

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
[redacted] middelweg [redacted]	Corsanummer(s) I23.003252 en E23.005366	3 oktober 2023	5 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Ontwerpplan te algemeen en biedt onvoldoende inzicht</i></p> <p>Reclamant is van mening dat door de globale bestemmingen het ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte, art 7c Besluit Chw, rechtsonzeker is. Het plan laat essentiële keuzes zoals afstanden, locaties en type bebouwing in het midden. Daarbij scheidt het, mede door de ruime afwegings- en afwijkingsruimte en pas later uit te voeren onderzoeken als geluid, verkeer, trillingen, grondgesteldheid, waterhuishouding, luchtkwaliteit, privacy onvoldoende ruimtelijk kader. De gestelde criteria laten te veel ruimte voor eigen interpretatie van het bevoegd gezag. Daarbij biedt de MER onvoldoende gedetailleerd inzicht in de gevolgen van de ontwikkeling voor de woningen van reclamant. Reclamant verwijst naar de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2388 (Retailmarkt Belvédère).</p> <p>Het type bebouwing zoals hoogbouw tot maximaal 8 lagen en 35 meter kan nu in beginsel overal. Ook voor en achter de woning van reclamant. Pas bij de vergunningverlening wordt beoordeeld of een initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is. Vooraf had moeten worden onderzocht waar de bebouwing vanuit een ruimtelijk oogpunt bezien, in ieder geval niet kan komen. Reclamant is van mening dat ook bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast moet staan dat de gegeven bestemming in beginsel aanvaardbaar is. In de planregels had op zijn minst moeten worden aangegeven dat de voorziene bebouwing dient aan te sluiten bij de bebouwing in de directe omgeving.</p>	<p>Dit Chw bestemmingsplan is anders van opzet dan gebruikelijk is bij bestemmingsplannen in de gemeente Zuidplas. Hier is voor gekozen gelet op het type en de omvang van de ontwikkeling, de lange doorlooptijd voor de realisatie (circa 20 jaar) en de gewenste flexibiliteit om in te kunnen spelen op onvoorziene en toekomstige ontwikkelingen. De Crisis- en herstelwet (Chw) biedt daarvoor de mogelijkheid. Het behoort tot de beleidsruimte van de gemeenteraad om de mate van gedetailleerdheid van een plan te bepalen. De mate van flexibiliteit in de bestemmingsregeling wordt daarbij voor de specifieke situatie afgewogen. De gemeente acht in deze omgeving en met de waarborgen en voorwaarden die in het Chw bestemmingsplan zitten, de gekozen mate van flexibiliteit aanvaardbaar. Het bestemmingsplan geeft een helder (maximaal) ontwikkelprogramma aan, begrenst de bouwmogelijkheden en benoemt kaders en afwegingen die in het kader van vergunningverlening worden beoordeeld.</p> <p>Naar aanleiding van (onder meer) deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de mate van flexibiliteit, met name in relatie tot de bestaande functies in het gebied die blijven bestaan. Dat heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, waarbij:</p> <ol style="list-style-type: none"> in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft: <ul style="list-style-type: none"> hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de weg van de linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg; geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en 	ja

		<p>2. een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&W in te stellen Supervisor, die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangend en passende stedenbouwkundige opzet.</p> <p>De aparte bestemming 'Wonen' is gegeven aan de bestaande woonbebouwing in het gebied. Met bovenstaande aanpassing wordt gestreefd naar een voldoende afstand tot bestaande functies en een geleidelijke overgang van bestaande bebouwing naar het nieuw te ontwikkelen dorp.</p> <p>Voor de algemene beantwoording over het detailniveau en het betrekken van de omgeving verwijzen we ook naar paragraaf 1.2.</p>	
2	<p><i>Locatiekeuze</i></p> <p>Vanwege de hogere draagkracht is de grootste dichtheid aan nieuwbouwwoningen op de kreekrug voorzien, wat samenvalt met het centrum van de ontwikkeling met een gemiddelde woningdichtheid van 30 tot 50 woningen van toepassing is. In de toelichting op blz. 4 is gemotiveerd dat, hoewel het gebied beperkt hoger ligt dan het omliggende gebied, vanwege de meer kleiige bodemsamenstelling, het een steviger grondslag biedt dan het omliggende gebied met een meer veenachtige ondergrond.</p> <p>Reclamant betwijfelt dit. In het Middengebied zijn meerdere kreekruggen en het hele gebied bestaat grotendeels uit klei en diepliggende veenlagen. Er zijn ook geen duidelijke kaarten die exact aangeven waar kreekruggen liggen. De toelichting volstaat niet als onderbouwing voor de gekozen ligging van het centrum.</p>	<p>Er is onderzoek gedaan naar de historie, geologie en bodemgesteldheid in het kader van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021). De betreffende onderzoeken zijn bijgevoegd onder agendapunt 10 van de raadsvergadering van 19 mei 2021: https://zuidplas.raadsinformatie.nl/vergadering/862609#ai_6028462</p> <p>Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de het onderzoek blijkt dat de kreekrug qua hoogteligging en draagdracht het meest geschikt is voor de bouw van het nieuwe dorp en de ligging van het centrum. Het locatie onderzoek is gebaseerd op historische kennis en kaarten van kreekruggen en ondergrond. De hogere historische ligging heeft directe en indirecte invloed op de draagkracht van het gebied (minder ophoging benodigd en een hogere korrelspanning-historie in deze gebieden) Ook het onderzoek van Deltares (voorbelastingen middengebied Zuidplaspolder, 2020) en het Masterplan worden de locatie van de kreekrug, de onderliggende kleilaag en de aanwezigheid van een dikkere veenlaag (uitgebreid) in het zuiden omschreven. Er zijn daarin ook kaarten toegevoegd. De keuze voor de meest geschikte locatie in het gebied is dus zeker gebaseerd op historische kennis en kaarten van kreekruggen en ondergrond, van beschikbare geotechnische gegevens, en op hogere draagkracht. Daarnaast zullen deze ondergrondgegevens nog verder worden gedetailleerd met aanvullende (grond)onderzoeken in de (nabije) toekomst.(</p>	nee

3	<p><i>Vrees voor Grondwateroverlast door ophoging plangebied</i></p> <p>Er is onvoldoende duidelijkheid over de gevolgen van de nieuwe woonwijk voor het waterpeil van de omliggende bestaande lintbebouwing. Uit de stukken blijkt dat bij de bestaande woonlinten op kavelniveau nader onderzoek wordt uitgevoerd om het nieuwe waterpeil mogelijk te maken. Daar waar dat niet mogelijk blijkt, zal gezocht worden naar een alternatieve maatwerkoplossing. Uitgangspunt is de bestaande woningen te behouden. Indien nodig is het opvijzelen van woningen een mogelijkheid en wanneer uit waterhuiskundig oogpunt het niet anders kan, is het amoveren van de woning een optie. De gevolgen van de ophoging van het plangebied en de grondwaterstand bij de bestaande woningen zijn ongewis en fnuikend voor reclamant. Hij zou graag het standpunt van het Hoogheemraadschap van Schieland vernemen over de handhaving van de bestaande bebouwing en het risico op grondwateroverlast.</p> <p>Niet duidelijk is of onderzoek is gedaan naar het risico op grondverschuivingen, wat reclamant onaanvaardbaar acht en niet in overeenstemming tot een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Het standpunt van het Hoogheemraadschap is verwoord in de zienswijze die zij heeft ingediend. Deze is terug te vinden in de beantwoording O3.</p> <p>Er is onderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid van het gebied en daarmee is een eerste inzicht in de bodemrisico's, waaronder stabiliteit, van de beoogde gebiedsingenrepen verkregen. Op basis van dit inzicht zijn de gerefereerde (ontwerp)uitgangspunten geformuleerd en vastgesteld. De gemeente zal in de uitwerking van de opgave detailonderzoek uitvoeren en hierbij wordt het genoemde risico op verschuivingen in de bodem, de zogenaamde stabiliteit, uitdrukkelijk ook nader beschouwd. De gemeente maar ook iedere andere mogelijke initiatiefnemer is gehouden aan het zorgvuldigheidsbeginsel indien zij werkzaamheden in het gebied wenst te verrichten. Dit betekent dat in de gebiedsontwikkeling gedetailleerd ontwerpuitwerking wordt gegeven aan de bodemingrepen, zettingen en stabiliteit in het algemeen en in relatie tot de bestaande lintbebouwing en eigendommen in het bijzonder.</p>	nee
4	<p><i>Geluids- en verkeersoverlast</i></p> <p>A. De ontwikkeling met nieuwe ontsluitingswegen houdt een forse toename in van autoverkeer en mobiliteit. Het uitgangspunt van eerst bewegen dan bouwen, met zo veel mogelijk gebruik maken van de aanwezige infrastructuur wordt hier niet gevolgd.</p> <p>B. De keuze voor een nieuwe rond- en ontsluitingsweg, direct naast de woonkavel van reclamant is onnavolgbaar. Eerst was de Middelweg verkeersluw gemaakt maar nu de eerste ontsluitingsweg met een busverbinding. Reclamant vraagt zich af of ook het landbouwverkeer via deze weg wordt ontsloten en of dit is meegenomen in het verkeersonderzoek.</p> <p>C. In de toelichting staat dat bij bestaande woningen mogelijk sprake zal zijn van indirecte geluidshinder als gevolg van verkeerstoename. Het staat voor reclamant vast dat er sprake zal zijn van ernstige geluidshinder zowel in het woonhuis als in de tuin en vraagt zich af of het optredende geluidsniveau ook in de tuin is beoordeeld. De toename van de geluidsdepositie op de gevel van de woning is groter dan 5 dB en daarmee in principe ontoelaatbaar. Niet duidelijk is of te nemen</p>	<p>A. Het uitgangspunt 'Eerst bewegen, dan bouwen', zoals vastgesteld in het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), houdt in dat er mobiliteitsmaatregelen worden getroffen voordat onaanvaardbaar verkeersoverlast ontstaat. Dit uitgangspunt wordt toegepast in de fasegewijze ontwikkeling van het bestemmingsplangebied.</p> <p>In de eerste fase van de ontwikkeling wordt uitgegaan van gebruik van de (bestaande) Middelweg en een nieuwe ontsluitingsweg richting N219/Knibbelweg-Oost (richting A12). Deze ontsluiting is op basis van verkeersonderzoek aanvaardbaar voor de ontwikkeling van 4.500 woningen.</p> <p>Daarnaast komt er een derde ontsluitingsweg en neemt de gemeente aanvullende mobiliteitsmaatregelen (conform de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023)), zodat de situatie ook na 4.500 woningen (tot in totaal 8.000 woningen) aanvaardbaar blijft.</p> <p>Verder is de gemeente in overleg met provincie Zuid-Holland om vanaf het begin openbaar vervoer te laten rijden. Ook wordt er ingezet om het fietsroutenetwerk te verbeteren en wordt er geïnvesteerd in het aanbieden van deelmobiliteit vanaf de eerste fase. De ambitie van de gemeente is</p>	ja

<p>geluidreducerende maatregelen verplicht worden voorgeschreven in het bestemmingsplan, wat wel zou moeten.</p> <p>D. Er zijn parkeerhubs voorzien aan de zijkanten van het nieuwe dorp en men overweegt om naast de rondweg parkeergelegenheid te maken. Naar verwachting leidt dit tot cumulatieve overlast voor de bestaande bewoners.</p>	<p>om deze duurzame mobiliteitsmaatregelen stapsgewijs en vooruitlopend op de bouw van de woningen te realiseren. Het beoogde effect van de duurzame mobiliteitsmaatregelen is het dempen van de totale toename van autoverkeersbewegingen.</p> <p>Ten opzichte van de huidige situatie zullen de verkeerseffecten uiteraard alsnog toenemen. Dit blijkt ook uit het onderzoek voor het bestemmingsplan en MER. Deze effecten zijn afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland. In het licht van het maatschappelijk belang acht de gemeente de ontstane effecten aanvaardbaar. Tevens wordt benadrukt dat, overal in het plangebied, aan de wettelijke normen wordt voldaan zodat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>B. De Middelweg was voorheen een belangrijke provinciale ontsluitingsweg. De Middelweg verloor deze functie binnen het wegennet met de realisatie van de N457/Moordrechtboog en werd daarom afgewaardeerd. Ten behoeve van de ontwikkeling van het Middengebied zal de functie (en het belang) van de Middelweg weer toenemen. Uit verkeersonderzoek blijkt dat de Middelweg één van drie noodzakelijke hoofdontsluitingswegen is voor bestemmingsplangebied, gelet op een aanvaardbare verkeerssituatie.</p> <p>De Middelweg zal binnen de bebouwde kom een snelheidsregime van 30 km/u krijgen en daarop worden ingericht. De Middelweg zal in de toekomst ook geen doorgaande weg door het bestemmingsplangebied zijn: de Groene Slinger rond het dorp is het alternatief. Buiten de bebouwde kom is een inrichting van de Middelweg als gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 60 km/u voorzien. Dit past goed bij de (huidige en toekomstige) functie van de weg in relatie tot de aanwezige erf- en perceelaansluitingen. De weg blijft ook beschikbaar voor landbouwverkeer.</p> <p>De effecten van deze functiewijzigingen van de Middelweg is meegenomen in het MER en is meegewogen in de besluitvorming over het bestemmingsplan.</p>	
--	---	--

In het vervolg zal een nadere uitwerking van het nieuwe profiel van de Middelweg worden opgesteld, waarbij sprake moet zijn van een verkeersveilige en geloofwaardige weginrichting voor alle weggebruikers.

C. De geluidbelastingen zijn voor het bestemmingsplan beoordeeld ter plaatse van de gevel van de woningen in het gebied. In de wetgeving zijn woningen beschermd tegen een te hoge geluidbelasting. Buitenruimten zijn niet meegenomen in de beoordeling omdat dit geen onderdeel is van de wetgeving.

Voor een deel van de Middelweg zal een toename van het verkeer ontstaan als gevolg van de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied.

Ter hoogte van de woning van reclamant zal de Middelweg geen doorgaande weg worden. Dit deel van de Middelweg is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer (de woningen/bedrijven langs de Middelweg). Al het overige verkeer wordt over de Groene Slinger geleid. Daarnaast wordt het snelheidsregime op dit deel van de Middelweg verlaagd naar 30 km/u. Hierdoor zal de geluidbelasting ten gevolge van de Middelweg op dit deel van de weg juist afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

Op een ander deel van de Middelweg is wel sprake van een toename van het verkeer (op het gedeelte richting de A20). Daar ontstaat een toename van het geluid van ongeveer 6 dB. Omdat dit meer dan 5 dB is, wordt op dat wegvak een bronmaatregel (een maatregel ter plaatse van de weg, waar de geluidemissie ontstaat) toegepast. Dit wordt, naar aanleiding van onder meer deze en andere zienswijzen, geborgd in de bestemmingsplanregels.

D. De Groene Slinger van het dorp heeft een belangrijke ontsluitende functie, met de daarbij behorende verkeersintensiteiten. De Groene Slinger zal, net zoals de rest van de bebouwde kom, met een snelheidsregime van 30 km/u worden ingericht. De exacte inrichting hiervan is een ontwerpogave voor het vervolg. Het mogelijk realiseren van parkeerplaatsen langs de Groene Slinger zal niet leiden tot onaanvaardbare geluidsbelasting voor bewoners. De verkeersintensiteiten op deze weg worden door het toevoegen van parkeerplaatsen namelijk niet anders en de verkeersintensiteiten bepalen de geluidbelasting vanaf de weg.

