleen extra kosten met zich meebrengt, maar ook gevolgen heeft voor de opbrengst. Let wel, het gaat hier om een enorme hoeveelheid bedrijven (meer dan 80), die allen zullen worden geraakt door de omzetting van de woningen. De raad kan de belangen van de eigenaren van Parallelweg Noord 14 en 16 in redelijkheid dan ook niet boven de belangen van cliënten stellen, vooral ook omdat de bedrijfsvoering van zoveel verschillende bedrijven zal worden aangetast.	Zie het antwoord onder R.4.2.

CONCLUSIE	
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R5 – Papko B.V.	I23.0011114/ E23.002701	30 maart 2023	3 april 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
R.5.1	Hierbij tekenen wij, als eigenaar van de locatie Westbaan 110 in Moordrecht, bezwaar aan tegen bepalingen 24.13.1 en 4.5.3 van het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelpplan Zuidplas 2023". In onze opinie zullen deze bepalingen ons beperkingen opleveren in het gebruik van ons perceel t.o.v. de huidige situatie. Wij kunnen ons niet vinden in de bepalingen uit de regels van het ontwerpbestemmingsplan en tekenen tegen onderstaande bepalingen bezwaar aan	Dit nemen wij ter kennisgeving aan.	
R.5.2	Ons inziens zijn door de gemeente precedents geschapt door vergunningen af te geven in afwijking van het beeldkwaliteitsplan. Wij wensen de mogelijkheid te behouden ons op deze precedents te beroepen om ook in afwijking van (delen van) het beeldkwaliteitsplan ons perceel in te richten/te gebruiken.	Via het voorliggende ontwerpverzamelplan (art. 24.13.1) wordt art. 17.2.1 toegevoegd aan bestemmingsplan Gouwe Park e.o. met de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het beeldkwaliteitsplan. Bij de afweging of geen 'onevenredige afbreuk' wordt gedaan aan de beeldkwaliteitscriteria dient rekening gehouden te worden met de huidige, reeds vergunde situatie. Wanneer een afwijking in lijn is met hetgeen reeds eerder is vergund, zal een 'onevenredige afbreuk' niet waarschijnlijk zijn.	
R.5.3	Verder zou er een concurrentievoordeel ontstaan doordat bepaalde percelen door vergunning van de gemeente toestemming hebben gekregen voor afwijking van het beeldkwaliteitsplan en andere niet. Wij wensen van deze zelfde voordelen gebruik te kunnen maken en dus een gelijke behandeling te krijgen als andere grond-/gebouweigenaren.	Zie antwoord R.5.2.	
R.5.4	Ten derde is de gemeente destijds zeer liberaal omgegaan met het verlenen van vergunningen en voorwaarden met de uitgifte van de gronden op Gouwe Park. Ons inziens heeft de gemeente met haar vergunningsverlening en uitgiftevoorwaarden duidelijk gemaakt dat het beeldkwaliteitsplan meer een streven was dan een harde eis. Nu alle gronden verkocht zijn wordt er ineens een punt gemaakt	Bij de uitgifte van de percelen indertijd, zijn naast de bepalingen in het bestemmingsplan, in de koopvereenkomst de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan vastgelegd, waaraan de koper zich diende te houden. Met voorliggend Verzamelplan blijft het Beeldkwaliteitsplan Gouwe Park ongewijzigd; de voorliggende planherziening is bedoeld om het beeldkwaliteitplan beter te kunnen handhaven.	

	van het beeldkwaliteitsplan door deze te gaan borgen in het bestemmingsplan. Dit nadat reeds het merendeel van het bedrijventerrein bebouwd is!	
R.5.5	Ook zijn de regels in het beeldkwaliteitsplan niet voor alle percelen hetzelfde. Sommige percelen hebben strengere regels dan anderen en bij sommige percelen heeft de gemeente afwijkingen t.o.v. het beeldkwaliteitsplan toegestaan. Waarbij sommige bepalingen van het beeldkwaliteitsplan tevens achterhaald of onhaalbaar zijn gebleken. Misschien is het beter om eerst eens met de perceeleigenaren in gesprek te gaan over het beeldkwaliteitsplan?	Zie antwoord R.5.2. Daarnaast bevat het beeldkwaliteitsplan zoneringen, waardoor er verschillende richtlijnen gelden voor percelen. Zoals genoemd, wordt bij de afweging om af te wijken van het bestemmingsplan rekening gehouden met de huidige, reeds vergunde situatie. Mede hierom is in het betreffende art 17.2.1 rekening gehouden met de mogelijkheid dat het beeldkwaliteitsplan kan worden gewijzigd.
R.5.6	Door te stellen dat gebouwen en terreinen enkel in gebruik mogen worden genomen of in gebruik mogen zijn indien ze voldoen aan het beeldkwaliteitsplan, ook indien de gemeente het beeldkwaliteitsplan wijzigt, neigt sterk naar onevenredigheid en willekeur. Als de gemeente bijvoorbeeld zou bepalen dat alle gebouwen paars moeten worden geschilderd, mag geen enkel gebouw in gebruik zijn zolang het gebouw niet paars is geschilderd. Dit is niet redelijk, niet billijk en te bestempelen als onevenredig en willekeurig. Daarnaast staat een gebruiksvergunning los van een beeldkwaliteitsplan en mag hier niet aan gekoppeld worden!	Zoals onder R.5.2 genoemd is, wordt via het ontwerpverzamelplan (artikel 24.13.1) het artikel 17.2.1 aan bestemmingsplan Gouwe Park e.o. toegevoegd met een afwijkingsmogelijkheid ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting van artikel 4.5.3. Het betreffende artikel ziet toe op nieuwe vergunningsaanvragen voor gebruik van gronden en bouwwerken en op gebruik waarvoor geen vergunning is verleend. Het artikel is niet van toepassing voor reeds vergunde situaties waarbij al dan niet is afgeweken van de criteria van het beeldkwaliteitsplan en die van kracht blijven.
R.5.7	Artikel 4.5.3 van het ontwerpbestemmingsplan, zorgt ervoor dat onmiddellijk na het in werking treden van dit artikel, alle percelen die niet aan het beeldkwaliteitsplan voldoen niet gebruikt mogen worden. Ook wijzigingen aan het beeldkwaliteitsplan door de gemeente kunnen per direct een strijdig gebruik opleveren voor de gebruikers. Aangezien dit ook betrekking heeft op reeds bestaande gebouwen zijn deze maatregelen veel te ingrijpend en de gevolgen disproportioneel t.o.v. de beoogde doelen.	Zie het antwoord onder R.5.6.
CONCLUSIE		
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan		

