

**NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
EN WIJZIGING**

**Bestemmingsplan “1^e Partiële herziening
Zuidspas West”**

Zuidpas, augustus 2015

**ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN
“ 1^e Partiële herziening Zuidpas West” te Nieuwerkerk
aan den IJssel**

GEMEENTE ZUIDPAS

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan “1^e Partiële herziening Zuidplas West” te Nieuwerkerk aan den IJssel vanaf donderdag 14 mei 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het raadhuis, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

In deze Nota zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan “1^e Partiële herziening Zuidplas West” ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. In paragraaf 1.1 zijn de reacties opgenomen en voorzien van een nummer. In hoofdstuk 2 is de inhoud van de zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Per reclamant zijn opgenomen

- nummer zienswijze van de reclamant
- 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 gemeentewege
- de conclusie waarin per zienswijze is aangegeven of de reactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.

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

Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3:16 lid 3, juncto artikel 6:9 (en artikel 6:10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6:9 Awb regelt, dat een bezwaar- of

beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Er zijn 5 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is advies gevraagd aan de provincie Zuid-Holland, Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem. Aangeven is dat er geen bezwaren bestaan tegen een opnemen van een agrarische bestemming, mits er geen agrarisch bedrijf zonder glas wordt gevestigd.

Ontvankelijk

De 5 zienswijzen zijn voor het einde van de inzagetermijn ingediend en binnengekomen; ze zijn daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

1.1 Overzicht indieners zienswijzen

NUMMER	BLZ.
R1 – Overwater Rentmeesterskantoor BV namens particulier	5
R2 – Areaal Makelaardij namens particulier	6
R3 – de Hay & van der Wende advocaten namens Kandt BV	7
R4 – AAB Nederland BV namens Reho Nieuwerkerk BV, Gerla BV en Reijm Nieuwerker BV	8
R5 – AAB Nederland BV namens particulier	8

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R 1 – Overwater Rentmeesterskantoor		I15.002950	23 juni 2015	24 juni 2015
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamant geeft aan dat door de geluidscontour rondom het glastuinbouwbedrijf het niet meer mogelijk is om op naastgelegen gronden woningbouw te realiseren en verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan op een groter oppervlak betrekking te laten hebben.	VNG uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering, 2009’ Op basis van VNG uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering, 2009’ zijn glastuinbouwbedrijven te typeren als categorie 2 bedrijven. Bij ruimtelijke zonering is het van belang dat onderbouwd wordt dat ter plaatse van de woning nu, maar ook in de toekomst, een goed woon- en leefklimaat geboden kan worden. Tevens beschermt het de ondernemer in zijn ongestoorde bedrijfsvoering. De afstand tussen een bestemming glastuinbouw en de gevel van een woning van derden (inclusief eventuele (vergunningsvrije) aan/uitbouwen voor de hoofdfunctie) bedraagt in geval van een rustige woonwijk (hieronder valt ook een rustig buitengebied) 30 meter (geur, stof en gevaar 10 meter, geluid 30 meter). Wanneer het gebied als een gemengd gebied wordt aanmerkt, dan worden de richtafstanden verminderd van 30 meter naar 10 meter (geluid is bepalend, geur, stof en gevaar naar 0 meter). In de 30 of respectievelijk 10 meter kunnen uiteraard wel andere woongerelateerde functies worden gevestigd, zoals parkeren, groen, tuinen, wegen, etc. Hier kan bij de eventuele uitwerking rekening worden gehouden in de planvorming. Milieuwetgeving, Activiteitenbesluit vanaf 1 januari 2014 Het ‘Besluit glastuinbouw’ is vervallen en glastuinbouwbedrijven vallen voor de milieutoetsing onder het (algemene) Activiteitenbesluit. Vaste afstanden tussen glastuinbouwbedrijven en woningen van derden zijn vervallen. Het idee daarachter is dat het bestemmingsplan op basis van de bovengenoemde VNG uitgave een betere manier is om dit te regelen. Het feit dat het glastuinbouwbedrijf was wegbestemd in het bestemmingsplan “Zuidplas West” doet niet af aan de fysieke aanwezigheid van het glastuinbouwbedrijf dat beschermd is via het overgangsrecht. Zolang het glastuinbouwbedrijf in werking is, zal rekening gehouden moeten worden met de in planregels genoemde afstand van 10 meter die aangehouden moet worden tussen kassen en woningen van derden. Door het planologische regime ter plaatse terug te wijzen, zodat het glastuinbouwbedrijf weer positief bestemd wordt, loopt de gemeente voor dit perceel vooruit op het overwegende conserverende bestemmingsplan voor Nieuwerkerk- Noord. Levensvatbare glastuinbouwbedrijven worden terugbestemd, overige glastuinbouwbedrijven kunnen conform de Structuurvisie 2030 al dan niet een bedrijfsbestemming krijgen. Voor kleinschalige woningbouwplannen kan maatwerk worden toegepast.		
CONCLUSIE				

1. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			
Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R 2 – Areaal Makelaardij	I15.002951	15 juni 2015	16 juni 2015
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamant geeft aan dat door het vervallen van de ontsluitingsweg de woningbouwontwikkeling wordt belemmerd.	De geplande hoofdontsluiting door het beoogde Nieuwerkerk-Noord zou aanvankelijk aansluiten op de Laan van het Magisch Realisme in Nesserlande te Rotterdam. Op deze manier zou de ontsluiting van Nesselande worden verbeterd. Dit was een alternatief ten opzichte van de oorspronkelijke plan om de ontsluiting van Nesselande via de verbreding van de hoofdweg te laten plaatsvinden, conform ‘Aanvullend Convenant Nesseland’ uit 2001. Op 20 december 2011 is echter besloten om toch uitvoering te geven aan het convenant en de capaciteit op de Hoofdweg in Capelle aan den IJssel te verruimen. Dit is herbevestigd in een raadsbesluit van 26 november 2013. Daarmee is noodzaak om de Laan van Magisch Realisme door het beoogde Nieuwerkerk-Noord door te trekken naar de N219 als alternatief hiermee definitief van de baan. Het terugbestemmen naar de oude bestemming is hierdoor een logische keuze. Aan het convenant wordt overigens nu uitvoering gegeven. Vanwege de economische crisis die na vaststelling van het bestemmingsplan in 2009 pas echt doordrong in de huizenmarkt, is de realisatie van Nieuwerkerk-Noord binnen de planperiode niet meer realistisch. Door het planologische regime ter plaatse terug te wijzigen, zodat het glastuinbouwbedrijf weer positief bestemd wordt, loopt de gemeente voor dit perceel vooruit op het overwegende conserverende bestemmingsplan voor Nieuwerkerk- Noord. Levensvatbare glastuinbouwbedrijven worden terugbestemd, overige glastuinbouwbedrijven kunnen conform de Structuurvisie 2030 al dan niet een bedrijfsbestemming krijgen. Voor kleinschalige woningbouwplannen kan maatwerk worden toegepast.	
2.	De milieuzonering van het glastuinbouwbedrijf beperkt de ontwikkelingen in de rest van het gebied.	‘Bedrijven en milieuzonering, 2009’ Op basis van VNG uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering, 2009’ zijn glastuinbouwbedrijven te typeren als categorie 2 bedrijven. Bij ruimtelijke zonering is het van belang dat onderbouwd wordt dat ter plaatse van de woning nu, maar ook in de toekomst, een goed woon- en leefklimaat geboden kan worden. Tevens beschermt het de ondernemer in zijn ongestoorde bedrijfsvoering. De afstand tussen een bestemming glastuinbouw en de gevel van een woning van derden (inclusief eventuele (vergunningsvrije) aan/uitbouwen voor de hoofdfunctie) bedraagt in geval van een rustige woonwijk (hieronder valt ook een rustig buitengebied): 30 meter (geur, stof en gevaar 10 meter, geluid 30 meter). Wanneer het gebied als een gemengd gebied wordt aanmerkt, dan worden de richtafstanden verminderd van 30 meter naar 10 meter (geluid is bepalend, geur, stof en gevaar naar 0 meter). In de 30 of respectievelijk 10 meter kunnen uiteraard wel andere woongerelateerde functies worden gevestigd, zoals parkeren, groen, tuinen, wegen, etc. Hier kan bij de eventuele uitwerking rekening worden gehouden in de planvorming. Milieuwetgeving, Activiteitenbesluit vanaf 1 januari 2014 Het ‘Besluit glastuinbouw’ is vervallen en glastuinbouwbedrijven vallen voor de milieutoetsing onder het (algemene) Activiteitenbesluit. Vaste afstanden tussen glastuinbouwbedrijven en woningen van derden zijn vervallen. Het idee daarachter is dat het bestemmingsplan op basis van de bovengenoemde VNG uitgave een	