5	<p><i>Klimaatneutraal / gezonde lucht</i></p> <p>A. Het is reclamant onduidelijk hoe het streven om de CO₂-uitstoot zo laag mogelijk te houden wordt ingevuld. De doelstelling is om net zo veel energie op te wekken via zon en aquathermie als het dorp gebruikt. Reclamant vraagt zich af of er onderzoek is gedaan naar de gevolgen van aquathermie voor de bodemstructuur.</p> <p>B. Uit het MER Deelrapport luchtkwaliteit blijkt dat het plan leidt tot een lichte verslechtering van de luchtkwaliteit in het plangebied. In de toelichting staat dat niet wordt voldaan aan de geactualiseerde advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) uit 2021 voor fijnstof en stikstofdioxide. Reclamant acht het een gemiste kans dat de raad kennelijk de nieuwe waarden naast zich neer legt. Nu de gemeente deelnemer is van het gesloten Schone Lucht Akkoord (SLA), waarin is afgesproken de gezondheidseffecten van luchtvervuiling door Nederlandse bronnen in 2030 met 50% te verminderen had een andere opstelling voor de hand gelegen</p>	<p>A. Er zijn verschillende manieren waarop wordt geprobeerd de CO₂-uitstoot zoveel mogelijk te beperken. De energievoorziening wordt zoveel mogelijk fossielvrij gemaakt. Nieuwbouwwoningen worden zonder gasaansluiting opgeleverd. Daarnaast draagt het plan bij aan het opwekken van fossielvrije energie (o.a. door middel van de zonnepanelen in het plan). Door zoveel mogelijk woningen/gebouwen modulair (prefab) te bouwen kunnen veel transportbewegingen in de realisatiefase worden voorkomen. Ook de aanleg van een pijpleiding om in de realisatiefase zand naar het gebied te transporteren, draagt bij aan het beperken van de transportbewegingen en daarmee de CO₂-uitstoot in die fase. Ook het uitvoeren van woningen als houtbouw beperkt de CO₂-uitstoot in vergelijking met traditionele bouw. Het beoogde systeem aquathermie is een gesloten systeem en zal derhalve geen invloed of gevolgen hebben voor de bodemstructuur.</p> <p>B. Uit het onderzoek voor het bestemmingsplan en MER blijkt inderdaad dat er een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit ontstaat. Het effect is afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland. In het licht van het maatschappelijk belang acht de gemeente de ontstane luchtkwaliteit aanvaardbaar. Er wordt tevens voldaan aan de eisen uit de Wet milieubeheer en het Besluit kwaliteit leefomgeving.</p> <p>Dat neemt niet weg dat de gemeente nog steeds staat achter de ondertekening van het Schone Lucht Akkoord (SLA). De gemeente streeft nog steeds naar een reductie van de emissies, zoals fijnstof en stikstofdioxide. Dit doet de gemeente door gezondheid en luchtkwaliteit mee te nemen in de diverse beleids- en uitvoeringsplannen waaraan gewerkt wordt. Als onderdeel van het SLA zijn een hele set verplichte maatregelen benoemd, waar deelnemers mee aan de slag moeten. Daarnaast kunnen deelnemers aanvullende maatregelen benoemen. Veel van de verplichte maatregelen zijn door de gemeente in uitvoering genomen. Daarnaast worden er een aantal aanvullende maatregelen uitgewerkt. Voorbeelden zijn maatregelen om de huidige autoverkeersbeweging in de gemeente te verminderen, de emissie van</p>	nee
---	--	---	-----

		<p>bedrijven met grote emissies te verminderen en het verminderen van houtstook binnen de gemeente.</p> <p>Voor de ambities op dit gebied verwijst de gemeente ook naar de vastgestelde Nota van Uitgangspunten (2023).</p> <p>¹ Prefab is de afkorting van prefabricated (vooraf gebouwd). De naam verwijst dus naar de manier van bouwen. Een prefab woning komt in delen op het bouwterrein aan en wordt vervolgens op de uiteindelijke standplaats in elkaar gezet tot de uiteindelijke woning</p>	
6	<p><i>Strijd met provinciaal beleid</i></p> <p>Op grond van het artikel 6.9 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit. Bij de ontwikkeling van het Vijfde dorp wordt ingezet op een dorps en landelijk woonmilieu maar de voorgestane bebouwingsdichtheid van 50 woningen per hectare hoort veeleer thuis in een stedelijk plan. Reclamant concludeert dat de ruimtelijke opzet van het centrum niet past in het provinciaal beleid.</p>	<p>De provincie heeft op 12 oktober 2022 de Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder vastgesteld. Daarbij is het bestemmingsplangebied opgenomen op kaart 19 Grootschalige buitenstedelijke bouwlocaties. Hierbij moet de gemeente voldoen aan artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen.</p> <p>Artikel 6.10 geeft ook aan dat een plan voor een grootschalige ontwikkeling rekening houdt met een zo groot mogelijke dichtheid. Artikel 6.9, lid 3 geeft aan dat artikel 6.9 niet geldt voor aangewezen stedelijke ontwikkelingen. Een dergelijke buitenstedelijke bouwlocatie zorgt uiteraard voor een nieuwe gebiedsidentiteit. Met de provincie zijn tevens bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied waaronder de woningaantallen alsmede de gemiddelde woningdichtheden.</p> <p>Het plan is derhalve niet in strijd met het provinciale beleid.</p> <p>Voorts merkt de gemeente op dat de gemiddelde woningbouw dichtheid van het 'Woongebied' 30 per hectare is. Alleen in het centrum van het woongebied worden hogere dichtheden voorzien.</p>	nee
7	<p><i>Belangenafweging</i></p> <p>Reclamant is van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met zijn belangen en dat de raad ten onrechte de belangen niet heeft afgewogen of de toegestane bebouwing en maximale bouwhoogte ook daadwerkelijk overal ruimtelijk aanvaardbaar is. Het is daarbij de bevoegdheid van uw raad om de ruimtelijke ordening in de gemeente vast te stellen. Het voorliggende ontwerpplan gaat daaraan voorbij en</p>	<p>Bij de beantwoording van punt 1 is aangegeven waarom er is gekozen voor een Chw bestemmingsplan. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan een goede afweging gemaakt met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en vindt er altijd een zorgvuldige afweging van verschillende belangen plaats. Naar aanleiding van de verschillende zienswijzen is het bestemmingsplan ten aanzien van de bebouwing ook aangepast.</p>	nee

	legt te veel vrijheid bij het college. Het ontwerpplan getuigt van een onzorgvuldige en onevenwichtige afweging van belangen en strekt niet ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerp is in dit opzicht in strijd met de rechtszekerheid en is niet in overeenstemming met art 7c, eerste lid, onder a en b, van de criteria in het Besluit Chw.	<p>In artikel 7c, eerste lid onder a en b van de Chw wordt beschreven dat, in aanvulling op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ook regels mogen worden gesteld ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.</p> <p>In dit bestemmingsplan, samen met de onlangs vastgestelde Nota van Uitgangspunten (2023), is er een goede afweging gemaakt voor de invulling van dit gebied en hoe een veilige en gezonde leefomgeving gewaarborgd wordt.</p>	
8	<p><i>Waardevermindering / uitkoop</i></p> <p>De woning van reclamant is uit 1903 en niet onderheid. Reclamant voorziet forse schade aan de woning door trillingen van de bouw- en aanlegwerkzaamheden, grondwater en verkeer dat over de nieuwe rondleiding rijdt. Tevens komen de voor de centrumfunctie beoogde woningen en de rondweg te dicht bij zijn perceel. Dit heeft gevolgen voor leefbaarheid en constructieve kwaliteit van de woning.</p> <p>Reclamant is van mening dat de nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning groter is en dat de raad hier een groter gewicht aan dient toe te kennen. Daarbij verwacht hij dat de plannen negatieve invloed zullen hebben voor de verkoopbaarheid van de woning.</p> <p>Wanneer de keus aan bewoners wordt gelaten om te worden uitgekocht of te worden verplaatst, zou reclamant willen worden uitgekocht door de gemeente. Niet uitgesloten is dat dit gunstiger uitpakt voor de gemeente.</p>	<p>De gemeente is zich bewust van de kwetsbaarheid van bestaande eigendommen in het gebied. Voorafgaand aan de aanvang van werkzaamheden wordt er daarom zorgvuldig opname gedaan van de panden teneinde allereerst en zo mogelijk maatregelen te nemen ter voorkoming van overlast en schade. Of dit nodig is en kan, en of het maatregelen betreft aan de woning of aan de uitvoeringswijze van werkzaamheden, hangt af van de lokale situatie. Vervolgens wordt er per perceel en pand ten tijde van de uitvoering een monitoring uitgevoerd op diverse aspecten zoals trillingen en wateroverlast zodat er bij herleidbare schade ten gevolge van de werkzaamheden herstel of vergoeding plaats kan vinden.</p> <p>Ten aanzien van mogelijke waardedaling van de woning bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade/nadeelcompensatie* in te dienen.</p> <p><i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p>	nee
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Document 39

Van: "[redacted]"
Verzonden: maandag 24 maart 2025 11:27
Aan: "[redacted]" <[redacted]@zuidplas.nl>; "[redacted]" <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: opzet van hoe PvA perspectief eruit ziet, waar procesafspraken in komen
Bijlage(n): pers MW [redacted].docx, pers MW [redacted].docx

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Omgevingsmanager Middengebied Zuidplaspolder
Aanwezig ma-do



T 0180-632976/06-[redacted]

E [redacted]@zuidplas.nl

I <https://www.zuidplas.nl/de-nieuwe-zuidplaspolder>

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Voorstel perspectief

Datum: 26 februari 2025

Adres: Middelweg 3

Fase: Fase 1a Cortelande

Gesprek: 01-10-2024

Perspectief besproken:

WENS/VRAAG

1. Hoe ziet de inpassing van betreffend perceel er uit.? Hoe ver komen de woningen naast en achter hen van hun perceel af.
2. Kan er meegelift worden op gasloos en aquathermie de nieuwe/moderne technieken voor warmte en koudevoorzieningen voor het nieuwe dorp (duurzaamheidsaspecten nieuwe dorp)

Commented [JG1]: Hoogte ook nog van belang?

Commented [JG2]: Let op! Aquathermie is nog niet vastgesteld! Dus algemener verwoorden in alle formulieren

Perspectief

1. Het grondonderzoek een plan voor de waterhuishouding is essentieel voor de inpassing van het perceel.
Als het stedenbouwkundig plane inpassing op hoofdlijnen bekend is de inrichting van het centrum, zal de gemeente in gesprek komen met de bestaande perceeleigenaren gegaan. Insteek van het gesprek is om inzicht te geven in afstanden en volumes van de toekomstige bebouwing naast en achter jullie het betreffend perceel, eruit komt te zien. De insteek is om consensus met jullie hierover te bereiken. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met eerdere opmerkingen van inwoners omtrent afstanden en bouwhoogtes van nieuwe bebouwing tot de bestaande lintbebouwing.
2. Deze mogelijkheid is vanuit de nieuwe technieken lijkt niet uitgesloten. Zeer relevant is of de bestaande woning energetisch voldoende geïsoleerd is of wordt om een nieuw systeem goed te kunnen laten draaien tegen acceptabele kosten.

Commented [JG3]: Ik vind de eerdere teksten zeer ongelukkig opgeschreven. Vandaar deze flinke aanpassingen. Praten over de inrichting is echt al veel te concreet. Consensus bereiken suggereert dat men mee mag ontwerpen aan het plan door middel van onderhandelen. Dit lijkt me niet.

Commented [PD4R3]: Op basis van instrumentarium flankerend beleid is er wel meer ruimte geboden om wat te vragen

Vervolg

Water

Het waterhuishoudkundig onderzoek op perceelniveau wat de gemeente in 2024 heeft afgerond dient nog met HHSK te worden afgestemd. Dit zal plaatsvinden in de tijdspanne van het opstellen van het Er volgt ook een Waterhuishoudkundig plan voor het gehele Middengebied wat in 2025 wordt uitgewerkt.

Bodem

Het geotechnisch grondonderzoek wordt opgestart in maart 2025. In de zomer van 2025 zal dit moeten leiden tot nadere inzichten omtrent zettingen in het gebied ten tijde van het bouwrijp maken.

Stedenbouw

In het najaar van 2025 zal een stedenbouwkundig casco plan gepresenteerd worden. ook met informatieavond. Dit is het plan op hoofdlijnen.

Inpassing woning

De verwachting is dat vanwege bovengenoemde voortgang en uitwerkingen, einde jaar meer zicht is en de gesprekken over inpassing kunnen worden opgestart.

BLVC

.....

Nulmeting

De gemeente zal voor aanvang van de werkzaamheden voor de gebiedsontwikkeling een plan uitwerken voor de monitoring van bouwoverlast, ook specifiek in relatie tot bestaande bebouwing. Aandacht wordt besteed aan onder andere trillingen door bouwactiviteiten en transport. Voor aanvang bouwrijp maken en bouwwerkzaamheden zal het huis met bijgebouwen gefotografeerd worden. Dit

Commented [JG5]: Lijkt me niet handig om dit informatieavond te noemen. Dat geeft direct weer reactie richting de gemeenteraad... alleen maar zenden....

~~om bij eventuele schade door de deze werkzaamheden tot afhandeling hiervan te komen. Ook zullen er meetbouden geplaatst worden om eventuele zetting te monitoren.~~

Nadeelcompensatie

Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, is ten gevolge van de ontwikkeling vn het nieuwe woongebied werkzaamheden nadeelcompensatie bij de gemeente aan te vragen.

Commented [JG6]: Dit is veel te specifiek. Foto's zegt mensen niet zoveel en meetbouden worden alleen daar geplaatst waar deze nut hebben.

Voorstel perspectief

Datum: 4 maart 2025

Adres: Middelweg 

Fase: Fase 1a Cortelande

Gesprek: 5 februari 2025

Perspectief besproken:

WENS

Belanghebbende vrezen voor schade aan hun eigendom door de werkzaamheden die gepaard gaan met het bouwen van het nieuwe dorp. Ze vrezen om jarenlange juridische trajecten voor de claim van eventuele schade. Tevens is de keuze van de bewoners nooit geweest om in een dorp te wonen. Er is behoefte aan duidelijkheid over wanneer en hoe zij hun woningen kunnen verkopen. Zij vermoeden een waardedaling van de woning bij verkoop in de bouwfase.

Bewoners willen vertrekken zodra de eerste infrastructurele activiteiten (zoals zandaanvoer en vrachtverkeer) starten.

Perspectief

Volgens bestuurlijke afspraken zou deze woning ingepast worden met de nieuwe ontwikkeling.

Voordat dit duidelijk dienen de volgende onderzoeken hierover uitsluitel te geven:

1. Waterhuishoudkundig plan
2. Geotechnische onderzoek, is gestart mrt 2025, afronding....
3. Stedenbouwkundig casco, najaar 2025


Met nam punt 1 en 2 zijn bepalend. Indien dit aangeeft dat de woning niet in te passen is, zal tot uitkoop woning worden overgegaan. Uitsluitel over termijn van het verkrijgen van de informatie is.....

Wanneer uit onderzoek blijkt dat woning wel in te passen is, heeft de gemeente instrumentarium ontwikkeld om dit zo goed en comfortabel mogelijk te doen. De gemeente zal ook een plan opstellen hoe schade te voorkomen en bij eventuele schade hoe het proces tot afronding verloopt.

Indien de belanghebbende toch niet comfortabel voelen met de situatie en alsnog willen vetrekken. Is het mogelijk hun woning, zelf, te verkopen. Waarbij de gemeente als vangnet dient als de woning na een bepaalde periode niet verkocht wordt. Regeling.....

Vervolg

Scenario 1: woning niet inpasbaar, op basis van onderzoeksgegevens



Taxatie woning, afspraken overdracht @ 


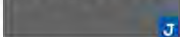
Scenario 2: wel inpasbaar

Gesprekken over inpassing voeren

Vrijwillige vertrek

Intentieovereenkomst of afsprakenkalender hoe te komen tot een soepel vertrek uit het gebied

-  Zelf te koop zetten woning
-  Na 1 jaar in werking vangnetregeling

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

AI

Inspreker 7 – R3

Bladzijde NvB: 23 – 31

Casus: Plan te algemeen, locatiekeuze, grondwateroverlast, geluids- en verkeersoverlast, strijd provinciaal beleid

Aantekeningen bij hoorzitting R3. [J] [J] middelweg [J]

[J]
we hebben er altijd gewoond. Niet onderheid. We wroden ingebouwd. Ook nog rondweg en we verwachten schade door trillingen, bouwverkeer, waterstanden. We liggen lager dan het dorp. We hebben grote zorgen. Schade is ingewikkeld proces. We worden van kastje naar muur gestuurd. We willen uitgekocht worden. Particulier verkopen negatief door plannen. Nadeelcomp pas later als de plannen worden uitgevoerd. Elke keer opnieuw aanvragen. We krijgen geen planschade. Niemand van college is ingesprek geweest.

[J] hebt u uitkoop voorgelegd?
antw: niet aan de orde eerst onderzoeken. Er is geen geld. 2600m2 totaal. Dan kun je bouwkvavels maken. Dus niet eens dat er geen geld is.

[J] zijn er keukentafelgesprekken geweest?
Antw: ja meerdere. In het verslag staan dingen die niet zijn besproken(febr)

[J] uitkoop of herverkaveling zegt U. waar wilt u naar toe.

Antw: liefst weg. Maar bedrijf kan niet. Liefst in de polder
[J] op uitkoop is geen reactie van college gekomen
antw: in NvB niet serieus genomen, veel knip en plakwerk.

[J] Geen vooruitgang midden in het dorp te komen wonen. Woningn niet onderheid. Volledig ingebouwd. We verwachten veel schade, trillingen, bouwverkeer, ligt lager. Schade aan onze bebouwing die niet is te overzien. Verhaal van schade is een ingewikkeld proces. Gemeente, aannemer. Schade verhaal van het kastje naar de muur. Pleiten voor uitkoop of ruilverkaveling. Inpassen opveizelen verkopen is geen optie nu. Negatieve invloed op waarde woning Planschade verlegd naar later moment. Voor iedere ontwikkeling opnieuw nadeelcompensatie ledere koper recht op nadeelcompensatie. Niemand van het college is met ons in gesprek geweest. Niet gehoord door college en projectteam

[J] uitkoop: is nog niet aan de orde. Er is nu nog geen geld voor. Je hebt je huiswerk dan niet gedaan. 2600 m2 bouwkvavels. Kan je weer aan verdienen

[J] geen vragen al gesteld

[J] zijn er wel andere gesprekken geweest dan college; ja wel keukentafelgesprekken. Zaken staan in het gespreksverslag die niet besproken zijn.