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R6 – H. Paans Holding B.V. en Gebroeders Koolhaas C.V.		I23.001180	5 april 2023	6 april 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
R.6.1	Op 23 februari 2023 is de ontwerpversie van het Verzamelplan Zuidplas 2023 (NL.IMRO.1892.BpVerzamelp04Zpl-Ow01) ter inzage gelegd. Omdat hierin een aantal zaken zijn opgenomen die nadelig (kunnen) zijn voor onze klanten zijn wij genoodzaakt onderhavige zienswijze in te brengen. Specifiek betreft dit de locatie Van Hasseltweg 1- 3/ Bredeweg 55-61 te Moerkapellen. Onderhavige zienswijze betreft een gezamenlijke zienswijze voor H. Paans Holding B.V. (handelend onder de handelsnaam ErfGoed) en Gebroeders Koolhaas C.V. (handelend onder de handelsnaam LKP Plants). De relevante machtigingen zijn opgenomen in de bijlagen. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw ontvangstbevestiging graag tegemoet. Indien er naar aanleiding van deze zienswijze nog vragen zijn, dan zijn wij uiteraard graag bereid één en ander nader toe te lichten.		Dit nemen wij ter kennisgeving aan.	
R.6.2	De nu beoogde regels bij de bestemming 'Bedrijf' staan ten hoogste een bedrijf uit categorie 2 toe. Deze categorie is niet toereikend voor de beoogde warmtehub. Als categorie dient 3.2 te worden aangehouden op basis van waterdistributiebedrijven met een pompvermogen van 1-15 MW (SBI-code 36, nummer B2). Dit was ook reeds aangegeven vanuit het vooroverleg. Om dit voldoende te borgen wordt voorgesteld een functieaanduiding toe te voegen "Bedrijf tot en met categorie 3.2" en de bijbehorende regel toe te voegen aan artikel 5 van de regels. Deze werkwijze is in lijn met het aangrenzende bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp".		Er wordt een aanduiding toegevoegd om categorie 3.2 mogelijk te maken, specifiek om een warmtehub mogelijk te maken (specifieke vorm van bedrijf – warmtehub). Wij constateren daarnaast dat de planologische regeling ten aanzien van de warmtehub ten tijde van het ontwerp niet juist is vormgegeven. Enerzijds biedt de regeling teveel ruimte voor reguliere bedrijvigheid en anderzijds onvoldoende mogelijkheden voor een warmtehub. Aan de planregels wordt een artikel toegevoegd: <i>"5.1c in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de functieaanduiding ' specifieke vorm van bedrijf – warmtehub' uitsluitend een warmtehub toegelaten;"</i> Zodoende kan er een adequate energievoorziening worden gerealiseerd en wordt voorkomen dat reguliere bedrijvigheid zich vestigt in dit glastuinbouwgebied. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de Provincie Zuid-Holland ten aanzien van dit Greenportgebied, zoals aangegeven in de Omgevingsverordening.	

		Dit wordt aangepast in de toelichting, regels en de verbeelding.
R.6.3	In de regels bij de bestemming 'Bedrijf ontbreken afstanden van gebouwen tot de perceelgrenzen. De bestemming betreft een algemene bedrijfsbestemming waardoor hier niet per sé een warmtehub hoeft te worden gerealiseerd. Hierdoor is het mogelijk dat zich hier een bedrijf vestigt dat zijn bedrijfsbebouwing tot op de perceelsgrens realiseert. Dit zal tot overlast, hinder en/of schade leiden bij de naastgelegen glastuinbouwbestemming vanwege met name schaduw hinder, belemmering in het onderhoud (geen ruimte) en belemmering in de algemene bedrijfsvoering (geen ruimte voor de dekwasser). Ons voorstel is tweeledig: 1. Toevoegen specifieke functieaanduiding voor de warmtehub. 2. Uitsluitend bebouwing toestaan binnen een bouwvlak. Dit bouwvlak dan binnen de bestemming toevoegen op een afstand van 10,0 meter van de andere bestemmingsgrenzen en 2,5 meter naar het bedrijventerrein ten noordwesten. Hierdoor dient het maximale bebouwingpercentage ook te worden gewijzigd naar 60% om voldoende te geven voor alle benodigde bebouwing (bedrijfsbebouwing, warmwater opslagtank, trafo's, fietsenstallingen, etc.)	Zie ook beantwoording onder R6.2 Onderlinge hinder tussen bedrijven is niet meegenomen in de handreiking Bedrijven en milieuzonering. De voorgestelde aanpassing ten aanzien van de aanpassing van het bouwvlak en het bebouwingspercentage zijn akkoord: deze geven meer richting aan de beoogde ontwikkeling
R.6.4	In de regels staan een aantal foutieve verwijzingen waardoor deze, juridisch gezien, geen kracht hebben. Dit betreffen: - Artikel 4.3. Verwijzing naar "artikel 4 lid 3 sub a" moet zijn "artikel 4 lid 2". - Artikel 4.5. Verwijzing naar "artikel 4 lid 3 sub a" moet zijn "artikel 4 lid 2".	Uw constatering is juist. Dit wordt aangepast in de planregels, waarbij de eerste genoemde verwijzing is aangepast naar 'artikel 4 lid 2.1 sub b'.
R.6.5	Het beoogde verzamelplan resulteert in een beperking van de mogelijkheden ten opzichte van de nu vigerende bestemmingsplannen. Dit komt omdat niet alle regels (volledig)	Het voorliggende ontwikkelinitiatief draagt bij aan de vitaliteit van het glastuinbouwcluster ten noorden van de A12. Dit is in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zuidplas 2040 en het provinciaal beleid (Omgevingsverordening Zuid-Holland). De door u aangedragen aanpassingen worden in het licht van dit beleid als volgt beoordeeld:

vanuit deze bestemmingsplannen zijn overgenomen. Concreet betreft dit: - Artikel 4 dient te worden uitgebreid met artikel 3.5.1 "Bedrijfsgebouwen", artikel 3.5.2 "Kassen" en 3.5.3 "Bedrijfswoning" vanuit het bestemmingsplan Zuidplas Noord en artikel 4.5 "Afwijken van de gebruiksregels" vanuit het bestemmingsplan Herziening Zuidplaspolder 2. - Artikel 4.5 dient te worden uitgebreid met de wijzigingsbevoegdheid vanuit het bestemmingsplan Herziening Zuidplaspolder 2, artikel 4.6. - Aan artikel 8.2.3 sub b, artikel 8.2.3 sub c en artikel 8.4.2, sub e dient niet alleen een plattelandswoning, maar ook een bedrijfswoning te worden genoemd. Dit volgt tenslotte ook uit de titel van de regel. - Artikel 50.14 "Wijzigingsbevoegdheid - 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2'" vanuit het bestemmingsplan Zuidplas Noord dient te worden toegevoegd aan artikel 23. Deze aanduiding dient eveneens te worden toegevoegd aan de verbeelding. Bovenstaand dient alsnog te worden toegevoegd.	- 3.5.1. bedrijfsgebouwen tot op de perceelsgrens (uit bp Zuidplas-Noord): deze afwijkingsmogelijkheid kan een positieve bijdrage leveren aan de vitaliteit glastuinbouwcluster. We kunnen daarom instemmen met uw verzoek. Dit wordt toegevoegd als artikel 4.3 nieuw lid 1 - 3.5.2. kassen op kortere afstand van bedrijfswoningen (uit bp Zuidplas-Noord): deze afwijkingsmogelijkheid kan een positieve bijdrage leveren aan de vitaliteit glastuinbouwcluster. We kunnen daarom instemmen met uw verzoek. Dit wordt toegevoegd als artikel 4.3 nieuw lid 2. - 3.5.3. bedrijfswoning op korte afstand van kassen (uit bp Zuidplas-Noord)): deze afwijkingsmogelijkheid kan een positieve bijdrage leveren aan de vitaliteit glastuinbouwcluster. Deze bepaling is niet nodig omdat er in de regeling geen afstandsmaat wordt genoemd, omdat met de toekenning van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding hiermee al rekening is gehouden (het is ook geen ruim aanduidingsvlak). - 4.5 afwijken tbv opslag/caravans/ bed en breakfast (uit bp Herziening ZPP2): deze afwijkingsmogelijkheid kan een negatieve bijdrage leveren aan de vitaliteit glastuinbouwcluster en is hierdoor niet in lijn met de gemeentelijke en provinciale uitgangspunten. We kunnen daarom niet instemmen met uw verzoek. - Art 4.6 afwijken tbv niet-agrarische functies (uit bp Herziening ZPP2): deze afwijkingsmogelijkheid kan een negatieve bijdrage leveren aan de vitaliteit glastuinbouwcluster en is hierdoor niet in lijn met de gemeentelijke en provinciale uitgangspunten. We kunnen daarom niet instemmen met uw verzoek. - 8.2.3 b/c toevoegen "bedrijfswoning": we zijn akkoord met een aanpassen van deze inconsistentie - 8.4.2. e toevoegen "bedrijfswoning": we zijn akkoord met een aanpassen van deze inconsistentie - Wijzigingsgebied 2 (bp Zuidplas-Noord): deze wijzigingsbevoegdheid -gericht op het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen en/of kleinschalige bedrijven in de lintzone van de Bredeweg- draagt niet bij aan de vitaliteit van het glastuinbouwcluster en zullen we daarom niet opnemen. Uw voorliggende ontwikkelinitiatief biedt reeds een passende invulling van het betreffende gebied, inclusief de invulling van de lintzone aan de Bredeweg. Het toevoegen van aanvullende functies achten wij niet passend.
--	--