		betere manier is om dit te regelen. Het feit dat het glastuinbouwbedrijf was wegbestemd in het bestemmingsplan “Zuidplas West” doet niet af aan de fysieke aanwezigheid van het glastuinbouwbedrijf dat beschermd is via het overgangsrecht. Zolang het glastuinbouwbedrijf in werking is, zal rekening gehouden moeten worden met de in planregels genoemde afstand van 10 meter die aangehouden moet worden tussen kassen en woningen van derden.
3.	Solitaire glastuinbouw in strijd met sanering van verspreid glas en door beperkte grootte niet meer van deze tijd.	In de Structuurvisie 2030 is opgenomen dat gemeente Zuidplas bij voorkeur inzet op het concentreren van bedrijfssectoren. Dit geldt specifiek voor de glastuinbouwsector en daaraan gerelateerde bedrijvigheid. Concentratie van bedrijfssectoren bevordert de innovatiekracht en leidt tot schaalvoordelen. In sommige gevallen kan winst worden behaald uit slim ruimtegebruik. Door glastuinbouw en andere bedrijvigheid in elkaars nabijheid te situeren, kan kruisbestuiving ontstaan. In tegenstelling tot spreiding van bedrijven leidt het concentreren ervan tot een verhoging van de landschappelijke kwaliteit in onze gemeente. Bovendien worden uitbreidingen van werkgebieden binnen Zuidplas op een groene en landschappelijk verantwoorde wijze ingepast. Voor de glastuinbouwsector zien we trends als schaalvergroting en verbreding. Er is geen noodzaak om de onderhavige glastuinbouwbedrijven te saneren. Met de structuurvisie wordt beoogd oudere (voormalige) glastuinbouwbedrijven wel de mogelijkheid te bieden om te transformeren naar andere vormen van bedrijvigheid.
CONCLUSIE		
1. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
2. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
3. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R 3 – de Hay & van der Wende advocaten	I15.003092	23 juni 2015	24 juni 2015
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamant beroept zich op de anterieure overeenkomst van 12 juli 2012. Als gevolg van de herbestemming van onderhavige gronden zal een beoogde hoogte van de te realiseren bedrijfsbebouwing van 15 meter niet meer mogelijk zijn vanwege de bezonningslijnen die gelden voor kassengebied. Volgens reclamant zou geen bebouwing binnen 60 meter te rekenen vanaf de kassen zijn toegestaan.	In de exploitatieovereenkomst is overeengekomen dat er een exploitatiebijdrage wordt betaald die voorziet in een vergoeding van dat de kosten (plankostenvergoeding, bijdrage Fonds Bovenwijks, bijdrage buitenplanse infrastructuur conform beginselen van proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid (PPT)). Daarnaast wordt in de overeenkomst geregeld dat eventuele uit te keren planschadevergoedingen inclusief de wettelijke rente en de kosten van op te stellen adviezen voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn. Deze anterieure overeenkomst heeft tot doel om tussen de gemeente en de initiatiefnemer afspraken te maken over het kostenverhaal en over het verhaal van planschadekosten met betrekking tot en ten gevolge van het wijzigingsplan zoals door initiatiefnemer wordt opgesteld. Reclamant kan zich dan ook niet beroepen op deze anterieure overeenkomst ten aanzien van ruimtelijk beleid in de omgeving van reclamant. Het juridisch kader is en blijft het wijzigingsplan. Niet de anterieure overeenkomst maar het onherroepelijke wijzigingsplan levert een bouwtitel voor de onderneming. Indien voldaan wordt aan de bouwregels van het bestemmingsplan, is de vergunningverlener gebonden om de omgevingsvergunning te verlenen (gebonden beschikking). Indien daardoor schaduw schade	