[J] betoog helder. Doe ons een voorstel tot uitkoop of ruilverkaveling. Waar wil u naar toe. Diep in ons hart weg uit zuidplas. Wel in de polder blijven met buren

[J] geen reactie op uitkoop van college: voelt zich niet gehoord veel knip en plakwerk.

maar volgens berekeningen niet.

Toelichting grondslagen

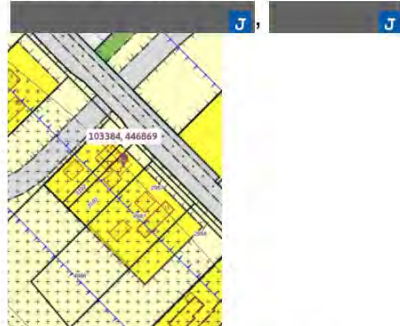
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Voorstel perspectief

Datum: 28 april 2025



Fase: Fase 1a bouw dorp
 Gesprek: 2021 en 2025

Voorlopige planning



Inleiding

De ontwikkeling van het Middengebied tot een nieuw dorp is een ingrijpend traject, zowel in ruimtelijke als in maatschappelijke zin. Voor de gemeente Zuidplas betekent dit niet alleen het realiseren van woningen en voorzieningen, maar ook het zorgvuldig omgaan met de belangen van u, want u woont en/of werkt al in dit gebied.

Met de Nota van Uitgangspunten (2023 - <https://www.wonenincortelande.nl/downloads/>) en het bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 (2024 - <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-1892-BpMiddenZuidplasp1-Va01-3/regels>) zijn de contouren van deze gebiedsontwikkeling vastgesteld. Later is bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 vastgesteld (2025), conserverend van aard, voor de Groene Schakel en De Groene Waterparel.

De gemeenteraad heeft daarbij het belang onderstreept van het bieden van een redelijk perspectief aan zittende bewoners en ondernemers. Dat perspectief kent verschillende vormen, afhankelijk van de situatie ter plaatse.

In dit plan van aanpak wordt uiteengezet hoe de gemeente invulling wil geven aan het bieden van perspectief voor u. Centraal staat het inzetten van een breed instrumentarium: van inpassing in de nieuwe plannen en het bieden van flankerend beleid, tot maatregelen als nadeelcompensatie, vrijwillige uitkoop of een vangnetregeling. Dit instrumentarium bevindt zich op dit moment nog in de onderzoeks- en voorbereidingsfase. De uiteindelijke inzet en reikwijdte ervan zijn afhankelijk van besluitvorming door de gemeenteraad, waarbij ook de financiële dekking een belangrijke overweging vormt.

Naast dit aanvullende instrumentarium beschikt de gemeente al over een aantal wettelijke regelingen die voor u nu al van toepassing zijn binnen gebiedsontwikkelingen. Zo kunt u op basis van het voorkeursrecht in een vroeg stadium met de gemeente in gesprek over verkoop van grond en/of opstallen. Ook bestaat de mogelijkheid tot minnelijke verwerving en – in uiterste gevallen –

onteigening. Verder kunt u als eigenaren/bewoners bij aantoonbare schade als gevolg van het bestemmingsplan een beroep doen op nadeelcompensatie. Deze bestaande regelingen vormen de juridische basis waarop de gemeente opereert en bieden een kader voor het zorgvuldig afhandelen van individuele situaties.

De komende periode wordt samen met u verkend welke vorm van perspectief passend is op uw situatie. De gesprekken die de afgelopen jaren zijn gevoerd, vormen hiervoor een belangrijke basis. Met dit plan beoogt de gemeente een zorgvuldige en uitlegbare aanpak, waarbij recht wordt gedaan aan zowel het algemeen belang als de positie van u als eigenaren/bewoners.

Algemeen

Jullie hebben deze woning gekocht in [redacted]. Momenteel loopt er aanvraag voor een bouwvergunning. Jullie geven aan te vrezen voor schade aan het eigendom door de werkzaamheden die gepaard gaan met het bouwen van het nieuwe dorp. Ook vrezen jullie jarenlange juridische trajecten voor de claim van eventuele schade. Ook is jullie keuze nooit geweest om in een dorp te wonen en hiermee is inpassing in het nieuwe dorp niet bespreekbaar.

Jullie vermoeden een waardedaling van de woning bij verkoop in de bouwfase en hebben aangegeven te willen vertrekken voordat de eerste infrastructurele activiteiten (zoals zandaanvoer en vrachtverkeer) starten.

Wens/vraag

Jullie hebben behoefte aan duidelijkheid over wanneer en hoe de woning te kunnen verkopen.

Perspectief

Met een gemeentelijk projectteam waarin verschillende disciplines vertegenwoordigd zijn, wordt gekeken hoe de wens past in het groter geheel en op welke manier er een mogelijkheid is of gecreëerd kan worden die zou kunnen aansluiten bij jullie wensvraag. Om verschillende redenen, het kan planologisch, juridisch, technisch, enz kan het voorkomen dat een wens niet uit haalbaar is. Deze uitkomst kan permanent zijn, maar ook van tijdelijke aard waarbij de voorwaarde om een wens te kunnen invullen nog gecreëerd moet worden.

De gemeente maakt voor ieder perceel in het lint een plan voor de aansluiting op de nieuwe situatie met betrekking tot bodem en water. Waarbij de benodigde ingrepen worden getoetst op haalbaarheid hiervan. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met eerdere opmerkingen van inwoners omtrent afstanden en bouwhoogtes van nieuwe bebouwing tot de bestaande lintbebouwing, uitgangspunten vanuit het bestemmingsplan.

Het onderzoek naar inpassing is een vanuit de nota van uitgangspunten die de gemeente heeft vastgesteld. Om uitsluitel over inpassing te geven dient het traject onderzoek doorlopen te worden.

Er is een discrepantie tussen technisch inpasbaar zijn van de woning en het emotioneel niet inpasbaar zijn met de veranderende situatie. Uiteraard zijn jullie vrij om welke reden dan ook het gebied te verlaten en jullie woning op de vrije markt te koop te zetten.

De gemeente onderzoekt in hoeverre wij jullie een houvast kunnen bieden omtrent jullie zorg van de verkoopbaarheid van de woning. We denken aan een vangnet regeling. Hieronder een voorbeeld van een stappenplan vangnetregeling, deze dient nog nader uitgewerkt te worden. Een eventuele definitieve versie kan een gewijzigd stappenplan bevatten.

VOORBEELD STAPPENPLAN TOEPASSING VANGNETREGELING		
1	Eigenaar woning wil deze verkopen en zet deze te koop bij lokale huizenmakelaar	Ca. 6 mnd
2	De woning staat minimaal 6 maanden publiekelijk te koop	
3	Er is geen interesse voor de aankoop van de woning door derden	
4	De eigena(a)r(en) melden de woning aan voor de vangnetregeling	

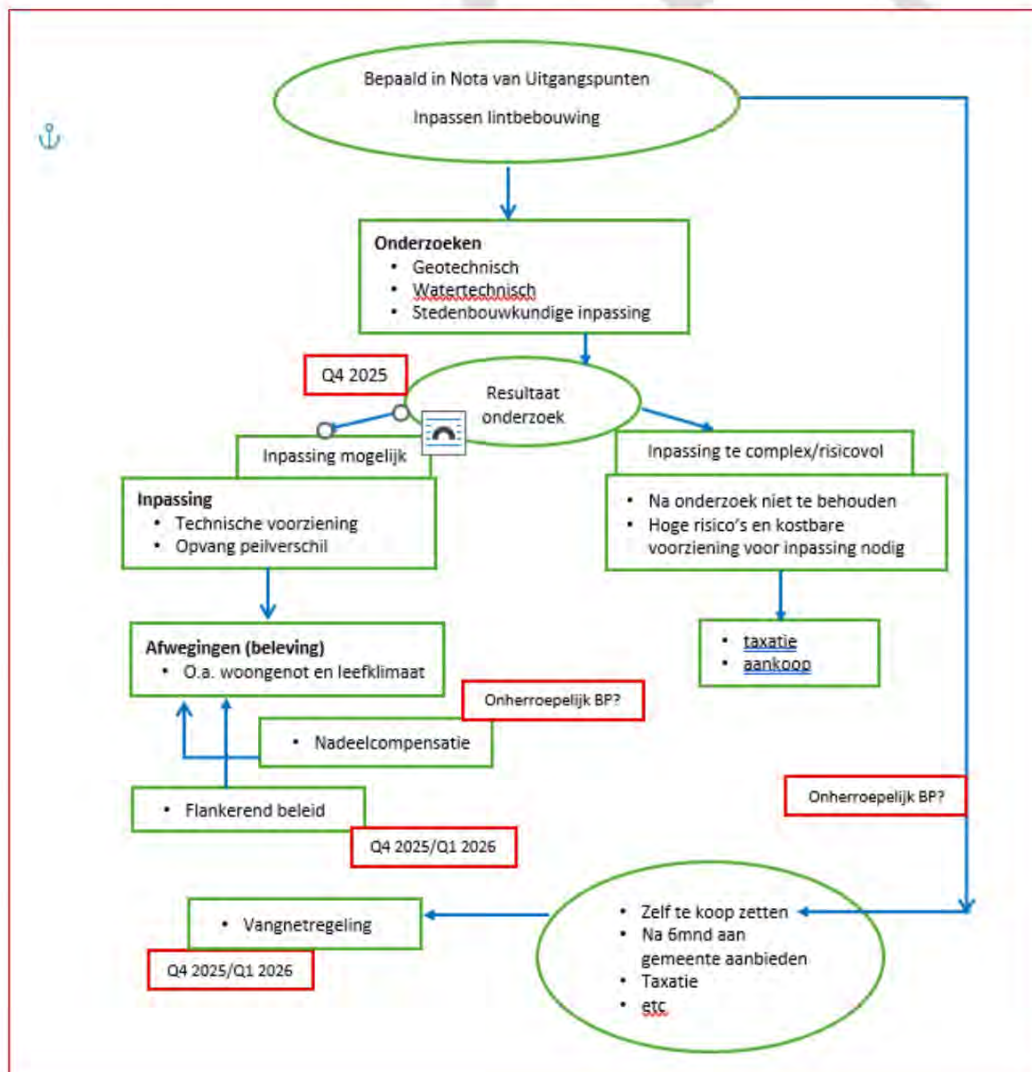
5	De gemeente geeft opdracht om de marktwaarde te laten bepalen door een externe taxateur	Ca. 1 mnd
6	Op basis van het uitgebrachte taxatierapport wordt een aanbod gedaan op het percentage van de marktwaarde zoals bepaald in de vangnetregeling	Ca. 2 wkn
7	De eigena(a)r(en) hebben een aantal weken zoals bepaald in de vangnetregeling om het aanbod te accepteren of af te wijzen	Ca. 3-4 wkn
8	Na acceptatie van het aanbod zal de juridische levering na 6 maanden na aanvaarding van het aanbod plaatsvinden. De eigena(a)r(en) hebben het recht in de tussentijd de woning aan een derde te verkopen indien die mogelijkheid zich voordoet.	Ca. 6 mnd
9	Juridische overdracht. De gemeente wordt eigenaar van de woning	

Na onderzoek bodem en water bestaat er een kans dat de woning "niet" inpasbaar kan zijn. Dat betekent dat of de inspanningen voor het in stand houden van jullie woning zodanig zijn dat uitkoop de beste optie is. In dat geval zal de gemeente het gesprek tot uitkoop opstarten.

Jullie hebben aangegeven dat jullie het gebied willen verlaten voor de bouwwerkzaamheden aanvangen. De zekerheid van aanvang van deze werken wordt bepaald na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het lijkt nu logisch om een koppeling te maken met dat moment met de verkoop van de woning.

Vooralsnog is de vangnetregeling nog niet uitgewerkt en hiermee nog niet vastgesteld door de gemeenteraad. Als dit het geval is, zullen wij met u contact opnemen om met jullie een intentieovereenkomst te maken op basis van de vangnetregeling.

Hieronder een processchema met te volgen activiteiten en te verwachten uitkomsten.



Vervolg

Water

De gemeente heeft in 2024 een waterhuishoudkundig onderzoek op perceel niveau uitgevoerd. De resultaten hiervan moeten nog met het HHSK worden afgestemd. Deze afstemming loopt parallel aan het opstellen van waterhuishoudkundigplan voor het totale Middengebied. De afronding hiervan vindt plaats in Q4 2025.

Bodem

Het geotechnisch grondonderzoek is opgestart in maart 2025. In de zomer van 2025 zal dit moeten leiden tot nadere inzichten omtrent zettingen in het gebied ten tijde van het bouwrijp maken.

Stedenbouw

In het najaar van 2025 zal naar verwachting een stedenbouwkundigcasco voor fase 1a gepresenteerd worden. Dit casco geeft de inrichting van het gebied weer.

Inpassing woning

De verwachting is dat vanwege bovengenoemde voortgang en uitwerkingen, eind 2025 meer zicht is op de mogelijkheden en de gesprekken over inpassing kunnen worden opgestart.

Nulmeting

De gemeente zal voor aanvang van de werkzaamheden voor de gebiedsontwikkeling een plan uitwerken voor de monitoring van bouwoverlast, ook specifiek in relatie tot bestaande bebouwing. Aandacht wordt besteed aan onder andere trillingen door bouwactiviteiten en transport. Ook zal een procesaanpak uitgewerkt worden over afhandeling van eventueel ontstane schade alvorens wordt gestart.

Aanvullend instrumentarium

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor het toepassen van aanvullend instrumentarium gericht op het bieden van perspectief voor eigenaren die het gebied willen verlaten, maar ook die er willen blijven. Enerzijds wat kan de gemeente bieden om tegemoet te komen in mogelijkheden compensatie in woongenot, anderzijds te onderzoeken wat geboden kan worden als mensen het gebied willen verlaten. Dit laatste kan mogelijk leiden tot een regeling die een vangnet biedt bij de verkoop van de woning of in specifieke gevallen de mogelijkheid tot directe uitkoop door de gemeente. Dit aanvullend instrumentarium bevindt zich nadrukkelijk nog in de onderzoeksfase. Of en in welke mate dit instrumentarium kan worden toegepast is afhankelijk van een besluit van de gemeenteraad. Vooralsnog lijkt de planning hiervan Q4 2025.

Nadeelcompensatie

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, kan er binnen 5 jaar na deze datum een verzoek tot nadeelcompensatie worden ingediend als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsplan. De regeling nadeelcompensatie is te vinden op de website van de gemeente (www.zuidplas.nl/nadeelcompensatie-planschade).

Toelichting grondslagen

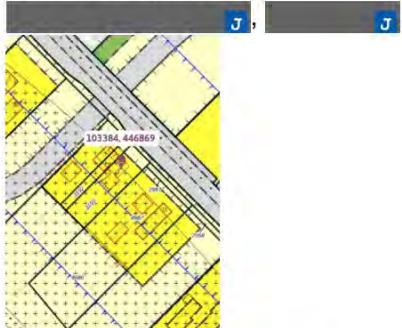
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Voorstel perspectief

Datum: 28 april 2025



Fase: Fase 1a bouw dorp
 Gesprek: 2021 en 2025

Voorlopige planning



Inleiding

De ontwikkeling van het Middengebied tot een nieuw dorp is een ingrijpend traject, zowel in ruimtelijke als in maatschappelijke zin. Voor de gemeente Zuidplas betekent dit niet alleen het realiseren van woningen en voorzieningen, maar ook het zorgvuldig omgaan met de belangen van u, want u woont en/of werkt al in dit gebied.

Met de Nota van Uitgangspunten (2023 - <https://www.wonenincortelande.nl/downloads/>) en het bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 (2024 - <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-1892-BpMiddenZuidplasp1-Va01-3/regels>) zijn de contouren van deze gebiedsontwikkeling vastgesteld. Later is bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 vastgesteld (2025), conserverend van aard, voor de Groene Schakel en De Groene Waterparel.

De gemeenteraad heeft daarbij het belang onderstreept van het bieden van een redelijk perspectief aan zittende bewoners en ondernemers. Dat perspectief kent verschillende vormen, afhankelijk van de situatie ter plaatse.

In dit plan van aanpak wordt uiteengezet hoe de gemeente invulling wil geven aan het bieden van perspectief voor u. Centraal staat het inzetten van een breed instrumentarium: van inpassing in de nieuwe plannen en het bieden van flankerend beleid, tot maatregelen als nadeelcompensatie, vrijwillige uitkoop of een vangnetregeling. Dit instrumentarium bevindt zich op dit moment nog in de onderzoeks- en voorbereidingsfase. De uiteindelijke inzet en reikwijdte ervan zijn afhankelijk van besluitvorming door de gemeenteraad, waarbij ook de financiële dekking een belangrijke overweging vormt.