		Tevens achten wij het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid niet in overeenstemming met uitspraak Raad van State omtrent het bestemmingsplan “Herziening Zuidplaspolder 1” (nr 201809544/1/R3): deze uitspraak heeft ertoe geleid dat wij wijzigingsbevoegdheden in de teelt-/ greenportgebieden hebben moeten schrappen. Het betrof wijzigingsbevoegdheden die functies mogelijk maakten die niet in overeenstemming waren met het provinciaal beleid/ provinciale verordening. Bovendien heeft het college van burgemeester en wethouders reeds eerder aangegeven geen medewerking te willen verlenen aan woon-werk combinaties aan de op deze locatie aan de Bredeweg (zie principebesluit B21.000247 (dd 4 mei 2021). Wij zullen daarom deze wijzigingsbevoegdheid niet opnemen.
CONCLUSIE		
Deze reacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: - Er wordt een aanduiding toegevoegd aan de verbeelding en de planregels: <i>“5.1c in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de functieaanduiding ' specifieke vorm van bedrijf – warmtehub' uitsluitend een warmtehub toegelaten;”</i> - bouwvlak en bebouwingspercentage worden toegevoegd ter plaatse van de warmtehub - Aanpassing van diverse inconsistenties zoals aangegeven in bovenstaande beantwoording		

Nummer		Nummer gemeente		Datum indiening		Datum binnenkomst gemeente	
R7 - Zuidplas X.S. B.V.		I23.001181 / E23.002847		4 april 2023		5 april 2023	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE				REACTIE VAN GEMEENTE			
R.7.1	De zienswijze is ingediend op ontwikkelinitiatief in afwijking van het geldende bestemmingsplan voor de locatie Hoofdweg-Noord 5 in Nieuwerkerk aan den IJssel. In het principeverzoek zoals door cliënt is ingediend en is goedgekeurd door het college, is verzocht om de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven te verruimen en aan te passen aan de eisen van de huidige tijd. Ook is verzocht hierover met elkaar in gesprek te gaan, maar dit heeft nog niet tot een overleg geleid. Op deze plaats doen wij namens cliënt graag opnieuw dit verzoek. Tevens verzoeken wij u om aan de bestemmingsomschrijving in artikel 6 lid 1 de nodige toevoegingen te doen teneinde de toegestane bedrijfsactiviteiten te verruimen en daarbij onder andere detailhandel (mogelijk in combinatie met een werkplaats, opslag- en of productiehal) toe te staan. Daarnaast is ons verzoek om bedrijfsactiviteiten die passen bij de huidige tijd direct toe te staan, waaronder in ieder geval: a. Het inkopen, verkopen, distribueren, het handelen in, onderhoud aan, reparatie van. de marketing van en de advisering met betrekking tot elektronica en daaraan verwante producten, alsmede het verlenen van diensten op het gebied van (de ontwikkeling van) software, applicaties, websites en webhosting, alsmede cloud-dienstverlening en overige dienstverlening op het gebied van informatietechnologie en software. b. Het uitvoeren van reprografische diensten, het verzorgen van drukwerken en grafische vormgeving, het maken van ontwerpen en het verlenen van kopieer- en digitale diensten.			Reclamant vraagt om de toegestane bedrijfsactiviteiten te verruimen en daarbij onder andere detailhandel (mogelijk in combinatie met een werkplaats, opslag- en of productiehal) toe te staan. Dit is niet in lijn met het gemeentelijk beleid, waarbij detailhandel voorzien wordt in de winkelgebieden en niet op bedrijventerreinen. Dit is onder meer vastgelegd in de Omgevingsvisie Zuidplas 2040 en de Detailhandelsnota. Wij zullen het verzoek tot verruiming ten behoeve van detailhandel daarom niet opnemen in dit bestemmingsplan. Reclamant vraagt om mogelijk te maken : <i>“Het inkopen, verkopen, distribueren, het handelen in, onderhoud aan, reparatie van. de marketing van en de advisering met betrekking tot elektronica en daaraan verwante producten, alsmede het verlenen van diensten op het gebied van (de ontwikkeling van) software, applicaties, websites en webhosting, alsmede cloud-dienstverlening en overige dienstverlening op het gebied van informatietechnologie en software.”</i> Aangezien wij de planologische mogelijkheden uniform willen, kunnen wij niet meegaan met dit verzoek. Initiatieven die niet passen in de staat van bedrijfsactiviteiten willen wij op hun merites beoordelen en niet bij voorbaat generiek toestaan. Gevraagd wordt toe te voegen: 3) <i>Het uitvoeren van reprografische diensten, het verzorgen van drukwerken en grafische vormgeving, het maken van ontwerpen en het verlenen van kopieer- en digitale diensten.</i> Het Verzamelplan voorziet in : 22 58 - <i>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</i> 2221 1811 <i>Drukkerijen van dagbladen</i> 30 0 100 C 10 100 3.2 2222 1812 <i>Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)</i> 30 0 100 10 100 3.2 Wij achten het door reclamant gevraagde reeds passend binnen de voorliggende staat van bedrijfsactiviteiten, waardoor geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. Uw constatering ten aanzien van artikel 6.4.1. betreft een technische inconsistentie. Dit wordt gecorrigeerd: de verwijzing naar artikel 6 lid 1 onder c wordt geschrapt.			

	Verder wordt opgemerkt dat in artikel 6.4.1 verwezen wordt naar het bepaalde in artikel 6 lid 1 onder a, b en c. Verondersteld wordt dat dit onder a en b dient te zijn, daar de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet genoemd wordt in artikel 6 lid 1 onder c.	
R.7.2	Op dit moment vigeert het bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving" zoals vastgesteld op 18 december 2018. In dit bestemmingsplan gelden ter plaatse van de gronden aan de Hoofdweg Noord 5 in Nieuwerkerk aan den IJssel twee veiligheidszones. Het betreft een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone -lpg 2' op het zuidelijk deel van de locatie en een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg' op het noordelijk deel van de locatie. Deze gebiedsaanduidingen zijn niet overgenomen in het Verzamelplan. Vanwege de ligging nabij de A20 en een LPG-tankstation is onderzoek uitgevoerd in het kader van externe veiligheid. Voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over de weg wordt volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het groepsrisico is en blijft lager dan 0.1 maal de oriëntatiewaarde. Dit is echter ons inziens geen aanleiding om de 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg' te schrappen. Er kan zich immers opnieuw een ontwikkeling voordoen waarvoor het van belang is de veiligheidszone en daaraan gekoppelde regels in ogenschouw te nemen. Het uitgevoerde onderzoek gaat in op de nu voorgenomen ontwikkeling en stelt niet dat bij toekomstige ontwikkelingen de gebiedsaanduiding niet meer relevant is. Uit de onderzoeken die in het kader van het nabijgelegen LPG-tankstation zijn uitgevoerd blijkt dat sprake is van een toename van de hoogte van het groepsrisico, namelijk naar 1,428 en ligt daarmee boven de oriënterende waarde (bijlage 1b bij het Verzamelplan). Hiervoor geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht van het groepsrisico. De verantwoording is bijgevoegd in bijlage 1c bij het	Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden de twee veiligheidszones – zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving"- opgenomen: 'veiligheidszone -lpg 2' op het zuidelijk deel van de locatie en een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg' op het noordelijk deel van de locatie.