		ontstaat voor de naastgelegen ondernemer, staat het hem/haar vrij om een verzoek om planschade in te dienen. Er gelden overigens geen vastgestelde normeringen met betrekking tot afstanden van bedrijfsgebouwen tot naastgelegen kassen in verband met schaduwwerking.
CONCLUSIE		
1. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R 4–AAB Nederland BV	I15.003118	23 juni 2015	24 juni 2015
R 5–AAB Nederland BV	I15.003119	23 juni 2015	24 juni 2015
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamant meent dat er sprake is van gelegenheidsplanologie, doordat het motief voor dit bestemmingsplan het voorkomen van planschade is. Aan het bestemmingsplan ontbreekt een ruimtelijk relevante grondslag. Temeer omdat niet voor de omliggende gronden die behoren tot het voorheen als zodanig bestemde glastuinbouwgebied worden geactualiseerd.	Omdat de ambitieuze woningbouwplannen in de Zuidplaspolder door de crisis in Nederland zijn achterhaald c.q. bijgesteld, is het niet meer nodig om zoveel gronden te bestemmen voor “Woongebied – uit te werken 2”. De aanwezige functies die in het bestemmingsplan zijn wegbestemd en momenteel nog prima onder het overgangsrecht kunnen blijven functioneren, kunnen weer positief bestemd worden. Door het planologische regime ter plaatse terug te wijzigen, zodat het glastuinbouwbedrijf weer positief bestemd wordt, loopt de gemeente voor dit perceel vooruit op het overwegende conserverende bestemmingsplan voor Nieuwerkerk-Noord. Levensvatbare glastuinbouwbedrijven worden terugbestemd, overige glastuinbouwbedrijven kunnen conform de Structuurvisie 2030 al dan niet een bedrijfsbestemming krijgen. Voor kleinschalige woningbouwplannen kan maatwerk worden toegepast. Met het positief bestemmen van de kassen is de door reclamant ingediende planschade anderszins verzekerd. Zie hiervoor de uitspraken ABRS 27 april 2005, gemeente Raalte, zaaknummer 200406319/1, ABRS augustus 2009, gemeente Bunschoten, zaaknummer 200900208, ABRS 25 augustus 2010, gemeente Meppel, zaaknummer 201001731, ABRS 1 mei 2013, gemeente Eemsum, zaaknummer 201205875, ABRS 6 maart 2013, gemeente Loppersum, zaaknummer 201204788/1/A2 en de recente uitspraken ABRS 29 januari 2014, gemeente Eersel, zaaknummer 201301377/1/A2 en ABRS 5 februari 2014, gemeente Westvoorne, zaaknummer 201302866/1/A2. De geplande hoofdontsluiting door het beoogde Nieuwerkerk-Noord zou aanvankelijk aansluiten op de Laan van het Magisch Realisme in Nesserlande te Rotterdam. Op deze manier zou de ontsluiting van Nesselande worden verbeterd. Dit was een alternatief ten opzichte van de oorspronkelijke plan om de ontsluiting van Nesselande via de verbreding van de hoofdweg te laten plaatsvinden, conform ‘Aanvullend Convenant Nesseland’ uit 2001. Op 20 december 2011 is echter besloten om toch uitvoering te geven aan het convenant en de capaciteit op de Hoofdweg in Capelle aan den IJssel te verruimen. Dit is herbevestigd in een raadsbesluit van 26 november 2013. Daarmee is noodzaak om de Laan van Magisch Realisme door het beoogde Nieuwerkerk-Noord door te trekken naar de N219 als alternatief hiermee definitief van de baan. Het terugbestemmen naar de oude bestemming is hierdoor een logische keuze. Overigens wordt aan het convenant nu uitvoering gegeven. Vanwege de economische crisis die na vaststelling van het bestemmingsplan in 2009 pas echt doordrong in de huizenmarkt, is de realisatie van Nieuwerkerk-Noord binnen de planperiode niet meer realistisch.	