Naast dit aanvullende instrumentarium beschikt de gemeente al over een aantal wettelijke regelingen die voor u nu al van toepassing zijn binnen gebiedsontwikkelingen. Zo kunt u op basis van het voorkeursrecht in een vroeg stadium met de gemeente in gesprek over verkoop van grond en/of opstallen. Ook bestaat de mogelijkheid tot minnelijke verwerving en – in uiterste gevallen –

onteigening. Verder kunt u als eigenaren/bewoners bij aantoonbare schade als gevolg van het bestemmingsplan een beroep doen op nadeelcompensatie. Deze bestaande regelingen vormen de juridische basis waarop de gemeente opereert en bieden een kader voor het zorgvuldig afhandelen van individuele situaties.

De komende periode wordt samen met u verkend welke vorm van perspectief passend is op uw situatie. De gesprekken die de afgelopen jaren zijn gevoerd, vormen hiervoor een belangrijke basis. Met dit plan beoogt de gemeente een zorgvuldige en uitlegbare aanpak, waarbij recht wordt gedaan aan zowel het algemeen belang als de positie van u als eigenaren/bewoners.

Algemeen

U heeft deze woning verworven in 1991.

U vreest voor schade aan haar eigendom door de werkzaamheden die gepaard gaan met het bouwen van het nieuwe dorp. Ook vreest jarenlange juridische trajecten voor de claim van eventuele schade. Uw keuze is nooit geweest om in een dorp te wonen en hiermee is inpassing in het nieuwe dorp niet bespreekbaar.

Tevens vermoed u een waardedaling van de woning bij verkoop in de bouwfase.

U vermoedt een waardedaling van de woning bij verkoop in de bouwfase en u heeft aangegeven te willen vertrekken voordat de eerste infrastructurele activiteiten (zoals zandaanvoer en vrachtverkeer) starten.

Wens/vraag

U heeft behoefte aan duidelijkheid over wanneer en hoe de woning te kunnen verkopen.

Perspectief

Met een gemeentelijk projectteam waarin verschillende disciplines vertegenwoordigd zijn, wordt gekeken hoe de wens past in het groter geheel en op welke manier er een mogelijkheid is of gecreëerd kan worden die zou kunnen aansluiten bij uw wensvraag. Om verschillende redenen, het kan planologisch, juridisch, technisch, enz kan het voorkomen dat een wens niet uit haalbaar is. Deze uitkomst kan permanent zijn, maar ook van tijdelijke aard waarbij de voorwaarde om een wens te kunnen invullen nog gecreëerd moet worden.

De gemeente maakt voor ieder perceel in het lint een plan voor de aansluiting op de nieuwe situatie met betrekking tot bodem en water. Waarbij de benodigde ingrepen worden getoetst op haalbaarheid hiervan. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met eerdere opmerkingen van inwoners omtrent afstanden en bouwhoogtes van nieuwe bebouwing tot de bestaande lintbebouwing, uitgangspunten vanuit het bestemmingsplan.

Het onderzoek naar inpassing is een vanuit de nota van uitgangspunten die de gemeente heeft vastgesteld. Om uitsluitel over inpassing te geven dient het traject onderzoek doorlopen te worden.

De gemeente begrijpt het onderscheid tussen technisch inpasbaar zijn van de woning en het emotioneel niet inpasbaar zijn in de veranderende situatie. Uiteraard zijn jullie vrij om welke reden dan ook het gebied te verlaten en uw woning op de vrije markt te koop te zetten.

De gemeente onderzoekt in hoeverre wij u een houvast kunnen bieden omtrent u zorg van de verkoopbaarheid van de woning. We denken aan een vangnet regeling. Hieronder een voorbeeld van een stappenplan vangnetregeling, deze dient nog nader uitgewerkt te worden. Een eventuele definitieve versie kan een gewijzigd stappenplan bevatten.

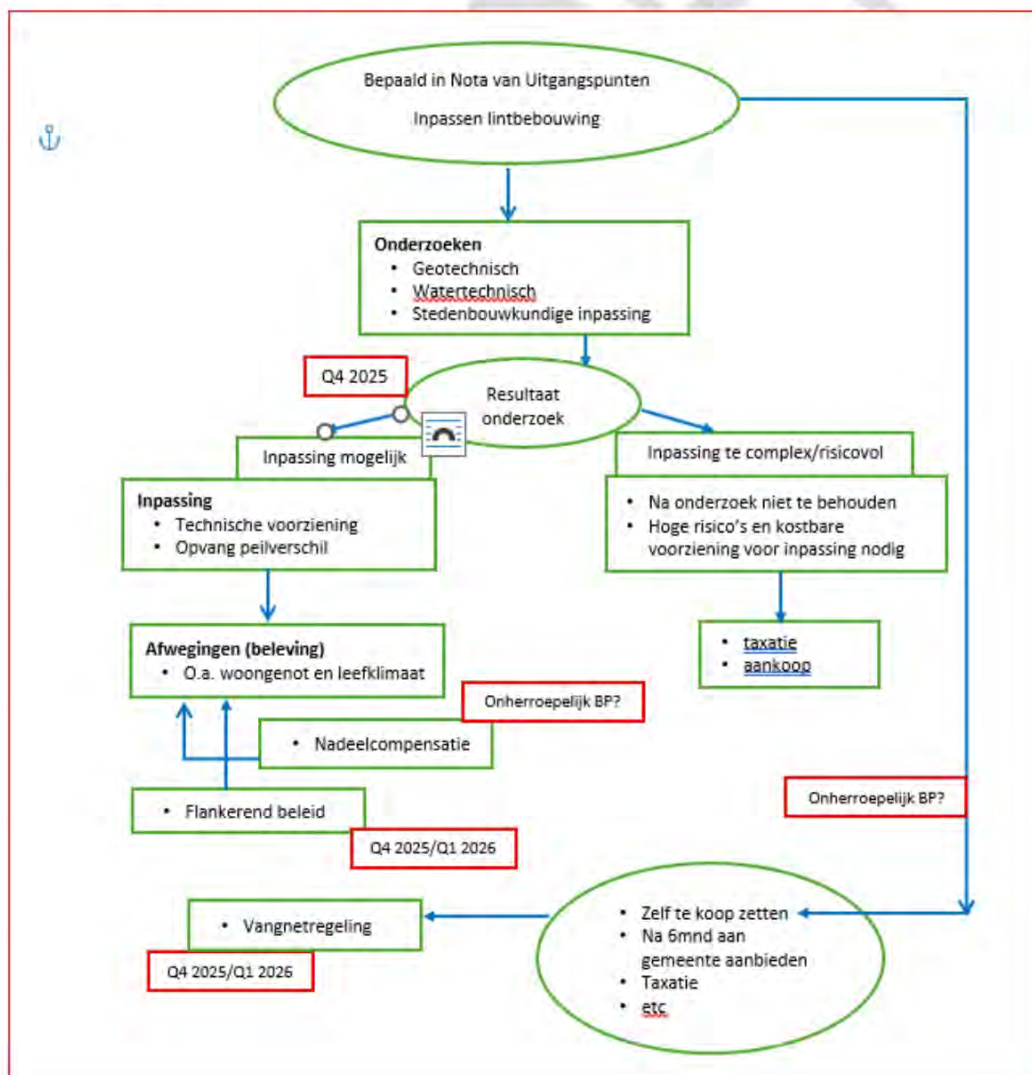
VOORBEELD STAPPENPLAN TOEPASSING VANGNETREGELING		
1	Eigenaar woning wil deze verkopen en zet deze te koop bij lokale huizenmakelaar	Ca. 6 mnd
2	De woning staat minimaal 6 maanden publiekelijk te koop	
3	Er is geen interesse voor de aankoop van de woning door derden	
4	De eigena(a)r(en) melden de woning aan voor de vangnetregeling	

5	De gemeente geeft opdracht om de marktwaarde te laten bepalen door een externe taxateur	Ca. 1 mnd
6	Op basis van het uitgebrachte taxatierapport wordt een aanbod gedaan op het percentage van de marktwaarde zoals bepaald in de vangnetregeling	Ca. 2 wkn
7	De eigena(r)en hebben een aantal weken zoals bepaald in de vangnetregeling om het aanbod te accepteren of af te wijzen	Ca. 3-4 wkn
8	Na acceptatie van het aanbod zal de juridische levering na 6 maanden na aanvaarding van het aanbod plaatsvinden. De eigena(r)en hebben het recht in de tussentijd de woning aan een derde te verkopen indien die mogelijkheid zich voordoet.	Ca. 6 mnd
9	Juridische overdracht. De gemeente wordt eigenaar van de woning	

Na onderzoek bodem en water bestaat er een kans dat de woning technisch “niet” inpasbaar kan zijn. Dat betekent dat of de inspanningen voor het in stand houden van uw woning zodanig zijn dat uitkoop de beste optie is. In dat geval zal de gemeente het gesprek tot uitkoop opstarten.

U heeft aangegeven dat u het gebied wilt verlaten voor de bouwwerkzaamheden aanvangen. De zekerheid van aanvang van deze werken wordt bepaald na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het lijkt nu logisch om dan de woning te koop aan te bieden. Vooral nog is de vangnetregeling nog niet uitgewerkt en hiermee nog niet vastgesteld door de gemeenteraad. Als dit het geval is, zullen wij met u contact opnemen om met u een intentieovereenkomst te maken op basis van de vangnetregeling.

Hieronder een processchema met te volgen activiteiten en te verwachten uitkomsten.



Vervolg

Water

De gemeente heeft in 2024 een waterhuishoudkundig onderzoek op perceel niveau uitgevoerd. De resultaten hiervan moeten nog met het HHSK worden afgestemd. Deze afstemming loopt parallel aan het opstellen van waterhuishoudkundigplan voor het totale Middengebied. De afronding hiervan vindt plaats in Q4 2025.

Bodem

Het geotechnisch grondonderzoek is opgestart in maart 2025. In de zomer van 2025 zal dit moeten leiden tot nadere inzichten omtrent zettingen in het gebied ten tijde van het bouwrijp maken.

Stedenbouw

In het najaar van 2025 zal naar verwachting een stedenbouwkundigcasco voor fase 1a gepresenteerd worden. Dit casco geeft de inrichting van het gebied weer.

Inpassing woning

De verwachting is dat vanwege bovengenoemde voortgang en uitwerkingen, eind 2025 meer zicht is op de mogelijkheden en de gesprekken over inpassing kunnen worden opgestart.

Nulmeting

De gemeente zal voor aanvang van de werkzaamheden voor de gebiedsontwikkeling een plan uitwerken voor de monitoring van bouwoverlast, ook specifiek in relatie tot bestaande bebouwing. Aandacht wordt besteed aan onder andere trillingen door bouwactiviteiten en transport. Ook zal een procesaanpak uitgewerkt worden over afhandeling van eventueel ontstane schade alvorens wordt gestart.

Aanvullend instrumentarium

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor het toepassen van aanvullend instrumentarium gericht op het bieden van perspectief voor eigenaren die het gebied willen verlaten, maar ook die er willen blijven. Enerzijds wat kan de gemeente bieden om tegemoet te komen in mogelijkheden compensatie in woongenot, anderzijds te onderzoeken wat geboden kan worden als mensen het gebied willen verlaten. Dit laatste kan mogelijk leiden tot een regeling die een vangnet biedt bij de verkoop van de woning of in specifieke gevallen de mogelijkheid tot directe uitkoop door de gemeente. Dit aanvullend instrumentarium bevindt zich nadrukkelijk nog in de onderzoeksfase. Of en in welke mate dit instrumentarium kan worden toegepast is afhankelijk van een besluit van de gemeenteraad. Vooralsnog lijkt de planning hiervan Q4 2025.

Nadeelcompensatie

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, kan er binnen 5 jaar na deze datum een verzoek tot nadeelcompensatie worden ingediend als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsplan. De regeling nadeelcompensatie is te vinden op de website van de gemeente (www.zuidplas.nl/nadeelcompensatie-planschade).

Toelichting grondslagen

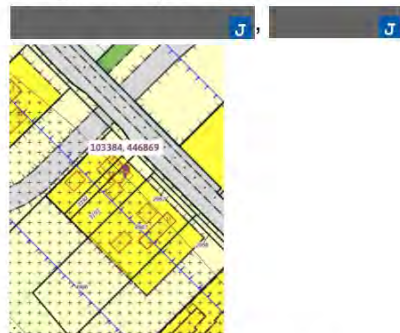
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Voorstel perspectief

Datum: 28 april 2025



Fase: Fase 1a bouw dorp
 Gesprek: 2021 en 2025

Voorlopige planning



Inleiding

De ontwikkeling van het Middengebied tot een nieuw dorp is een ingrijpend traject, zowel in ruimtelijke als in maatschappelijke zin. Voor de gemeente Zuidplas betekent dit niet alleen het realiseren van woningen en voorzieningen, maar ook het zorgvuldig omgaan met de belangen van u, want u woont en/of werkt al in dit gebied.

Met de Nota van Uitgangspunten (2023 - <https://www.wonenincortelande.nl/downloads/>) en het bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 (2024 - <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-1892-BpMiddenZuidplasp1-Va01-3/regels>) zijn de contouren van deze gebiedsontwikkeling vastgesteld. Later is bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 vastgesteld (2025), conserverend van aard, voor de Groene Schakel en De Groene Waterparel.

De gemeenteraad heeft daarbij het belang onderstreept van het bieden van een redelijk perspectief aan zittende bewoners en ondernemers. Dat perspectief kent verschillende vormen, afhankelijk van de situatie ter plaatse.

In dit plan van aanpak wordt uiteengezet hoe de gemeente invulling wil geven aan het bieden van perspectief voor u. Centraal staat het inzetten van een breed instrumentarium: van inpassing in de nieuwe plannen en het bieden van flankerend beleid, tot maatregelen als nadeelcompensatie, vrijwillige uitkoop of een vangnetregeling. Dit instrumentarium bevindt zich op dit moment nog in de onderzoeks- en voorbereidingsfase. De uiteindelijke inzet en reikwijdte ervan zijn afhankelijk van besluitvorming door de gemeenteraad, waarbij ook de financiële dekking een belangrijke overweging vormt.

Naast dit aanvullende instrumentarium beschikt de gemeente al over een aantal wettelijke regelingen die voor u nu al van toepassing zijn binnen gebiedsontwikkelingen. Zo kunt u op basis van het voorkeursrecht in een vroeg stadium met de gemeente in gesprek over verkoop van grond en/of opstallen. Ook bestaat de mogelijkheid tot minnelijke verwerving en – in uiterste gevallen –

onteigening. Verder kunt u als eigenaren/bewoners bij aantoonbare schade als gevolg van het bestemmingsplan een beroep doen op nadeelcompensatie. Deze bestaande regelingen vormen de juridische basis waarop de gemeente opereert en bieden een kader voor het zorgvuldig afhandelen van individuele situaties.

De komende periode wordt samen met u verkend welke vorm van perspectief passend is op uw situatie. De gesprekken die de afgelopen jaren zijn gevoerd, vormen hiervoor een belangrijke basis. Met dit plan beoogt de gemeente een zorgvuldige en uitlegbare aanpak, waarbij recht wordt gedaan aan zowel het algemeen belang als de positie van u als eigenaren/bewoners.

Algemeen

Jullie hebben deze woning gekocht in 2019.

Jullie geven aan te vrezen voor schade aan het eigendom door de werkzaamheden die gepaard gaan met het bouwen van het nieuwe dorp. Ook vrezen jullie jarenlange juridische trajecten voor de claim van eventuele schade. Ook is jullie keuze nooit geweest om in een dorp te wonen en hiermee is inpassing in het nieuwe dorp niet bespreekbaar.

Jullie vermoeden een waardedaling van de woning bij verkoop in de bouwfase en hebben aangegeven te willen vertrekken voordat de eerste infrastructurele activiteiten (zoals zandaanvoer en vrachtverkeer) starten.

Wens/vraag

Jullie hebben behoefte aan duidelijkheid over wanneer en hoe de woning te kunnen verkopen.

Perspectief

Met een gemeentelijk projectteam waarin verschillende disciplines vertegenwoordigd zijn, wordt gekeken hoe de wens past in het groter geheel en op welke manier er een mogelijkheid is of gecreëerd kan worden die zou kunnen aansluiten bij jullie wensvraag. Om verschillende redenen, het kan planologisch, juridisch, technisch, enz kan het voorkomen dat een wens niet uit haalbaar is. Deze uitkomst kan permanent zijn, maar ook van tijdelijke aard waarbij de voorwaarde om een wens te kunnen invullen nog gecreëerd moet worden.

De gemeente maakt voor ieder perceel in het lint een plan voor de aansluiting op de nieuwe situatie met betrekking tot bodem en water. Waarbij de benodigde ingrepen worden getoetst op haalbaarheid hiervan. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met eerdere opmerkingen van inwoners omtrent afstanden en bouwhoogtes van nieuwe bebouwing tot de bestaande lintbebouwing, uitgangspunten vanuit het bestemmingsplan.