	Verzamelplan. Ook dit is ons inziens geen aanleiding om de 'veiligheidszone -lpg 2' te schrappen. De berekening van het groepsrisico en de uitgebreide verantwoording van het groepsrisico zien toe op de nu voorgenomen ontwikkeling. Voor toekomstige ontwikkelingen is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone -lpg 2' relevant zolang de verkoop van LPG ter plaatse van het nabijgelegen tankstation plaatsvindt.	
R.7.3	In paragraaf 2.1.1.3 van de plantoelichting bij het Verzamelplan wordt ingegaan op het aspect milieuzonering. Aangegeven wordt dat het dichtstbijzijnde gevoelige object een bestaande bedrijfswoning op 22 m afstand van het bedrijventerrein is. Gesteld wordt dat geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt doordat op kortere afstand van deze woning reeds activiteiten met milieucategorie 3.2 zijn toestaan. Ons inziens is het, naast de gegeven motivering, ook van belang dat ter plaatse van het zuidelijk deel van de gronden aan de Hoofdweg Noord 5 bedrijven tot en met categorie 3.1 worden toegestaan in het Verzamelplan, terwijl dit in het geldende bestemmingsplan nog geheel bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 betreft. Ons verzoek is om de paragraaf derhalve van een aanvulling te voorzien en daarmee te verduidelijken ten aanzien van het onderdeel milieuzonering.	Onder paragraaf 2.1.1.3 zal worden toegevoegd dat het zuidelijk deel van het plangebied beperkt is tot en met milieucategorie 3.1: <i>"vanwege de afstand naar bestaande bedrijfswoningen is een deel van het perceel teruggebracht tot cat. 3.1."</i>
R.7.4	Het onderdeel stikstofdepositie komt aan bod in paragraaf 2.1.1.3 van de toelichting bij het Verzamelplan. Ten aanzien van de ontwikkeling van Zuidplas XS 2.0 is aangegeven dat indien nodig Aerius berekeningen worden uitgevoerd. Ons inziens is een Aerius berekening benodigd van zowel de gebruiks- als de realisatiefase voor de beoogde ontwikkeling. Deze berekeningen zijn echter niet bijgevoegd. Ons verzoek is derhalve om de benodigde berekeningen uit te voeren en te verwerken in het vast te stellen Verzamelplan Zuidplas 2023.	Er wordt een stikstofberekening toegevoegd aan het bestemmingsplan.
R.7.5	In verband met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft publicatie plaatsgevonden in	Wij zullen de publicatietekst aanpassen door desbetreffende zinsnede achterwege te laten.

	onder andere het gemeenteblad. Onder 'Zienswijzen' is het volgende aangegeven: "Wij maken u erop attent dat slechts beroep tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan." Dit is onjuist. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een uitspraak in 2021 bepaald dat het indienen van een zienswijze tegen een ontwerpbesluit niet langer verplicht is om daarna in beroep te kunnen gaan. Ons verzoek is om het besluit tot vaststelling van het Verzamelplan zorgvuldig voor te bereiden en daarbij verschrijvingen als bovenstaande te corrigeren.	
CONCLUSIE		
Deze reacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: - Een technische inconsistentie in artikel 6.4.1. wordt gecorrigeerd: de verwijzing naar artikel 6 lid 1 onder c wordt geschrapt. - Aan de verbeelding worden toegevoegd: gebiedsaanduiding 'veiligheidszone -lpg 2' en gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg' - Een stikstofberekening wordt toegevoegd aan de plantoelichting.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R8 – Particulier	I23.001154 en E23.003492	4 april 2023	4 april 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
R.8.1	De zienswijze is ingediend op ontwikkelinitiatief in afwijking van het geldende bestemmingsplan voor de locatie Hoofdweg-Noord 5 in Nieuwerkerk aan den IJssel. Ik ben niet tegen ontwikkeling van deze projecten, echter ik ben niet volledig op de hoogte gehouden van de ingediende aanvragen. Ik begrijp dat het perceel in drie stukken wordt verdeeld en ik vind het prima dat daar bedrijfspanden komen. Echter, voor wat betreft het voorste gedeelte, dat grenst aan de Hoofdweg Noord, zou ik graag exact weten hoog het gebouw wordt, hoe ver dit af staat van de erfafscheiding, hoe ver dit naar voren wordt geplaatst etc. Het voorste gedeelte, waar CI - C6 + de parkeervakken zijn ingepland, is naast onze woning. Als de panden op die plaatsen gebouwd gaan worden, heeft dit een grote impact op onze woning en heeft het idee van een grote blokkendoos naast ons huis. Dit zal de lichtinval en het uitzicht belemmeren en daarmee ook een gedeelte van ons woonplezier en de waarde van ons huis.	Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de positionering van het bouwvlak aangegeven. Het meest zuidelijke bouwvlak dat grenst aan de Hoofdweg-Noord kent een maximum bouwhoogte van 10 meter en is gelegen op circa 2 meter van de perceelsgrens. De bedrijfswoning van reclamant ligt op circa 22 meter van de het meest zuidelijke bouwvlak. Om de zorg van de reclamant omtrent lichtinval nader inzichtelijk te maken is in aanvulling op het ontwerp-bestemmingsplan een bezonningsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage Bezonningsonderzoek Hoofdweg-Noord 5 te Nieuwerkerk aan den IJssel. In hoofdzaak wordt gesteld dat: <i>Visuele uitwerking:</i> - <i>Woning Hoofdweg-Noord 3: Er blijkt invloed van halverwege de middag tot eind van de middag op 19 februari (21 oktober). Tervrijl de invloed op 21 juni 's avonds is. Het betreft vooral een beperkte invloed op de zuidwestgevels.</i> - <i>Tuin Hoofdweg-Noord 3: Over het algemeen is invloed na de middag in de tuin (zie bijlage 1).</i> - <i>Overige direct omliggende bebouwing: De invloed is over het algemeen beperkt te noemen in het hele jaar. Daarbij moet worden aangemerkt dat het niet gaat om woonfuncties.</i> <i>TNO-bezonningsnorm (toetsingsdatum 19 februari):</i> - <i>Woonkamer Hoofdweg-Noord 3: In zowel de bestaande als geplande situatie blijkt meer dan 5 uur bezonning mogelijk dus wordt ruimschoots voldaan aan de eis van 2 uur bezonning per dag (zie tabel 2). Er treden afnames op van 25% aan het begin en eind van de toetsingsperiode (19 februari – 21 oktober). Bandrukt moet worden dat de invloed tussen 21 maart – 21 september lager ligt (zie bijlage 1).</i> - <i>Oppervlakte-methode:</i> - <i>Tuin Hoofdweg-Noord 3: Gedurende het zomerhalfjaar (21 maart – 21 september) blijken er beperkte afnames van 13% - 16% (tabel 3). Aan de zuidwest zijde van de tuin is tenminste 4 uur bezonning mogelijk in beide situaties. Met andere woorden is er sprake van een goed bezonningsklimaat.</i> Gesteld kan worden dat het nieuwbouwproject Bedrijfsverzamelplan Zuidplas XS 2.0 niet zal leiden tot onevenredige vermindering van bezonning voor de omliggende bebouwing.	