2.	In de praktijk wordt een nieuw glastuinbouwgebied geprojecteerd te midden van percelen, waarop thans een uit te werken bestemming woongebied is gesitueerd. De continuïteit van het bedrijf komt in de toekomst ernstig onder druk wanneer zij als solitair glastuinbouwbedrijf in deze omgeving gevestigd zijn/worden.	Er verandert niets aan de feitelijke situatie. Op dit moment is er ook geen sprake dat de continuïteit van het bedrijf in gevaar is. En er is geen reden om aan te nemen dat met dat vaststelling van het bestemmingsplan dit wel zou wijzigen. Daarbij is in de structuurvisie 2010 aangegeven dat het gebied Nieuwerkerk-Noord zich kan transformeren tot gemengde bedrijvigheid, waar glastuinbouw een onderdeel van is. Voor woningbouw geldt dat woningbouw mogelijk is, indien er rekening wordt gehouden met de in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering, 2009' (zie verder R1, onder 1).
3.	Dit betekent mede een belemmering ten aanzien van het woongenot van de omgeving.	Het betreft hier een conserverend bestemming. Er vindt geen wijziging plaats in de feitelijke situatie, waardoor er geen aantasting is van het woongenot voor de omgeving.
4.	Het verdwijnen van oppervlaktewater.	De beoogde watergang was stedenbouwkundig gekoppeld aan de hoofdontsluiting. Nu de hoofdontsluiting is vervallen (zie R2, onder 1), vervalt hiermee ook de beoogde watergang. In werkelijkheid verdwijnt er dus geen oppervlaktewater.
5.	Uitsnede Peilbesluitenkaart Zuidplaspolder niet correct	De onderhavige uitsnede is correct. Echter het bestemmingsplangebied is onjuist weergegeven. De rode gebiedsaanduiding zal worden verwijderd op de uitsnede.
6.	De volgende onderzoeken ontbreken: - geluidsonderzoek ivm mogelijk te plaatsen ventilatoren - onderzoek luchtkwaliteit door mogelijk te plaatsen WKK-installaties - onderzoek naar milieuzonering	Voor het bestemmingsplan zijn deze onderzoeken niet nodig, omdat er conserverend bestemd wordt conform de feitelijke situatie. Indien het glastuinbouwbedrijf wil uitbreiden, dan zal voldaan moeten worden aan het Activiteitenbesluit.
CONCLUSIE		
1.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
2.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
3.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
4.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
5.	De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting in het bestemmingsplan.	
6.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen als volgt:

Toelichting

Afbeelding 5.1 behorende bij paragraaf 5.2 'Onderzoek' zal worden aangepast.

Regels:

-

Verbeelding:

-

Ambtshalve aanpassingen:

Toelichting

- In de 'Inleiding' uitvoeriger beschrijven waarom de ontwikkelingen die op deze locatie voorzien waren geen doorgang meer vinden.
- De beschrijving in de 'Planmethodiek' aanpassen aan de gewijzigde regels.
- Aanpassen van het hoofdstuk 'Procedure'.

Regels:

- Bestemming wijzigen in 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Hierdoor vervalt in de bestemmingsomschrijving dat de gronden bestemd zijn voor bestaande agrarische bedrijven.
- In de bouwregels voor bedrijfswoningen opnemen dat alleen gebouwd mag worden binnen het bouwblok.
- In de bouwregels voor kassen opnemen dat kassen op tenminste 10 meter afstand van woningen van derden mogen worden gebouwd.
- In de bouwregels voor bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde de hoogtebepaling voor hooibergen schrappen.

Verbeelding:

- Bestemming wijzigen in 'Agrarisch-Glastuinbouw'.
- Aanduiding 'glastuinbouw' vervalt.