Het onderzoek naar inpassing is een vanuit de nota van uitgangspunten die de gemeente heeft vastgesteld. Om uitsluitel over inpassing te geven dient het traject onderzoek doorlopen te worden.

De gemeente begrijpt het onderscheid tussen technisch inpasbaar zijn van de woning en het emotioneel niet inpasbaar zijn in de veranderende situatie. Uiteraard zijn jullie vrij om welke reden dan ook het gebied te verlaten en jullie woning op de vrije markt te koop te zetten.

De gemeente onderzoekt in hoeverre wij jullie een houvast kunnen bieden omtrent jullie zorg van de verkoopbaarheid van de woning. We denken aan een vangnet regeling. Hieronder een voorbeeld van een stappenplan vangnetregeling, deze dient nog nader uitgewerkt te worden. Een eventuele definitieve versie kan een gewijzigd stappenplan bevatten.

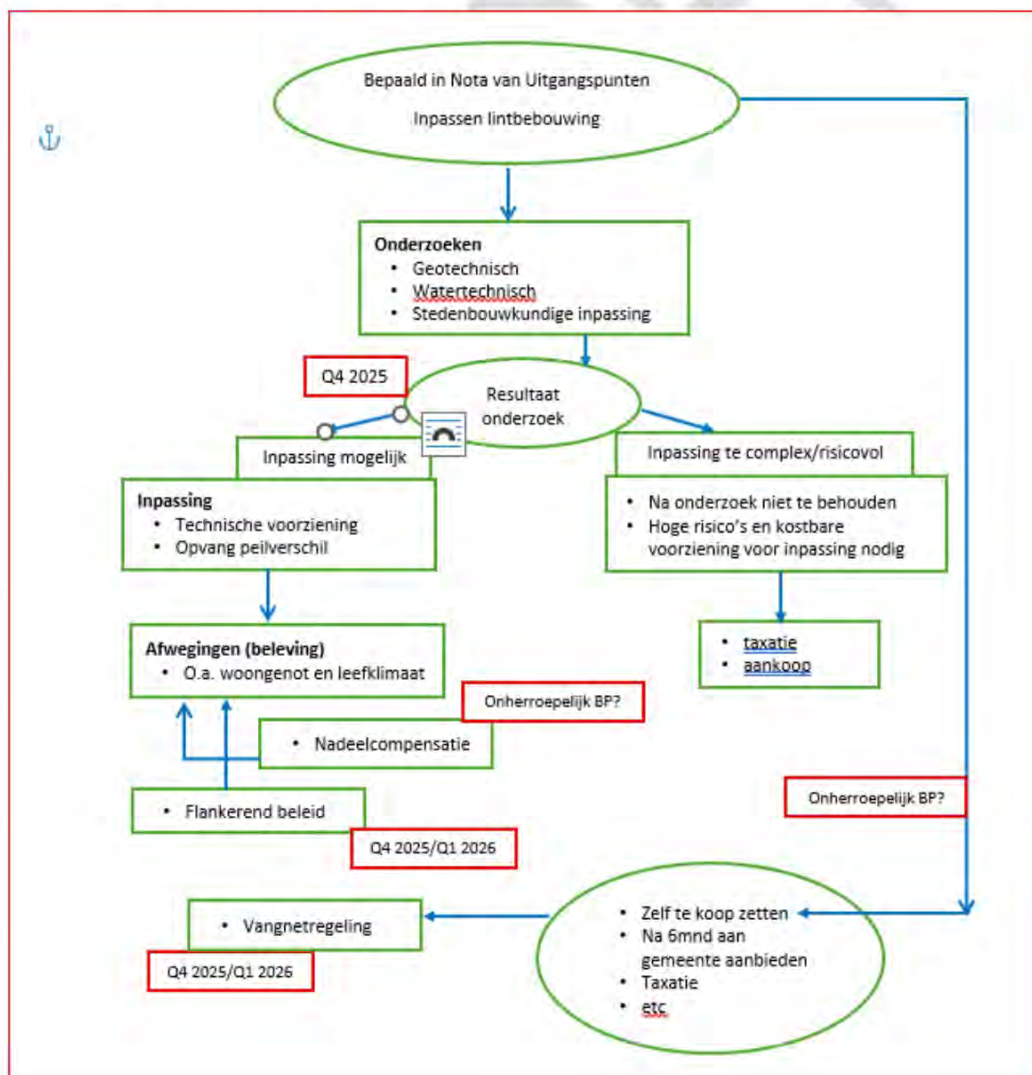
VOORBEELD STAPPENPLAN TOEPASSING VANGNETREGELING		
1	Eigenaar woning wil deze verkopen en zet deze te koop bij lokale huizenmakelaar	Ca. 6 mnd
2	De woning staat minimaal 6 maanden publiekelijk te koop	
3	Er is geen interesse voor de aankoop van de woning door derden	
4	De eigena(a)r(en) melden de woning aan voor de vangnetregeling	

5	De gemeente geeft opdracht om de marktwaarde te laten bepalen door een externe taxateur	Ca. 1 mnd
6	Op basis van het uitgebrachte taxatierapport wordt een aanbod gedaan op het percentage van de marktwaarde zoals bepaald in de vangnetregeling	Ca. 2 wkn
7	De eigena(r)en hebben een aantal weken zoals bepaald in de vangnetregeling om het aanbod te accepteren of af te wijzen	Ca. 3-4 wkn
8	Na acceptatie van het aanbod zal de juridische levering na 6 maanden na aanvaarding van het aanbod plaatsvinden. De eigena(r)en hebben het recht in de tussentijd de woning aan een derde te verkopen indien die mogelijkheid zich voordoet.	Ca. 6 mnd
9	Juridische overdracht. De gemeente wordt eigenaar van de woning	

Na onderzoek bodem en water bestaat er een kans dat de woning technisch "niet" inpasbaar kan zijn. Dat betekent dat of de inspanningen voor het in stand houden van u/jullie woning zodanig zijn dat uitkoop de beste optie is. In dat geval zal de gemeente het gesprek tot uitkoop opstarten.

Jullie hebben aangegeven dat jullie het gebied willen verlaten voor de bouwwerkzaamheden aanvangen. De zekerheid van aanvang van deze werken wordt bepaald na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het lijkt nu logisch om dan de woning te koop aan te bieden. Vooral nog is de vangnetregeling nog niet uitgewerkt en hiermee nog niet vastgesteld door de gemeenteraad. Als dit het geval is, zullen wij met u/jullie contact opnemen om met jullie een intentieovereenkomst te maken op basis van de vangnetregeling.

Hieronder een processchema met te volgen activiteiten en te verwachten uitkomsten.



Vervolg

Water

De gemeente heeft in 2024 een waterhuishoudkundig onderzoek op perceel niveau uitgevoerd. De resultaten hiervan moeten nog met het HHSK worden afgestemd. Deze afstemming loopt parallel aan het opstellen van waterhuishoudkundigplan voor het totale Middengebied. De afronding hiervan vindt plaats in Q4 2025.

Bodem

Het geotechnisch grondonderzoek is opgestart in maart 2025. In de zomer van 2025 zal dit moeten leiden tot nadere inzichten omtrent zettingen in het gebied ten tijde van het bouwrijp maken.

Stedenbouw

In het najaar van 2025 zal naar verwachting een stedenbouwkundigcasco voor fase 1a gepresenteerd worden. Dit casco geeft de inrichting van het gebied weer.

Inpassing woning

De verwachting is dat vanwege bovengenoemde voortgang en uitwerkingen, eind 2025 meer zicht is op de mogelijkheden en de gesprekken over inpassing kunnen worden opgestart.

Nulmeting

De gemeente zal voor aanvang van de werkzaamheden voor de gebiedsontwikkeling een plan uitwerken voor de monitoring van bouwoverlast, ook specifiek in relatie tot bestaande bebouwing. Aandacht wordt besteed aan onder andere trillingen door bouwactiviteiten en transport. Ook zal een procesaanpak uitgewerkt worden over afhandeling van eventueel ontstane schade alvorens wordt gestart.

Aanvullend instrumentarium

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor het toepassen van aanvullend instrumentarium gericht op het bieden van perspectief voor eigenaren die het gebied willen verlaten, maar ook die er willen blijven. Enerzijds wat kan de gemeente bieden om tegemoet te komen in mogelijkheden compensatie in woongenot, anderzijds te onderzoeken wat geboden kan worden als mensen het gebied willen verlaten. Dit laatste kan mogelijk leiden tot een regeling die een vangnet biedt bij de verkoop van de woning of in specifieke gevallen de mogelijkheid tot directe uitkoop door de gemeente. Dit aanvullend instrumentarium bevindt zich nadrukkelijk nog in de onderzoeksfase. Of en in welke mate dit instrumentarium kan worden toegepast is afhankelijk van een besluit van de gemeenteraad. Vooralsnog lijkt de planning hiervan Q4 2025.

Nadeelcompensatie

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, kan er binnen 5 jaar na deze datum een verzoek tot nadeelcompensatie worden ingediend als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsplan. De regeling nadeelcompensatie is te vinden op de website van de gemeente (www.zuidplas.nl/nadeelcompensatie-planschade).

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Voorstel perspectief

Datum: 4 maart 2025
Adres: Middelweg **J**
Fase: Fase 1a Cortelande
Gesprek: 5 februari 2025
Perspectief besproken:

WENS

Belanghebbende vrezen voor schade aan hun eigendom door de werkzaamheden die **gepaard gaan** met het bouwen van het nieuwe dorp. Ze vrezen om jarenlange juridische trajecten voor de claim van eventuele schade. Tevens is de keuze van de bewoners nooit geweest om in een dorp te wonen. Er is behoefte aan duidelijkheid over wanneer en hoe zij hun woningen kunnen verkopen. Zij vermoeden een waardedaling van de woning bij verkoop in de bouwfase. Bewoners willen vertrekken zodra de eerste infrastructurele activiteiten (zoals zandaanvoer en vrachtverkeer) starten.

Perspectief

Volgens bestuurlijke afspraken zou deze woning ingepast worden met de nieuwe ontwikkeling. Voordat dit duidelijk dienen de volgende onderzoeken hierover uitsluitel te geven:

1. Waterhuishoudkundig plan
2. Geotechnische onderzoek, is gestart mrt 2025, afronding....
3. Stedenbouwkundig casco, najaar 2025

Met **name** punt 1 en 2 zijn bepalend. Indien dit aangeeft dat de woning niet in te passen is, zal tot uitkoop woning worden overgegaan. Uitsluitel over termijn van het verkrijgen van de informatie is.....

Wanneer uit onderzoek blijkt dat woning wel in te passen is, heeft de gemeente instrumentarium ontwikkeld om dit zo goed en comfortabel mogelijk te doen. De gemeente zal ook een plan opstellen hoe schade te voorkomen en bij eventuele schade hoe het proces tot afronding verloopt.

Indien de belanghebbende toch niet comfortabel voelen met de situatie en alsnog willen vetrekken. Is het mogelijk hun woning, zelf, te verkopen. Waarbij de gemeente als vangnet dient als de woning na een bepaalde periode niet verkocht wordt. Regeling.....

Vervolg

Scenario 1: woning niet inpasbaar, op basis van onderzoeksgegevens
Taxatie woning, afspraken overdracht @Ed

Scenario 2: wel inpasbaar
Gesprekken over inpassing voeren

Vrijwillige vertrek

Intentieovereenkomst of afsprakenkalender hoe te komen tot een soepel vertrek uit het gebied

- Zelf te koop zetten woning
- Na 1 jaar in werking vangnetregeling
- Ed/vincent

Commented [ER1]: Is hier verduidelijking nodig dat ze hier zijn komen wonen toen de plannen voor het nieuwe dorp al wel duidelijk waren. Of in ieder geval al wel in beleid opgenomen waren?

Commented [PD2R1]: Dat heeft niet zozeer met de wens te maken, maar zou wel inm perspectief en zeker in vervolg meegewogen moeten zijn

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

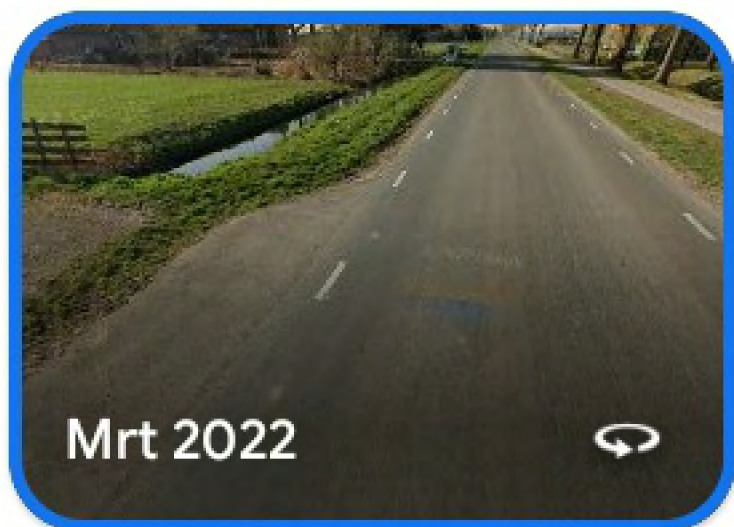


J

 Middelweg



Mei 2023



Mrt 2022



Jun 2021

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Opname bebouwing en
perceel in het peilvak van het
Kreekrugdorp mogelijk
zonder aanvullende
maatregelen?

Ja

Peil aanpassen en
woning/perceel opnemen in
het peilvak Kreekrugdorp.

Nee

Bieden technische
mogelijkheden een duurzame
oplossing?

Ja

Uitvoeren en woning/perceel
opnemen in peilvak
Kreekrugdorp

Nee

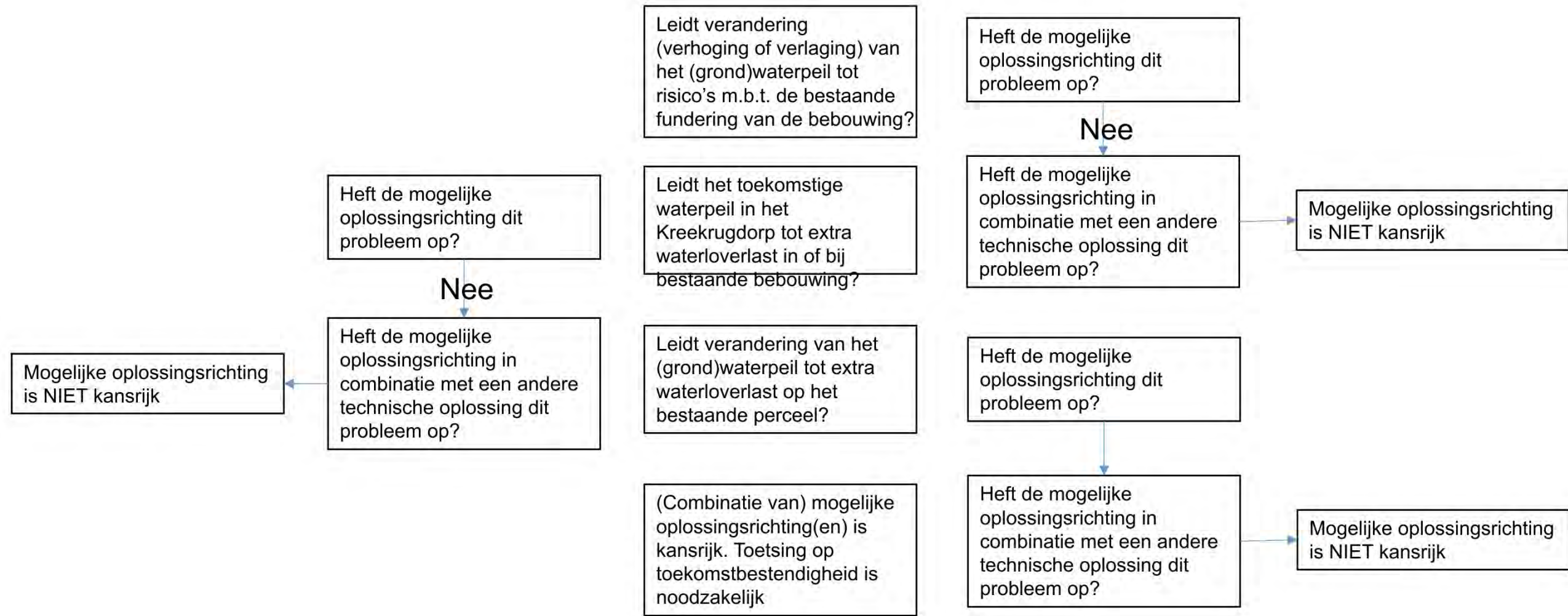
Is peilafwijking (bijvoorbeeld
-6,12 mNAP) al dan niet met
technische maatregelen een
duurzame oplossing?