		We nemen hierbij ook in overweging dat zowel de nieuwbouwontwikkeling als de bedrijfswoning van de reclamant zijn gelegen op een bedrijventerrein. In aansluiting op ons ruimtelijk beleid dienen de betreffende gronden primair ten dienste te staan aan bedrijvigheid. Wij achten in die lijn ook het belang van de ontwikkeling van deze bedrijfsverzamelgebouwen groter dan de geringe inperking van het woongenot van de desbetreffende bedrijfswoning.
R.8.2	Ik ben over bovenstaande ontwikkelingen niet op de hoogte gesteld, noch door de projectontwikkelaar, noch door de overheid/gemeente. Ik heb e.e.a. moeten vernemen uit Hart van Holland, die overigens bij ons niet altijd wordt bezorgd.	De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is geplaatst in het Hart van Holland en in het Gemeenteblad. Bij het informeren van de omgeving zien wij daarnaast een rol voor de initiatiefnemer.
R.8.3	Reclamant geeft aan veel moeite te hebben met het realiseren van een extra bouwvlak aan de voorzijde van het perceel, het meest gelegen aan de Hoofdweg-Noord. Dit bouwvlak komt te liggen in de nabije omgeving van 2 woningen, waaronder de bedrijfswoning van reclamant. Daarnaast komt dit bouwvlak in de nabije omgeving te liggen van een bestaande benzinepomp. Volgens meneer reclamant stonden de woningen er als eerste, vervolgens is de benzinepomp gerealiseerd. Met voorliggend plan zou daar ook nog een bouwvlak bijkomen wat een bedrijfsgebouw mogelijk maakt. Reclamant vraagt zich dan ook af of de ligging van dit bouwvlak wel mogelijk is. Wat is de impact van dit bouwvlak op de nabije omgeving?	Zie ook antwoord bij R8.1 De nieuwe invulling op het perceel Hoofdweg-Noord 5 sluit aan op de eerdere ontwikkeling van bedrijventerrein 'Kleine Vink'. Daar zijn in de afgelopen jaren diverse bedrijfsgebouwen gerealiseerd, waarbij ook sprake is van een enkele bedrijfswoning. Bedrijfswoningen bestaan doorgaans al langere tijd. Dit komt omdat tegenwoordig nieuwe bedrijfswoningen steeds minder noodzakelijk zijn en daardoor nauwelijks nieuwe bedrijfswoningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van bedrijventerrein Kleine Vink sluit aan bij de doelstellingen uit de Omgevingsvisie Zuidplas 2040. Tevens is van belang dat het betreffende perceel in het vigerende bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving" reeds een bestemming "bedrijventerrein" heeft. Stedenbouwkundig hebben wij hierbij overwogen dat de rand -gelegen aan Hoofdweg-Noord- een zogenaamde 'zaagtand' vormt. Hierdoor ontstaat er op het voorterrein haast automatisch een andere invulling dan op de rest van het terrein dat een orthogonale indeling heeft. Gebouwen lopen schuin, er blijft een stukje terrein open of er komt een invulling met een kleiner bouwvolume. Ook aan de Maalderij e.o. is dit zichtbaar.
R.8.4	Reclamant vindt de beoogde bouwhoogte van met name het bouwvlak aan de voorzijde van het perceel, het meest gelegen aan de Hoofdweg-Noord, niet acceptabel. In voorliggend plan wordt een gebouw mogelijk gemaakt met een bouwhoogte tot maximaal 10 m. Volgens reclamant is deze bouwhoogte onacceptabel, vanwege de impact die dit heeft op de nabije omgeving en de belemmering van de lichtinval. Graag het verzoek om te onderbouwen waarom er voor deze bouwhoogte wordt gekozen en of er überhaupt wel sprake is van een	Zie antwoord onder R8.1. Qua bouwhoogte is er gekozen voor een gangbare maat als het gaat om bedrijfsbebouwing, die niet wezenlijk anders is dan op Kleine Vink of aan de Maalderij e.o. Het toepassen van een schuin dak zou ten koste gaan van het bouwvolume/ de bedrijfsmogelijkheden. Er is daarom niet gekozen voor een schuin dak.

	goede ruimtelijke ordening. Daarnaast vraagt reclamant zich af of er ook nagedacht is over alternatieven, zoals het toepassen van een schuin dak met een maximale goothoogte van 4 m.	
R.8.5	Vervolgens geeft reclamant aan zijn twijfels te hebben bij de indeling van het plangebied, met name aan de voorzijde van het plangebied gelegen aan de Hoofdweg-Noord. Er komt een bouwvlak welke grenst aan het naastgelegen perceel. Wordt hierbij door de initiatiefnemer voldoende rekening gehouden met de perceelsgrenzen van de naastgelegen eigenaren? Reclamant wijst hierbij op de sloten die naast het plangebied zijn gelegen en wil ervoor waken dat een deel van zijn eigen perceel wordt meegenomen als onderdeel van het plangebied. Daar is geen toestemming voor. vraagt reclamant zich af of er wel voldoende is nagedacht over de juiste indeling van dit gedeelte van voorliggend plan. Waarom wordt er niet gekeken naar een combinatie van een kleiner bedrijfsgebouw met een woning? Zijn er nog andere invullingen van dit terrein en dit specifieke bouwvlak onderzocht?	Er wordt uiteraard rekening gehouden met de perceelsgrenzen. De planontwikkeling blijft binnen de perceelsgrenzen van Hoofdweg-Noord 5. Verder hebben wij ten aanzien van de invulling overwogen: Het perceel Hoofdweg-Noord 5 is diep en vooral smal. De beoogde bebouwing van het planvoornemen doet mee in de gestaffelde opzet of 'zaagtand' zoals eerder genoemd. Dat dit een andere invloed heeft op de omgeving dan het huidige gebruik als onbebouwd bedrijfsoppervlak is evident, maar door het realiseren van een gebouw dat past in de lijn die is uitgezet langs de Hoofdweg Noord kan er een nette oplossing worden gerealiseerd anders dan het huidige wat rommelig ogende open terrein. De afstand die wordt aangehouden t.o.v. de bedrijfswoning op Hoofdweg Noord 3 is zeker voldoende. Dat door het realiseren van bebouwing de aanblik verandert is duidelijk, maar hier is wederom van belang dat de locatie is gelegen op een bedrijventerrein, waar bebouwing in de vorm van loodsen van 10 meter hoog gebruikelijk is. Dat de bezonning van de bedrijfswoning negatief wordt beïnvloed is duidelijk, maar deze wordt niet onacceptabel verslechterd. Op een bedrijventerrein wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die er is. Dat betekent dat tot dicht op de perceelsgrens wordt gebouwd, zover als het bouwvlak toestaat.
R.8.6	Reclamant geeft aan dat in het verleden, voordat het bedrijventerrein De Kleine Vink, werd ontwikkeld een plek naast de sporthal gesitueerd was die is aangewezen voor waterberging. Dit betreft tevens de plek waar de auto's werden geparkeerd voor de vaccinatie-locatie gedurende de Covid-uitbraak. Volgens reclamant heeft deze locatie jarenlang ingetkend gestaan in het geldende bestemmingsplan als "Water", aangewezen voor waterberging. Na vaststelling van het bestemmingsplan "Kleine Vink en omgeving" in 2018 is dit gewijzigd en is deze plek komen te vervallen. Vervolgens is een bedrijventerrein ontwikkeld. Nu ligt er een nieuwe aanpassing voor een deel van dit bedrijventerrein op tafel en vraagt reclamant zich af of er wel voldoende is nagedacht over het realiseren van plekken voor	Paragraaf 2.1.1.3 van de plantoelichting geeft ten aanzien van Water aan dat 405 m2 watercompensatie plaats dient te vinden. Daarnaast zal een vergunning van het HHSK moeten worden verleend. Dit komt bij de verdere uitwerkingen, in het kader van de Omgevingsvergunningen, nader aan bod. Paragraaf 2.1.1.3 wordt aangevuld met afbeelding waarop watercompensatie inzichtelijk wordt gemaakt. Ook wordt dit nader tekstueel uiteengezet.