Ja

Uitvoeren en woning/perceel
opnemen in de peilafwijking

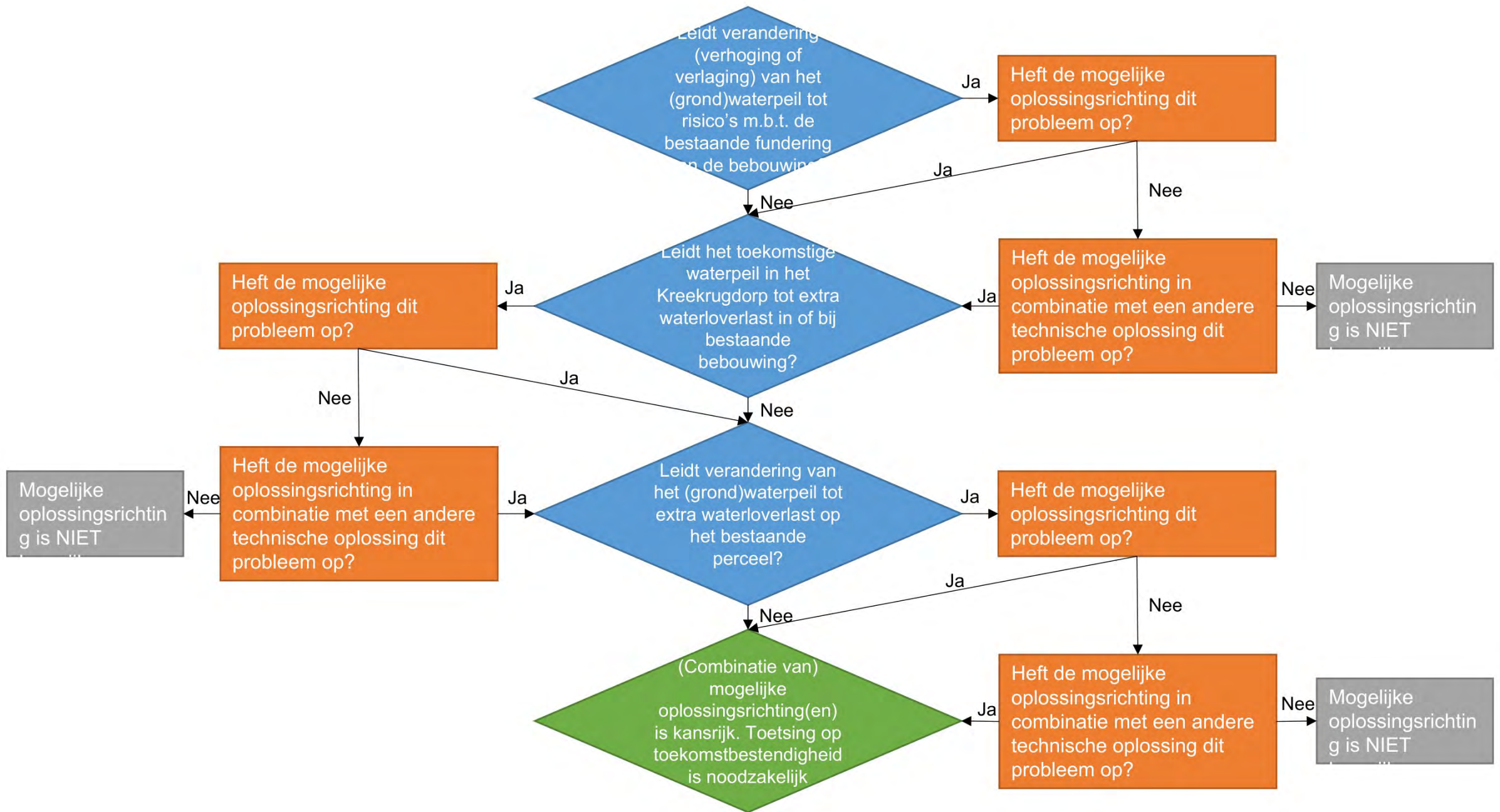
Nee

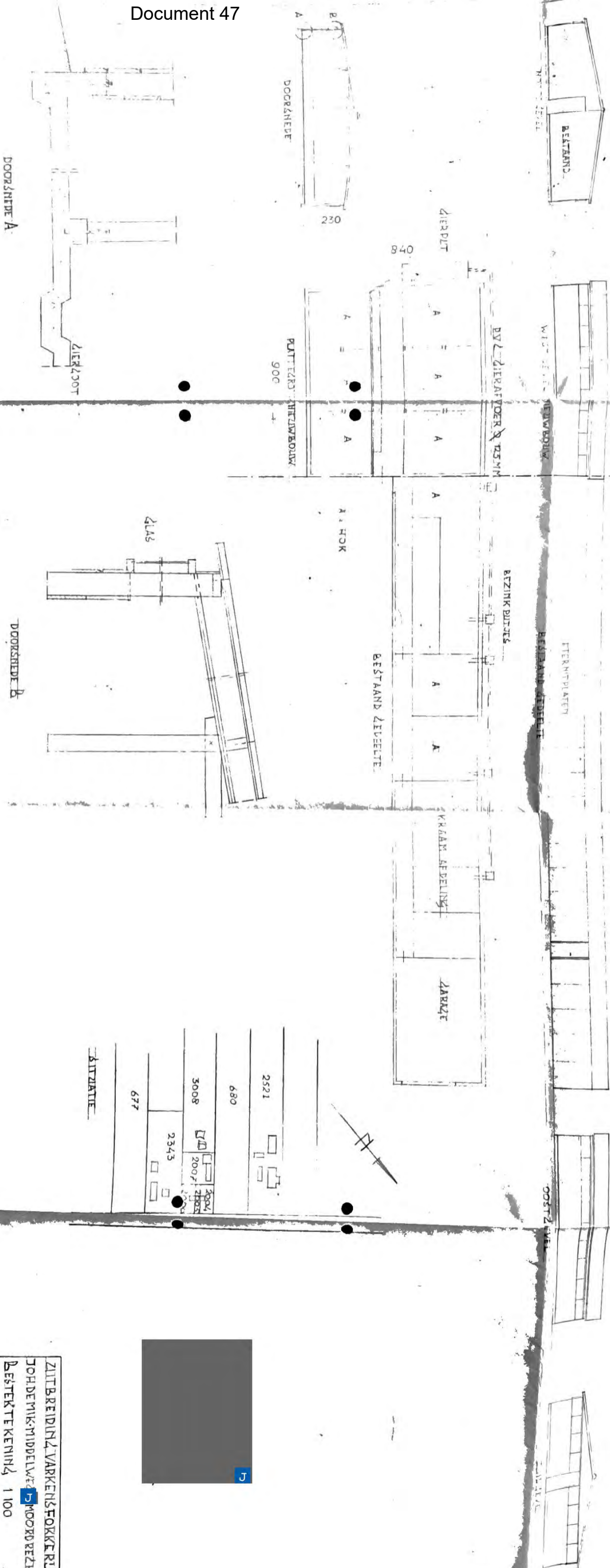
Maatwerk



Ja

Nee





2521			
680			
3008			
2343			
677			

SIJZIJNATIE



h

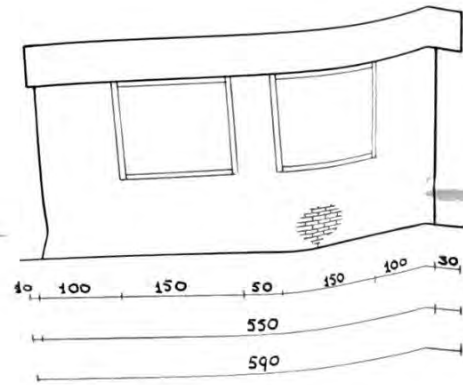
ZITBREIDING VARKENSFOKKERIJ
 JOH. DEMIK-MIDDELWATER MOORDRECHT
 BESTEKTEKENING 1100
 411 T. DE MIK . 50. 5 1972

Toelichting grondslagen

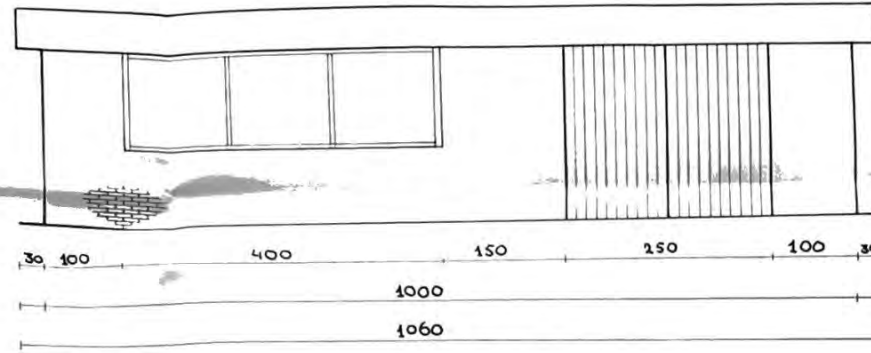
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

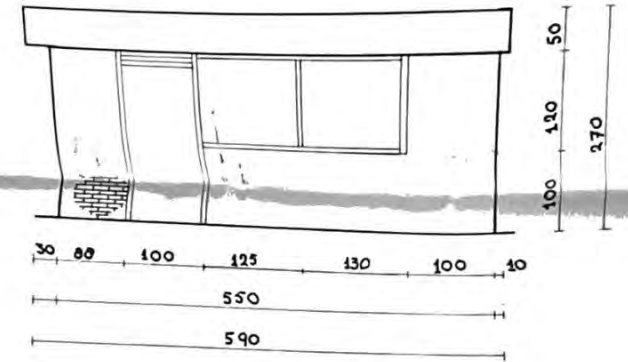
Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



AANZICHT A

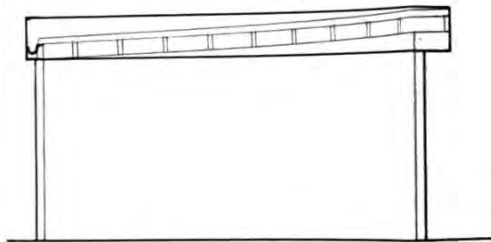


AANZICHT B

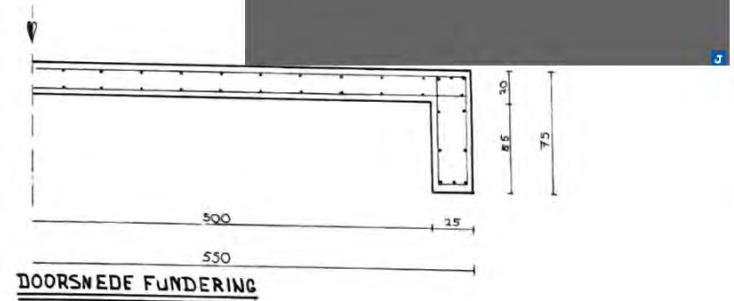
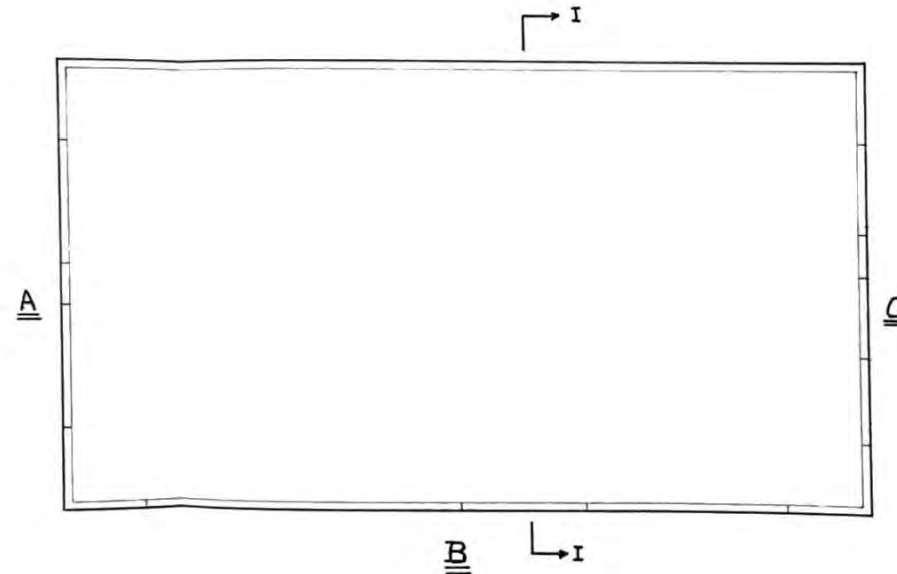


AANZICHT C

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders der gemeente Moordrecht
d.d. 11 AUG. 1987



DOORSNEDE I-I

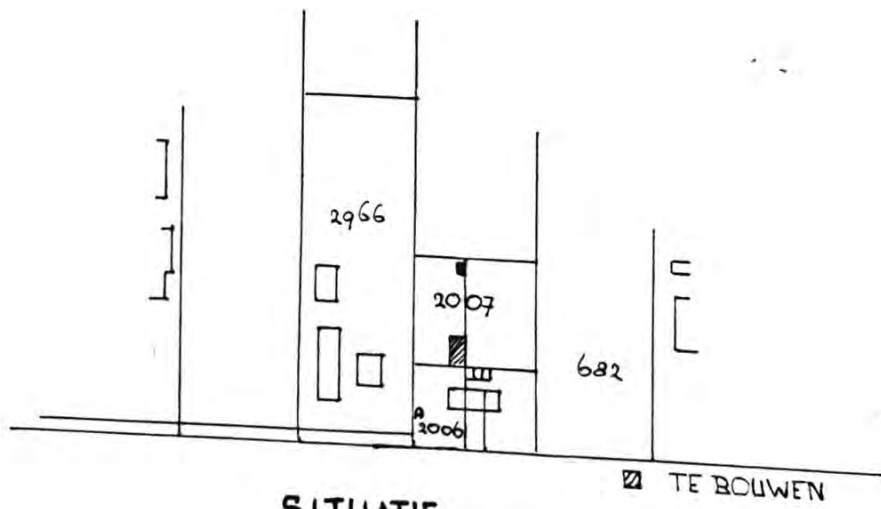
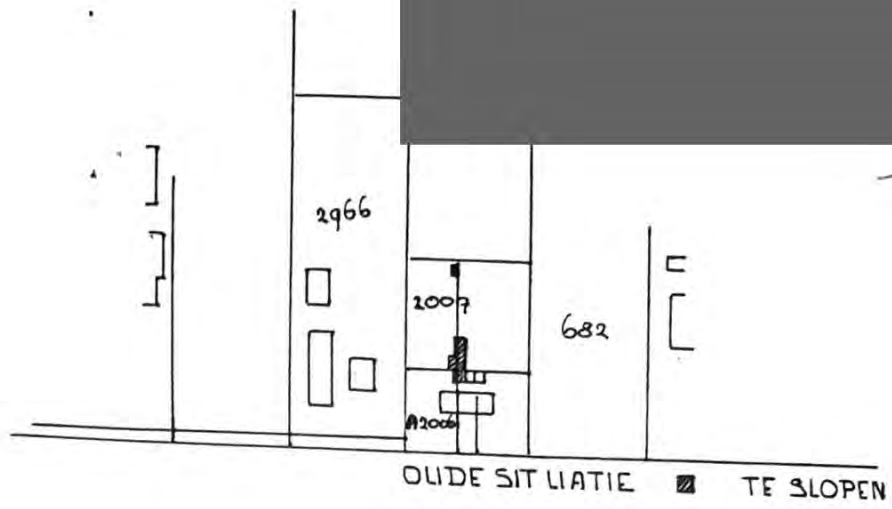


DOORSNEDE FUNDERING

SCHAAL : 1:25 + 1:50	Opm. maten in cm. Metselwerk : Rood.
GET : [redacted]	
DATUM : 2-6-87	
NIEUW TE BOUWEN VERVANGENDE SCHUUR / GARAGE.	
EIGENAAR : [redacted]	

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders der gemeente Moordrecht

d.d. 11 AUG. 1987



SITUATIE
SCHAAL 1:2500
GEM. MOORDRECHT
SECTIE A 2006 en 2007 GED.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

families [redacted], [redacted] en [redacted]

Nou, ik zou hem in ieder geval ook opnemen. Volgende wagen, dan hebben we aan alle kanten een verslag. Oké.

Mag ik nog even officieel zeggen dat iedereen toestemming geeft voor de opname? Ja, dat lijkt me prima. Ja, mee eens. Ja, mee eens.

En aan onze kant ook akkoord, want ik had dat van tevoren al even met elkaar doorgenomen. Oké, nou jullie hebben ongetwijfeld de raadsvergaderingen gevolgd de afgelopen tijd. Waar ook richting bestemmingsplan 2 uiteindelijk ook dezelfde soort motie is aangenomen als het amendement A22 bij bestemmingsplan 1. Maar die gaat voor 1 en 2, geloof ik.

Ja, ja. Voor het hele plangebied. Ja, uiteraard.

Uiteindelijk is dat in motie 2 eigenlijk benadrukt. Dat we ook bestemmingsplan 2 hetzelfde gaan doen als met bestemmingsplan 1. Dus vandaar dat we nog een keer bij elkaar om de tafel zitten. Nou, vorige keer heb ik het ook al gesproken.

Jullie zijn niet blij met de ontwikkelingen in de korte landen, in het middengebied. En we geven jullie de kans wat mij betreft om jullie wensen, bedenkingen en mogelijkheden met elkaar te bespreken. Dus ik wou graag jullie ook uitnodigen om, volgens mij met een frisse lei beschouwd, jullie op een aanmerkingen, wensen, visie, ideeën enzo aan ons mee te geven.

Is het handiger dan dat ik een opzomming maak? Dan kun je er even op reageren van wat ik de vorige keer allemaal opgeschreven heb. Ja, ik zit een beetje te worstelen met de schone lei. De vorige keer hebben jullie een aantal dingen aangegeven.

Die heb ik natuurlijk wel een beetje geprobeerd te noteren. Maar ik wil toch voorstellen dat jullie gewoon je zegje doen en dat wij meelesen. En als ik denk van, nou ja, we hebben de vorige keer ook wel ergens over gesproken, dan geef ik dat wel even aan.

Dat is wel mijn voorstel. Ik denk dat het voor ons vrij kort is. Denk ik.

Weet je wat het is? Iedereen snapt dat de huizen moeten komen. En ik denk dat wij met z'n allen het meest bang zijn voor de schade. En op het moment dat dat over meerdere mensen is aangegeven, willen wij gewoon dan weg.

En dan denk ik van ja, het is een win-win situatie. Jullie kunnen hem inrichten. Zoals je wil die hoek.

En de schade die gaat nu pas optreden op het moment dat daar geregeld wordt met

vrachtwagens. Zo gauw je natuurlijk gaat belasten, ben ik bang dat we ook in de parijs komen. En wij, en ik denk dat ik ook voor hun spreek, hebben geen zin om jarenlang in een juridisch traject te belanden.

Waar, ja, vind ik op mijn leeftijd niet meer nodig. Ik denk, je wilt nou, dat wil je weer leven. Ik ga niet, als ik dan weg wil, het huis onverkoopbaar laten verklaren omdat er een scheur in het huis ligt.

En dan ga ik niet vijftien jaar van mijn leven procederen en dan alsnog daarna weg moeten. Ik zit daar niet op te wachten. Dus dat is jullie belangrijkste zorgpunt.

En wat natuurlijk gebruikelijk is in bouwprocessen, is dat er altijd een opname gemaakt wordt van jullie woning. En dan, uiteindelijk mochten er schade ontstaan. Maar ik snap het wel.

Na meerdere projecten meegemaakt hebben waar dit ook aan de hand is. En die mensen zijn ook bekenden van mij. En jaren in de kleren zo gezeten en met stembordjes in de huis.

En ik zeg, ik wil er helemaal niet in beginnen. Voor die tijd wil ik zeggen, jongens, gooi even de deuren dicht achter me. Precies, en dan hoor ik jou zeggen, voor die tijd.

Hebben jullie daar ook een beeld bij? Wanneer gaat dit spelen? Wij hebben natuurlijk gezegd, zolang het dorp gaat beginnen, ga maar weg. Dat kan ik wel één ding heel erg vertellen. En dat is echt het moment dat de vrachtwagens gaan rijden? Ja, dat denk ik wel.

Dat is ook het moment dat jullie zeggen met elkaar, dat is ook het moment, dan zijn we er ook wel een beetje klaar voor. Ja, het moment dat de schade kan ontstaan. Wij hopen natuurlijk nog steeds dat dat hele plan niet doorgaat.

Dat is natuurlijk ons gewil, maar dat zal niet meer lukken. Nou ja, dat is ook een... Kijk, je moet het ook zo zien, wij wonen daar prima. En aan de ene kant denk ik, ja weet je, wij wonen daar prima, dus als er niks gebeurt, dan blijf ik daar wonen.

Maar zo gauw er wat gaat gebeuren, willen we ook gewoon weg. Ik wil voortijdig dat er wat gaat gebeuren. Ik wil niet in een malaise van een Groninger of een Haandrik, ik weet niet of jullie het verhaal van de Haandrik kennen, in Twente.

Dat is het kanaal wat er wel op is. Ja, daar woont de familie van. Ja, onze advocaat zit ook daar in dat dossier.

Die mensen zijn jaren aan het procederen om daar schade van te krijgen. En die schade hoeft niet nu te ontstaan direct met voorbelasten, maar het kan ook na vijf jaar ontstaan. En ga dan maar bewijzen dat het komt door voorbelasten, door haaien.

En dan hebben ze inderdaad binnen die juridische kaders gewerkt die gesteld zijn. Die moeten we bij jullie aankloppen. Maar hebben ze buiten die kaders gewerkt.

Ja, welke haaier is het geweest? Geen idee. Ga maar bewijzen. Ja, op welke partijen, weet je.

Wie ga je daar een aanspraak voor stellen? En dat gaat natuurlijk jaren duren. En ga je het er nu eruit winnen? Of zit jij lekker met de malaise? Ja, precies. Nou ja, goed.

Die huisjes... Maar ik snap dat dit jullie principiële bezwaar is. Ja, dat is eigenlijk het meest problematische waar wij tegenaan zijn. Los van dat je nu prettig woont en dat je ook eigenlijk dat hele dorp die achtertuin wil hebben.

Dat hoor ik jullie eigenlijk ook zeggen. Nou ja, goed. Dat is natuurlijk niet ons ding.

Wij zijn vrijstand gewonnen om vrijstaan te wonen en niet om in een dorp te wonen. Ik zie mijzelf ook niet in een dorp wonen. Maar als ik dan even naar de tijdslijn kijk.

Voordat je gaat bouwen, waar zitten jullie dan zelf aan te denken? Wanneer is nou het moment dat jullie zeggen van, nu wil ik weg. Is dat echt het moment dat de vrachtwagens gaan rijden? Of is dat het moment dat bijvoorbeeld de gemeenteraad zegt, beste gemeente, jullie krijgen nu de greks gaat open. Dat betekent dat het echt concreet wordt.

Dat zou ook een moment kunnen zijn. Wat zijn jullie gedachten daarbij? Nou ja, de greks is dat die grond... De grondexploitatie. Dat was jullie het overnemen vanuit de grondpannen.

Eigenlijk is het op het moment dat de greks geopend wordt. Dan krijg je eigenlijk als college toestemming om aan de slag te gaan. Dan komt er geld in beschikking.

En dan kunnen we inderdaad zand gaan oprijden. Of met buizen, of zeg maar wat we met elkaar afspelen. Eigenlijk staat dat, ik neem aan dat jullie al zover zijn dat op het moment dat dat akkoord is.

Dat dan ook, dat dat niet nog een jaar gaat duren voordat het zand gaat rijden. De werkwijze zal zijn dat uiteindelijk het bestemmingsplan komt door het raad van staten. Dat levert eventueel nog een aantal reparaties op.

Dan zijn we ook weer een tijdje verder. Op dat moment, ook tegen die tijd, zal het raad de greks gaan openen. Als er zicht is op een geldig bestemmingsplan.

En vanaf dat moment gaat de trein echt rijden. Laat ik het maar zo zeggen. Nou, ik denk dat het ook de tijd is dat je dan op een gegeven moment zegt... Het is nu klaar.

Allee, je moet natuurlijk een tijdschema hebben. Want ja, wij moeten ook weer wat anders kunnen zoeken. Dus je zit daar een beetje... Ja, hoe moet ik het zeggen? Het is natuurlijk een beetje wikken en wegen.

Ja, maar dan is het een beetje op zoek naar jullie ideeën. Hoe je kijkt en wat je zelf tegenkomt. Ja, wij moeten weer wat anders kunnen zoeken.

Daarvoor moeten ook de plannen rond zijn. Gaan we weg? Hoe gaan we weg? Worden we door de gemeente uitgekocht? Gaan we het te koop zetten? Wat gaat de weg worden die we gaan bewandelen? Gaan jullie dat doen? Of moeten wij dat zelf gaan doen? En zouden jullie daar ook behoefte aan hebben om daar nog wat nadere afspraken over te maken? Nou, ik denk het wel. Ik denk dat dat wel een zaak is.

Gaan wij dat particulier verkopen? Is dan de prijs nog dermate dat het nu is? Of is het hoger? Is het lager? Ik weet het echt niet. Wil iemand natuurlijk ook... Ja, hoe lang ben je bezig met die eerste fase gedeeltelijk? Laat het vijf jaar of vijf weken. Nee, maar waar wij het even aan proeven met schade, gaat een ander ook ervaren.

Kan ik even een vraag tussendoor stellen? Ja, opnieuw. Het is gewoon een checkvraag, hè. Vorige keer heb ik ook verteld dat we bezig zijn met geotechnisch onderzoek, waterhuishouding en al dat soort dingen.


En daar komt een plan uit. Er kunnen twee dingen uitkomen. Er kan er één uitkomen dat de zorgen die jullie hebben... Die zijn gemeend, hè.

Dat zijn gewoon jullie zorgen. Maar ik bedoel eventjes nu feitelijk dat die huizen niet te handhaven zijn. Gewoon technisch niet.

Dan hebben we een heel ander verhaal. Ja, dan komen wij dus bij jullie. Dan gaat een ander proces lopen.

Er kan nog steeds een tijd lopen wanneer het gaat spelen. Maar het andere aspect is... Stel dat uit die verhalen, die metingen en dingen die wij doen komen... Het is te doen. Wij komen met een plan naar jullie toe waarbij we het risico afvangen.

Hoe kijken jullie daar dan tegenaan? Wie gaat dat risico afvangen? Gaan jullie daar zorgen voor dragen? Wij gaan een plan maken hoe wij dat doen. Ik wou net zeggen dat jullie daar echt op zorgen maken. De schade kan ook een jaar later komen.

Maar dat kunnen we allemaal meenemen in het plan, in het proces. Hoe gaan we dat doen en wat dan ook. Als wij dat aan jullie kunnen presenteren... Gaat dat jullie van gedachte veranderen?  heeft vorige keer ook gezegd dat het juridisch helemaal niet haalbaar is voor de gemeente.

Wat is niet haalbaar voor de gemeente? Dat jullie gerond gaan staan voor mijn schades. Dat zeg ik niet. Jullie gaan de weg... Ik denk dat  bedoelt dat ze een plan gaan maken... Waarin ze laten zien dat de schade voorkomen wordt.

Schade voorkomen wordt. Wat gaan we doen om schade te voorkomen? Wat gaan we doen als er schade ontstaat? Wat gaan we doen om de schadeuitbetaling goed te laten lopen? Dat hele proces gewoon in kaart te brengen. Hoe dat proces gaat lopen.

Wat we gaan doen en hoe dat is. En of dat dan jullie een bepaalde comfort zou kunnen bieden. Waarbij je dan zegt... Wacht eens even, misschien blijf ik.

Dat is de vraag hier. Want het is natuurlijk niet alleen voor jullie. Er zijn ook heel meerdere mensen die in dat gebied worden.

Die uiteindelijk misschien met eventuele schade gaan. Het is niet alleen nu. Ik wil niet in dat proces terechtkomen.

Ik wil helemaal niet in dat verhaal terechtkomen. Laten we het zo krijgen. En dat stukje schadeverhaal... Dat blijft een juridisch traject.

Waarin jullie hier ook juristen hebben lopen. Die gaan aangeven... Wie eist, bewijst. Dat is de wet.

Mijn vraag is nog steeds. Als we met een plan komen. Hiermee.

Dat jullie het nauwkeuriger... Dat jullie de jurist neerlaat leggen en daarna kijkt. En alle vragen. Dat het zo fijn getuned wordt.

Dat we ons comfortabel mee voelen. Hoe dat eruit gaat zien. Gaat dat helpen? We praten nu in een probleem.

Wat we zich kan voordoen. Ik probeer mijn oplossing tegenaan te zetten. En nu lijkt het alsof die oplossing... Als een oplossing geen oplossing is.

Dan moet u dat ook van tevoren weten. Ik zou het in ieder geval niet proberen. Laat ik het zo zeggen.

Ik voorzie gewoon een probleem. Wij zitten natuurlijk en een weg. En ze gaan achter ons bouwen.

En die weg naast ons. En aan de andere kant van de weg. Jullie huis was niet onder heid gelopen.

Het nieuwe gedeelte is ook niet onder heid. Het staat op 20 centimeter beton. Als het water te hoog wordt.


Gaat mijn betonplaat drijven. Dan drijft mijn huis weg. Dan krijg je ook scheuren.

Dan gaat hij ongelijk drijven natuurlijk. Het is mij helder. Even terug naar die tijdlijn.

Daar was ik een beetje naar op zoek. De raad heeft aan ons gevraagd. Jullie moeten gewoon met de mensen in gesprek.

En een vorm van perspectief gaan bieden. Waar ik een beetje naar op zoek ben. Wat voor perspectief zouden we jullie kunnen bieden.

Wat zijn jullie wensen daarbij. We hebben het net al even genoemd. Ik zou er afspraken kunnen maken met elkaar.

We zouden misschien een intentieverklaring kunnen afspreken. Waar we een aantal stappen in opnemen. En uiteraard  zit er in dit soort gesprekken.

Zit er ook dit soort gesprekken. Wij kunnen nog steeds iets presenteren. Waar jullie van kunnen zeggen.

Vinden we goed of vinden we niet goed. Vinden we interessant of niet interessant. Maar dat is iets voor het vervolgesprek.

Eigenlijk ben ik ook op zoek. Wij zijn als gemeente de laatste maanden aan het nadenken. Wat kunnen we de inwoners bieden.

En dat begint heel plat gezegd. Bij de bedrijven waar we een WFG op hebben liggen. Dat is gewoon klip aan klaar.

Uiteindelijk moeten we daar mee in gesprek. Die moeten we overnemen. En als het echt niet anders kan.

Dan naar de rechter. Bij jullie speelt dat niet. Bij jullie hebben we andere dingen.

Je hebt wel zaken met planschade. Dus ik zou graag met jullie een aantal afspraken willen maken. En dat op een rijtje gaan zetten.

Op welk moment zouden we dan met elkaar een overleg gaan doen. Gaan met elkaar. Richting dat bestemmingsplan.

Richting de opening van de GEX. Want dat is het moment dat jullie je zorgen gaan maken. En daar moet een paar maanden voor zitten.

Want je huis moet natuurlijk ook. Wij moeten tijd hebben om te kopen. Of jullie moeten tijd hebben om het zelf te verkopen.

Maar laten we daar dan nader afspraken over maken. Want we zijn als gemeente wel aan het nadenken. Over een vangnet regeling.

Van wat nou als mensen. Kijk in het meest ingewikkelde geval. Ik zou altijd mijn huis zelf verkopen.

Want dan verkoop je het tegen de marktwaarde. Of een plus erop. Dat is altijd beter dan als je het aan ons verkoopt.

Want wij kopen het dan waarschijnlijk tegen de taxatiewaarde. Of iets dergelijks. Maar ik kan me wel voorstellen.

Stel dat het niet lukt om je huis in de verkoop. Dat je het gewoon niet verkocht krijgt. Dat is wel een moment dat ik denk.

Als gemeente moeten we dan eens gaan kijken. Van wat is er vanuit ons mogelijk. Dus daar zou ik dan eigenlijk.

Op dat niveau met elkaar afspraken willen maken. En noem het een intentie overeenkomst. Noem het een afspraken kader.

We moeten gewoon even naar kijken. Dat we het in de tijd wegzetten. Jullie willen daar echt weg.

Met name het belangrijkste argument. A. Ik wil niet in het dorp wonen. B. Ik maak me ernstig zorgen om die schade.

Noem het Twentekanaal. A. Vind ik schade. B. Niet in het dorp wonen.

Laten we het op schade houden. Dat vind ik prima aanleiding. Dat is de aanleiding.

Daar heb ik slapeloze naam voor. En gevoelenschade. En de onzekerheid die dat op jullie afroept.

Dan doen we dat als belangrijkste argument. En dan zou ik het liefst. Ergens met elkaar nu gaan afspreken.

In de tijd. Wat is nou het moment dat we nog eens even. Om de tafel gaan zitten met elkaar.

We gaan richting de raad. In juli vertellen dat we met jullie. Uiteraard afspraken willen maken.

Richting het moment van de opening van de gek. Over hoe we omgaan met jullie huizen. Mijn voorkeur zou wel zijn.

Probeer het alsjeblieft eerst zelf in de verkoop te zetten. Mocht dat niet lukken. Dan gaan we echt in gesprek met elkaar.

Om daar over te praten. En dat we die afspraken op papier gaan zetten. Met elkaar.

Waardoor jullie inderdaad iets van het perspectief hebben. Of je daar helemaal blij mee bent. Dat laat ik aan jullie.

Maar er is wel iets van het perspectief. Dit is het stappenplannetje wat we met elkaar gaan aflopen. En daar zetten we dan een krabbeltje onder.

En dan gaan we dat met elkaar. Ik zou daar eigenlijk op willen aansturen. Ik kijk ook even naar



Want die zit ergens in de uitvoerende club natuurlijk. Ja, weet je. Het is aan jullie.