	waterberging. In welke vorm wordt er invulling gegeven aan het omgevingsaspect Water? Vindt er watercompensatie plaats? Zijn er plekken aangewezen voor waterberging in het nieuw plan? Graag ziet reclamant een antwoord op de gestelde vraag.	
CONCLUSIE		
Deze reacties leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: - De bijlage Bezonningsonderzoek Hoofdweg-Noord 5 te Nieuwerkerk aan den IJssel wordt toegevoegd aan de plantoelichting. - Paragraaf 2.1.1.3 wordt aangevuld met afbeelding waarop watercompensatie van het initiatief Hoofdweg-Noord 5 inzichtelijk wordt gemaakt. Ook wordt dit nader tekstueel uiteengezet.		

1.2 (Voor)Overlegreacties wettelijke overlegpartners

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R 9 – Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK)		E23.002527	13 maart 2023	13 maart 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
R.9.1	In de toelichting behorend bij het ontwerp-Verzamelpas Zuidplas 2023 voor het initiatief aan de Van Hasseltweg 1-3/Bredeweg 55-61 in Moerkapelle (herontwikkeling 2 glastuinbouwbedrijven) ontbreekt de waterparagraaf.		De toelichting (paragraaf 2.1.3.3) wordt op dit punt aangevuld.	
R.9.2	Voor het initiatief aan de Zuideinde 12/13 in Zevenhuizen (sloop en nieuwbouw van 2 woningen) als onderdeel van het ontwerp-Verzamelpas Zuidplas 2023 wordt binnen het plan een overige watergang gedempt. Het HHSK geeft aan dat deze demping 1 op 1 moet worden gecompenseerd. Daarnaast zijn het plaatsen van werken vergunning of meldingsplichtig.		Zoals aangegeven in de toelichting (paragraaf 2.1.7.3, onder het kopje 'Water') is het voornemen om de vereiste compensatie te realiseren op het perceel aan het Zuideinde 10b. Het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard is hier op 1 oktober 2022 van op de hoogte gebracht en heeft goedkeuring gegeven aan het voorgenomen plan. Bij de verdere uitwerking zal aandacht besteed worden aan eventuele vergunning- of meldingsplicht.	
R.9.3	In de toelichting behorend bij het ontwerp-Verzamelpas Zuidplas 2023 voor de reparatie van het geldende bestemmingsplan door de vergunningaanvraag N219a wordt gesproken over het verbreden van de weg. Onduidelijk is of er sprake is van een toename aan verharding. Mocht dit het geval zijn dan is het ook onduidelijk wat de precieze toename aan verharding is.		De toename aan verharding is destijds in het kader van de omgevingsvergunning aan de orde gekomen. In dat verband is een watertoets uitgevoerd, waarbij in het ontwerp voldoende ruimte voor waterberging is gereserveerd. Met het Verzamelpas 2023 wordt de vergunde situatie planologisch geregeld, maar hiermee is nu dus geen sprake van een toename van verharding	
CONCLUSIE				
Deze reacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan				
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn:				
- De toelichting bij het initiatief aan de Van Hasseltweg 1-3/Bredeweg 55-61 in Moerkapelle wordt aangevuld met een waterparagraaf (paragraaf 2.1.3.3).				

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R 10 - Veiligheidsregio Hollands Midden		E23.002528	16 maart 2023	16 maart 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
R.10.1	Ontwikkelinitiatief aan de Hoofdweg-Noord 5 in Nieuwerkerk aan den IJssel: - Er is een bruikbare brandkraan beschikbaar, de primaire blusvoorziening is op orde. - Het plangebied ligt op de grens van het invloedsgebied van het tankstation. Een mogelijk scenario hierbij is een BLEVE. Deze effecten kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Gebouwen kunnen bescherming bieden tegen de warmtestraling, maar moeten dan wel bestand zijn tegen de overdruk. - De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt 8 minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van ca. 1 minuten. Geadviseerd wordt om deze geringe overschrijding te accepteren, mede gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.	De primaire blusvoorziening is op orde. Aangezien het plangebied op de grens ligt van het invloedsgebied van het tankstation met een kans op BLEVE is een onderzoek uitgevoerd inclusief een verantwoording van het groepsrisico. De in deze onderzoeken en rapportage genoemde punten worden voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio. De gemeente Zuidplas neemt dit advies mee in haar verantwoording van het groepsrisico. Aangezien geadviseerd wordt de geringe overschrijding van de opkomsttijd naar het plangebied te accepteren is er op dit moment geen aanleiding om het bestemmingsplan ten aanzien van dit punt aan te passen voor dit ontwikkelinitiatief.		
R.10.2	Ontwikkelinitiatief aan de Prins Bernhardstraat 7a in Nieuwerkerk aan den IJssel: - Er is een bruikbare brandkraan beschikbaar, de primaire blusvoorziening is op orde. - Het plangebied ligt in het invloedsgebied van een basisnetroute spoor. Een mogelijk scenario hierbij is een BLEVE. Deze effecten kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Gebouwen kunnen bescherming bieden tegen de warmtestraling, maar moeten dan wel bestand zijn tegen de overdruk.	De primaire blusvoorziening is op orde. Aangezien het plangebied op de grens ligt van het invloedsgebied van een basisnetroute spoor met een kans op BLEVE is er uitvoerig gekeken naar het omgevingsaspect externe veiligheid. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is geconcludeerd dat er met het voorgenomen plan geen functies of objecten voor zeer kwetsbare groepen zijn toegestaan. Er is op dit moment geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan ten aanzien van dit punt voor dit ontwikkelinitiatief.		

	- De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt 8 minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van ca. 1 minuten. Geadviseerd wordt om deze geringe overschrijding te accepteren.	Aangezien geadviseerd wordt de geringe overschrijding van de opkomsttijd naar het plangebied te accepteren is er op dit moment geen aanleiding om het bestemmingsplan ten aanzien van dit punt aan te passen voor dit ontwikkelinitiatief
R.10.3	Ontwikkelinitiatief aan de Van Hasseltweg 1-3/Bredeweg 55-61 in Moerkapelle: - Er is een bruikbare brandkraan beschikbaar, de primaire blusvoorziening is op orde. - De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt 10 minuten voor gebouwen met een industriefunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van ca. 2,5 minuten (Van Hasseltweg) en 1 minuut (Bredeweg). Geadviseerd wordt om deze geringe overschrijding te accepteren.	De primaire blusvoorziening is op orde. Aangezien geadviseerd wordt de geringe overschrijding van de opkomsttijd naar het plangebied te accepteren is er op dit moment geen aanleiding om het bestemmingsplan ten aanzien van dit punt aan te passen voor dit ontwikkelinitiatief.
R.10.4	Ontwikkelinitiatief aan de Verbindingsweg 3 in Nieuwerkerk aan den IJssel: - Er is een bruikbare brandkraan beschikbaar, de primaire blusvoorziening is op orde. - De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt 8 minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van ca. 3,5 minuten. Geadviseerd wordt om extra rookmelders in de diverse verblijfsruimten te plaatsen. Dit ten behoeve van een snelle alarmering bij een beginnende brand en daarmee krijgen bewoners meer gelegenheid de woning veilig te verlaten indien zich een woningbrand voordoet.	De primaire blusvoorziening is op orde. Aangezien de opkomsttijd wordt overschreden, zullen er extra rookmelders worden geplaatst in de verblijfsruimten van de woningen. Initiatiefnemer heeft zich bereid getoond tot het plaatsen van extra rookmelders in aansluiting op advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden. Er is op dit moment geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan ten aanzien van de punten voor dit ontwikkelinitiatief.
R.10.5	Ontwikkelinitiatief aan de Parallelweg-Noord 14/16 in Nieuwerkerk aan den IJssel: - Er is geen bruikbare brandkraan beschikbaar binnen 100 meter. Daarentegen is er wel genoeg open water dat kan dienen als bluswatervoorziening.	Aangezien de primaire blusvoorziening niet op orde is, zal gebruik worden gemaakt van open water als bluswatervoorziening. Op grond hiervan heeft de Veiligheidsregio aangegeven akkoord te gaan met de bluswaterwinning.

	- De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding. Maatgevend scenario daarbij is een fakkelbrand. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. De warmtestraling is in combinatie met de blootstellingsduur bepalend voor het slachtoffer- en schadebeeld. Ontvluchting van de bron af is voldoende mogelijk. - De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt 8 minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van ca. 2,5 minuten. Geadviseerd wordt om extra rookmelders in de diverse verblijfsruimten te plaatsen. Dit ten behoeve van een snelle alarmering bij een beginnende brand en daarmee krijgen bewoners meer gelegenheid de woning veilig te verlaten indien zich een woningbrand voordoet.	Aangezien het plangebied op de grens ligt van het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding met een kans op BLEVE is er uitvoerig gekeken naar het omgevingsaspect externe veiligheid. Aangezien de opkomsttijd wordt overschreden, zullen er extra rookmelders worden geplaatst in de verblijfsruimten van de woningen. Initiatiefnemer heeft zich bereid getoond tot het plaatsen van extra rookmelders in aansluiting op advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden.
R.10.6	Ontwikkelinitiatief aan de Zuidplasweg 23 in Zevenhuizen: - Er is geen bruikbare brandkraan binnen 100 meter beschikbaar. Daarentegen is er wel genoeg open water dat kan dienen als bluswatervoorziening. - De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt 8 minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van ca. 3 minuten. Geadviseerd wordt om extra rookmelders in de diverse verblijfsruimten te plaatsen. Dit ten behoeve van een snelle alarmering bij een beginnende brand en daarmee krijgen bewoners meer gelegenheid de woning veilig te verlaten indien zich een woningbrand voordoet.	Aangezien de primaire blusvoorziening niet op orde is, zal gebruik worden gemaakt van open water als bluswatervoorziening. Op grond hiervan heeft de Veiligheidsregio aangegeven akkoord te gaan met de bluswaterwinning. Aangezien de opkomsttijd wordt overschreden, zullen er extra rookmelders worden geplaatst in de verblijfsruimten van de woningen. Initiatiefnemer heeft zich bereid getoond tot het plaatsen van extra rookmelders in aansluiting op advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden. Er is op dit moment geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan ten aanzien van de punten voor dit ontwikkelinitiatief.
R.10.7	Ontwikkelinitiatief aan de Zuideinde 12/13 in Zevenhuizen: - Er is geen bruikbare brandkraan binnen 100 meter beschikbaar. Daarentegen is er wel genoeg open water dat kan dienen als bluswatervoorziening.	Aangezien de primaire blusvoorziening niet op orde is, zal gebruik worden gemaakt van open water als bluswatervoorziening. Op grond hiervan heeft de Veiligheidsregio aangegeven akkoord te gaan met de bluswaterwinning.

	- De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt 8 minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van ca. 2 minuten. Geadviseerd wordt om deze geringe overschrijding te accepteren, mede gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.	Aangezien geadviseerd wordt de geringe overschrijding van de opkomsttijd naar het plangebied te accepteren is er op dit moment geen aanleiding om het bestemmingsplan ten aanzien van dit punt aan te passen voor dit ontwikkelinitiatief.
CONCLUSIE		
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R11 – Dunea		I23.000672	6 maart 2023	8 maart 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
R.11.1	De zienswijze is ingediend op een reparatie van het geldende bestemmingsplan vanwege een verleende omgevingsvergunning aan de Hennipgaarde in de Eendragtspolder. Binnen de grenzen van betreffend ontwerpbestemmingsplan ligt ter hoogte van de locatie Slingerkade in Zevenhuizen een belangrijke regionale watertransportleiding. Dit betreft een rivierwatertransportleiding van beton met een inwendige diameter van 1600 mm (1,6 m). De rivierwatertransportleiding is één van de twee voedingsleidingen naar onze productielocaties Katwijk, Scheveningen en Monster en leveren de bron voor het drinkwater van 1,3 miljoen inwoners in de Provincie Zuid Holland. In de herziening van het bestemmingsplan zien wij de ligging van onze transportleidingen graag geborgd door middel van het bestemmen van de leidingstroken (9 meter aan weerszijde van de rivierwatertransportleiding), vermelding op de plankaart en vermelding van de door de leidingbeheerder gestelde voorwaarden. De genoemde strookbreedte is van groot belang. Op deze strook mogen geen bebouwing of andere belemmeringen aanwezig zijn of komen. Binnen deze strookbreedte dient bij de uitvoering van werkzaamheden rekening gehouden te worden met de aanwezige transportleidingen. In de bijlage hebben wij op de tekening de ligging van de transportleiding aangegeven.		De constatering van Dunea klopt. Wij nemen voor de rivierwatertransportleiding een dubbelbestemming op die aansluit bij andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Zuidplas, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan “Zevenhuizen-Zuid, fase 4”.	
CONCLUSIE				
Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.				
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn:				
- Er wordt een dubbelbestemming “Leiding – Rivierwatertransport” opgenomen voor de in het plangebied gelegen leiding, waardoor rivierwater wordt getransporteerd. De dubbelbestemming beoogt graafschade aan de leiding te voorkómen. Bij werkzaamheden die de bodem verstoren is een omgevingsvergunning nodig .				

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R12 – TenneT		I23.001177	4 april 2023	5 april 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
R.12.1	De zienswijze is ingediend op een reparatie van het geldende bestemmingsplan vanwege een verleende omgevingsvergunning aan de Hennipgaarde in de Eendraagtpolder en de Vergunningaanvraag N219a. Onlangs is bekend gemaakt dat bovengenoemd plan ter inzage ligt. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen maakt TenneT TSO B.V. (hierna: TenneT) bij deze graag gebruik. Binnen de grenzen van het nu ter inzage liggende verzamelplan bevinden zich: - de bovengrondse 380 kV hoogspanningsverbinding Krimpen aan den IJssel-Bleiswijk - de ondergrondse 150 kV hoogspanningsverbinding Krimpen aan den IJssel-Ommoord die in het eigendom en beheer zijn van TenneT. Om de gevaren zoveel mogelijk te beperken voor de medemens en om er mede op toe te kunnen zien dat er geen aantasting plaats kan vinden van het doelmatig en veilig functioneren van ondergrondse- /bovengrondse hoogspanningsverbindingen, streven wij ernaar om een juiste planologische borging te krijgen en behouden. TenneT is van mening dat in het bestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de bescherming van de belangen van de bovengrondse 380 kV hoogspanningsverbinding Krimpen aan den IJssel-Bleiswijk en de ondergrondse 150 kV hoogspanningsverbindingen Krimpen aan den IJssel-Ommoord zoals bovenstaand vermeld. Naast toevoegen van de dubbelbestemming verzoeken wij u deze dubbelbestemming de	Het voorstel van TenneT is akkoord. Wij nemen voor de boven- en ondergrondse hoogspanningsverbinding een dubbelbestemming op die aansluit bij andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Zuidplas, Wij zullen aansluiten bij de planregels van het bestemmingsplan “Hitland 2020” (artikel 15 en 16), waarin de genoemde leidingen eveneens gelegen zijn.		

	regels toe te kennen weergegeven in bijlage 1 (bovengronds) en bijlage 2 (ondergronds). Met het toevoegen van deze regels wordt beter gewaarborgd dat het hoogspanningsnet voldoende wordt beschermd tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op een betrouwbare levering van energie.	
CONCLUSIE		
Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: - Er wordt een passende dubbelbestemming toegevoegd aan de regels en op de verbeelding.		

3. NOTA VAN WIJZIGING

Wijziging bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen:

Regels

- Hasseltweg/ Bredeweg Moerkapelle: aanduiding warmtehub wordt toegevoegd (artikel 5.1c).
- Hasseltweg/ Bredeweg Moerkapelle: aanpassing van diverse inconsistenties zoals aangegeven in beantwoording onder R8.
- Hoofdweg-Noord 5: een technische inconsistentie in artikel 6.4.1. wordt gecorrigeerd: de verwijzing naar artikel 6 lid 1 onder c wordt geschrapt.
- Er wordt een dubbelbestemming “Leiding – Rivierwatertransport” opgenomen voor de in het plangebied gelegen leiding, waardoor rivierwater wordt getransporteerd (artikel 16).
- Er wordt een dubbelbestemming “Leiding – Hoogspanning” (artikel 14) en “Leiding – Hoogspanningsverbinding” (artikel 15) toegevoegd aan de regels.
-

Verbeelding

- Er wordt een bouwvlak voor een vrijstaande woning opgenomen voor perceel A 5529, aan de Hoofdweg-Noord te Nieuwerkerk aan den IJssel.
- Zuideinde 12/13 Zevenhuizen: op de verbeelding wordt de woonbestemming naar het zuiden toe met 5 meter uitgebreid.
- Hasseltweg/ Bredeweg Moerkapelle: aanduiding warmtehub wordt toegevoegd.
- Hasseltweg/ Bredeweg Moerkapelle: bouwvlak en bebouwingspercentage worden toegevoegd ter plaatse van de warmtehub.
- Hoofdweg-Noord 5: toegevoegd worden de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone -lpg 2’ en de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen
- Er wordt een dubbelbestemming “Leiding – Rivierwatertransport” opgenomen voor de in het plangebied gelegen leiding, waardoor rivierwater wordt getransporteerd (artikel 16).
- Er wordt een dubbelbestemming “Leiding – Hoogspanning” (artikel 14) en “Leiding – Hoogspanningsverbinding” (artikel 15) toegevoegd aan de verbeelding.
-

Toelichting

- Stikstofberekeningen zijn toegevoegd voor de locaties: Hoofdweg-Noord 5 Nieuwerkerk aan den IJssel, Van Hasseltweg/ Bredeweg Moerkapelle en Zuideinde 12/13 Zevenhuizen.
- Zuideinde 12/13 Zevenhuizen: de situatietekening van de beoogde situatie wordt geactualiseerd in paragraaf 2.1.7.1 van de toelichting.
- Hoofdweg-Noord 5: Nieuwerkerk aan den IJssel: onder paragraaf 2.1.1.3 zal worden toegevoegd dat het zuidelijk deel van het plangebied beperkt is tot en met milieucategorie 3.1: “vanwege de afstand naar bestaande bedrijfswoningen is een deel van het perceel teruggebracht tot cat. 3.1.”
- De bijlage Bezonningsonderzoek Hoofdweg-Noord 5 te Nieuwerkerk aan den IJssel wordt toegevoegd aan de plantoelichting.
- Paragraaf 2.1.1.3 wordt aangevuld met afbeelding waarop watercompensatie van het initiatief Hoofdweg-Noord 5 inzichtelijk wordt gemaakt. Ook wordt dit nader tekstueel uiteengezet.
- Van Hasseltweg/Bredeweg: de toelichting wordt aangevuld met een waterparagraaf (paragraaf 2.1.3.3).

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan:

Regels

- Op 27 juni 2023 staat het bestemmingsplan “Parapluherziening Flitsbezorging” ter vaststelling geagendeerd voor de gemeenteraad. Om de bijbehorende planregels ook in dit Verzamelplan te laten doorwerken, wordt deze regeling toegevoegd (artikel 24 lid 1.2.)
 - De planregels van artikel 4.1 onder d) en f) worden aangepast. In het ontwerpverzamelplan is opgenomen dat ter plaatse “uitsluitend een agrogerelateerd bedrijf” en “uitsluitend een overslagbedrijf van voor agrarische producten” mogelijk is. Om ervoor te zorgen dat ook reguliere glastuinbouw ter plaatse mogelijk is, wordt de formulering van de beide artikelen aangepast naar “alsmede uitsluitend...”.
 - Ter plaatse van het ontwikkelinitiatief “Van Hasseltweg 1-3/ Bredeweg 55-61, Moerkapelle” is geconstateerd dat de huidige planologische regeling onbedoeld beperkend werkt: de bouwregels stellen beperkingen aan het bouwen aan de randen van kadastrale percelen. Het ontwikkelinitiatief bestaat echter uit diverse percelen en zou daardoor niet als geheel doelmatig ontwikkeld kunnen worden. De planologische regeling wordt hierop aangepast, waarbij de betrokken percelen als één geheel worden beschouwd. Tevens wordt toegevoegd dat bestaande maten gehandhaafd kunnen blijven.
-

Verbeelding

- Ter plaatse van het ontwikkelinitiatief “Van Hasseltweg 1-3/ Bredeweg 55-61, Moerkapelle” is de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf - overslag agrarische producten” abusievelijk te groot ingetekend op de verbeelding. Het vlak van deze functieaanduiding wordt verkleind/ in overeenstemming gebracht met het vlak van de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf - agrogerelateerd bedrijf”.
- Aan Westringdijk 18 Nieuwerkerk ad IJssel is toegevoegd: 'vrijstaand' en 'maximaal aantal wooneenheden: 1'
- Er is een kleine correctie toegepast op de dubbelbestemming voor de watertransportleiding langs het perceel Hoofdweg-Noord 5. Dit houdt verband met de vervanging van de leiding in het jaar 2017.

Toelichting

- Aan de plantoelichting is paragraaf 3.2.2 “Greenports” toegevoegd.