Hoe je dat wil doen. En [REDACTED] het moment. Ik kan me ook voorstellen.

Als ik aan jullie schrijf. Je ziet iets leuks ergens anders. Dat je denkt van joh.

Ik wil misschien iets eerder weg. Of ik kan iets eerder doen. Of wat er dan voor mogelijkheden zijn.

Nou ja. Dat is voor ons natuurlijk ook. Juist dat punt.

Is het moeilijkste punt. Wanneer ga je? We laten het volgende week taxeren. Ik noem even een zijde.

Het levert 5 ton. We wachten tot de zandauto's in de achtertuin rijden. En we laten het dan taxeren.

En het is 4,5 ton waard. Of 3 of 4. Wie wil dit kopen. Als dat aan de gang is.

Ja. Dus wat is nou. Een juiste oplossing.

Maar als jullie zeggen. Het duurt nog 10 jaar. Dan zeg ik.

Dat is mij helder. Het moeilijkste besluit. Volgens mij is het perspectief.

Jullie willen uiteindelijk weg. Jullie willen ook meedenken over hoe. Wat is een slimme route.

En laten we ook met elkaar nadenken. Wat is dan een geschikt moment. Ik snap.

Nu ook. We zijn natuurlijk. Ook met de rijksoverheid in gesprek.

Een van deze dagen. Ik geloof dat die brief nu zelfs al op internet staat. Die wordt vandaag ook vanuit ons verspreid.

Waarin staat. Dat we ook met de overheden in gesprek gaan. Dat duurt ook op z'n minst nog tot september.

Want dat staat ook volgens mij in de brief. Dus dan hopen we. Dus dat betekent ook alweer.

Dat het ook weer in de vertraging gaat zitten. Tot eind september. Ondertussen roken we de raad van staat.

De procedures ook. Maar we kunnen best met elkaar. Een moment af.

Wat is nou slim. En wellicht is het. Niet alleen [REDACTED] en ik.

Maar dan moeten ook eventjes onze ambtenaren. En jullie zelf ook even over nadenken. Wanneer is het nou voor jullie voldoende zeker.

Jongens er gaat nu echt wat gebeuren. En dat is denk ik ook het moment. Dat jullie dan zeggen.

Nou nu willen we ook gewoon echt vertrekken. Ja en dan denk ik. Dat je ook iets op moet stellen.

Is het dan logisch om het particulier te verkopen. Of is het. Eigenlijk wil ik wel proberen.

Ook richting de zomernota. Wat we toen met de raad hebben afgesproken. Om hier alvast wat contouren te schetsen.

En daar moeten we gewoon gesprek over met elkaar aangaan. Dus ik denk dat jullie opkoper. Onze opkoper moet ook bij jullie langs gaan.

Nou ja als jullie wat open staan. Is dat natuurlijk denk ik niet. Het is niet een onverbodige luxe.

Nee. Wij gaan tegelijkertijd ook met de raad. In gesprek over.

Over deze regeling. En ook de bijbewoning financiële consequenties. Daar gaat onze raad natuurlijk ook weer wat van vinden.

Nou ja. Wij komen daar ook op de lijn. Kijken en ik kan.

Maar goed dat is mijn persoonlijke mening. Kijk het is altijd. Als particulier verkoper.

Als de markt. Nog zo is als die is. Dan ben je altijd slimmer dan wanneer.

De overheid het gaat komen. En dat is iets. Wat mij betreft gaan we daar ook nog steeds over.

Met elkaar van gedachten wisselen. Dat is voor mij geen voldongen feit. Maar het is iets waar we wel even het gesprek over.

Moeten aangaan. Want en tegelijkertijd snap ik ook donders goed. Nou ja de situatie die jij schetste.

Mijn huis is vijf ton waard. En joh de vrachtwagens rijden door de achtertuin heen. Dan gaat het ton af.

Die begrijp ik ook. Even daarop aanhaken. Er zit ook iets meer om me heen dan enkel.

Dat is ook een tijd besef. Wat ik jullie hoorde zeggen van [REDACTED] Ik hoorde jou ook zeggen.

Dat je hoop dat het bestemmingsplan niet doorgaat. Daar wil ik even op inzoomen. Je hoop is er.

Dat is echt een oprechte vraag. Hoeveel kans denk je dat het bestemmingsplan niet doorgaat. Of dat het helemaal afgaat.

Wat dan de gevolgen zijn. Ik ga ook aangeven waarom ik dat vraag. Want die hoop.

Die zorgt ervoor dat je je tijdspad vergroot. En ook zorgt dat je. Zoals ik er naar kijk.

Misschien je zorgen ook steeds blijven bestaan. Want wanneer gaat het gebeuren. Hoe gaat het met mij.

Ik zit niet in jullie schoenen. Maar dat tijdspad dat is er. En als je dat kunt verkleinen.

Misschien heb ik wel het hoofd. Maar de kans dat het bestemmingsplan niet doorgaat. Of dat er aangepast wordt.

En toch huizen gaan worden. Als dat de beseffer is. Kan je je zorgtermijn kleiner maken.

Voor jezelf. En daar zeg je. Ik ga eerder weg.

Die vraag wil ik jullie even mee. Ik wil je niet wegsturen. Maar het is wel iets.

Wat mee kan spelen in je emotionele beleving. Wat daar speelt. Ik ga het niet over procenten hebben.

Mijn hoop blijft er. Dat het niet doorgaat. Door middel van meerdere redenen.

Ik ben er op gegroeid. Ik woon daar. Mijn werkgebied is ook precies in dat gebied.

Dus voor mijn apart mag dat natuurlijk niet doorgaan. Want ik mis mijn werk. Ik mis mijn huizen.


Dus voor mijn apart. Denk ik 100% gelukkig gaat het niet door. Waarschijnlijk wel wat gaat worden.

Maar hoeveel plannen hebben er al gelegen. Zo moet je ook denken. Waar zijn we nu? 2002? 2004.

In 2004 is er de 4e nota ruimte aangenomen. En iedere keer is het eigenlijk net niet doorgegaan. Dus die hoop heb ik ook nog steeds.

Misschien is die hoop nu al een keer niet... Nu is er natuurlijk het bestemmingsplan gekomen. Het is redelijk bekracht. De gemeenteraad heeft daarmee gewoon gezegd.

Wij gaan 8000 huizen bouwen. Daar is beroep op ingesteld. Die beroep kan leiden tot... Enerzijds gebeurt dat niet vaak.

 van tafel het bestemmingsplan. Maar dat betekent gewoon dat er een nieuw bestemmingsplan... ..gemaakt gaat worden voor het gebied. En aangepast gaat worden.

Dat is gewoon de volgende zaak. Het kan zijn dat die gedeeltelijk... ..dat er ook aanpassingen moeten gaan plaatsvinden. Het gaat nog langer duren.

Maar het blijft het feit... ..dat er woningen gaan komen... ..en de situatie... ..zal gaan veranderen. En nog steeds die schade en wat dan ook. Ik wil je nogmaals niet wegjagen.

Maar ik wilde jullie dat wel meegeven. Is dat je misschien ook hiermee... ..en er komt een kans. Kun je ook ons op aanspreken.

Wacht eens even. Hier is ontzien een kans. Ik zou het ook nadrukkelijk onderdeel maken... ..van het afsprakenkader.

Ja. Op dit moment is dat... ..het hangt een beetje af wie je spreekt. Ik denk dat aan onze kant... ..we allemaal denken van het gaat gewoon door.

Jullie ook heel hard. Het gaat helemaal door. En liefst met zoveel mogelijk aanpassingen.

Dat weet ik nog niet eens. Maar het gaat er wel komen. Een stuk ervaring is dat ook.

Ja, dat is ook ervaring. Maar je ziet ook al... ..Rotterdam is wakker geworden. Ik noem maar één ding heel raar.

Die hebben ook een mooi plan gemaakt. Ja. En dan is de gewetenschap... ..heb je liever het plan van Zuidas... ..of voor Rotterdam.


Dat leidt wel weer tot vertragingen. Maar dat ligt er ook gewoon aan... ..hoe je met de ondernemer... ..en de bewoner daar omgaat. En dat is hier niet goed gegaan.

Nee. Daar hebben we het vaak over gesproken. En dat is een gemiste kans.

Ja. En dat loopt al een aantal college-periodes. Ja.

Anders heb je er ook mee te maken. Dan denk je niet meer weg. Nu bij jezelf.

Ik kan me wel heel goed voorstellen... ..ik snap de emotionele lust. Maar ik snap ook de emotionele spanning... ..dat je weg moet. Dat is ook niet prettig, zo'n besluit.

 wil. Nou ja, je moet weg. Jullie willen weg.

Ja. Ik kan me ook voorstellen dat je richting september... ..dan wordt er echt meer duidelijk. Dat is gewoon klip en klaar.

Los van het bestemmingsplan... ..hebben we natuurlijk ook nog een financiële uitdaging... ..met de beroepen van Rijkswaterstaat en de Belredenmaatschap. Ik kan me ook voorstellen dat je nog een paar maanden pakt... ..dat jullie er ook van overtuigd zijn... ..van nou ja, het gaat nu echt komen. En dat zou inderdaad een moment zijn... ..dat we even serieus met elkaar moeten gaan praten.

Hoe gaan we nu verder? Is het dan niet wijs om... ..voor je tijd te laten taxeren... ..of in ieder geval dat je dat in kaart hebt? Of zeggen we nou, dat doe je pas na september... ..is dat eigenlijk genoeg? Ik durf dat niet zomaar te zeggen. Maar daar moeten we inderdaad dan... ..dat is wat mij betreft onderdeel van... ..zo'n intentietraject. Dat we daar echt goed gaan kijken van... ..wat zijn nou de stappen die we moeten nemen... ..ook geadviseerd door... ..nou ja,

jullie geadviseerd door... ..nou ja, door jullie adviseurs... ..misschien ook door makelaars, ik heb geen idee.

En van onze kant natuurlijk ook... ..door onze adviseurs. Ik durf daar nu niet een uitspraak over te doen... ..maar je moet het morgen gaan taxeren. Wat is het van mij zijn? Ik ga wachten tot september... ..en pas dan ga ik taxeren.

Ik zou het je even voorgeven. Maar laten we dat meenemen in dat afsprakenkader. Dus inderdaad, wanneer zou dat moment moeten zijn? En op rechte vraag... ..en ik snap de comfort vraag van [redacted] ook... ..maar ook... ..ja, ik weet nooit helemaal slim... ..of het is dat je nu taxeert... ..en dat je over een jaar nog een keer taxeert.

Wat zegt dat nou precies? Dat weet ik ook niet zeker... ..maar dat zou ook een optie kunnen zijn. Maar waarom zet ik hem voor? De vraag is... ..wat is voor jullie fijn om te hebben... ..wetende naar de toekomst toe? Wat zijn de afspraken die voor jullie belangrijk zijn... ..om naar de toekomst te maken? Ik denk zekerheid, mocht het gaan beginnen dat je weggehaald wordt. Ik denk dat dat... ..op een reële manier.

Ja, en dat je dan natuurlijk wel een beetje weet... ..waar je financieel aan toe bent. Want ik moet ook financieel gaan kijken... ..naar wat ik wel en wat ik dus niet kan. Wij gaan hem wel laten taxeren... ..zo nodig ook voor de bank... ..omdat we met een typotheek zitten... ..dan moet ik hem laten taxeren.

Dus ik moet hem sowieso laten taxeren. Maar je wilt natuurlijk wel een beetje weten... ..waar kan ik naar kijken? Of waar moet ik naar kijken? Verstaan ik, ja. Voor jullie ook... ..ik neem aan dat jullie voor hetzelfde zitten... ..want check dat even.

Als ik zou komen bij jullie... ..met een procesvoorstel... ..hoe wordt het volgende track ingegaan? Daarin. En dan moet je met z'n allen kijken... ..gaat dat de comfort bieden... ..die het is? Met momenten van [redacted]wat we gaan doen, welke stappen we nemen. Dat ligt er dan natuurlijk op... ..wat voor stap je komt.

Ik begin met een voorstel... ..en dat is dan de basis... ..om het gesprek... Ik denk wel dat je een tracé in moet gaan... ..slaan. Wij zitten in de commissie... ..van de 18e volgens mij... ..gaan we met de raad hier ook over in gesprek. Hoe zien wij nou het hele spectrum... ..van perspectief voor de... ..grond- en woningeigenaren... ..in het gebied? En ik denk dat kort daarna... ..dat misschien wel het idee is... ..om de tafel te gaan zitten met elkaar. En dan prima als wij... ..een voorstel doen van dit zou kunnen... ..op basis van wat wij nu... ..als instrumentarium... ..tot ons beschikking hebben.

En uiteraard in overleg. Uiteindelijk moet er iets... ..van een overeenkomstje komen. Dat we beide de handtekening onderzetten... ..van zo gaan we met elkaar verder... ..de komende anderhalf jaar.

Maar ik stel voor dat ik een eerste... ..voorstel doe. Iemand moet beginnen. Dus dat ik dat doe.

Kunnen we wel het eind laten toetsen... ..door onze eigen opdracht. Nee, maar goed, je moet ergens beginnen. Iemand moet een stap zetten... ..en iemand moet ergens een opening maken.

En daarom zitten we nu voor een opening ergens. En als die opening aanwezig is... ..dan kan je nog verder produren. We zijn ook met de raad nog een beetje zoekende... ..van wat is nou precies perspectief... ..en hoe komen we daar met elkaar uit.

Dus ik ben ook wel nieuwsgierig naar jullie input. Hoe kijken jullie daartegen aan? En dat kan ook... ..tijdens die afspraken... ..als we daar toch mee bezig zijn. Ik heb zelf in de... ..de afgelopen raad natuurlijk... ..over die motie perspectief... ..geprobeerd... ..iets van perspectief te schetsen.

Dus dat is een beetje hoe ik er tegenaan kijk. Daar heb ik van de raad nog... ..relatief weinig input op gekregen. Dus ik ben ook wel even nieuwsgierig... ..aan die commissievergadering... ..want dan gaan we wat dieper inzoomen... ..op de mogelijkheden die we hebben als college.

Van ons was natuurlijk het perspectief... ..staan we nu überhaupt open... ..om ons weg te halen. Vorige keer was het eigenlijk... ..nou ja, nee. Toen waren we nog wat... ..voorzichtig en liever niet.

Is die opening er? Dan vind ik dat dat een perspectief is... ..wat je gaat bieden. Ja, die mogelijkheid ligt er... ..dus daar kunnen we naar gaan kijken. Gaan we die weg induiken... ..dan ga je een afslag nemen.

Ik stel het heel erg op prijs... ..om dat gezamenlijk te doen. Dat we echt serieus gezamenlijk kijken... ..jullie willen weg... ..met name van weken die schade. Wij als college... ..hebben ook... ..beperkte middelen... ..dus ergens moeten we er gezamenlijk uit kunnen komen.

Dat zal ik erg op prijs stellen. Misschien... ..out of the box gedacht... ..jullie werken... ..denk ook met projectontwikkelaars... ..als je zo iemand... ..je hebt die kavel bij ons... ..en je zet daar... ..zes vrijstaande huisjes op. Het komt langs.

Dan heb je... ..je lint bebouwing... ..maar dan haal je... ..wat je betaalt ook weer terug. Maar is... ..in die lint bebouwing... ..en als ik bijvoorbeeld kijk naar de borstelweg... ..bij Nieuwekerk... ..heeft dat nog Nieuwekerk? Nee, net als het andere. Dan hebben ze ook die lint bebouwing... ..en hebben ze ook van die... ..percelen... ..waar ze dan inderdaad... ..zes van die huisjes op neerleggen.

Dit bestand is langer dan 30 minuten.

[Upgrade naar Onbeperkt](#) via [TurboScribe.ai](#) om bestanden van maximaal 10 uur te transcriberen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: donderdag 1 februari 2024 16:38
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@zuidplas.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Bijgewerkt schema gesprekken
Bijlage(n): Inplannen gesprekken nav brief december 2023.xlsx

Document 51

Hoi [REDACTED]

In de bijlage het bijgewerkte schema voor jullie afspraken.
Bovenaan per adres en onderaan per dag.

Nog in te plannen:
Middelweg [REDACTED]

Wellicht kunnen jullie morgen ergens spontaan aanbellen om een afspraak te maken?

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Projectmedewerker Middengebied Zuidplaspolder
Bereikbaar: ma – do 08.00 uur tot 17.00 uur /vr 08.00 uur tot 12.00 uur
T 06 [REDACTED]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van:

"[redacted]"

Document 52

Verzonden:

vrijdag 29 maart 2024 12:09

Aan:

"[redacted]" <[redacted]@zuidplas.nl>

Cc:

"[redacted]" <[redacted]@zuidplas.nl>

Onderwerp:

concept keukentafelgesprek Middelweg 5-9

Bijlage(n):

concept keukentafelgesprek Middelweg 5-9.docx

[redacted]

Eerste opzet. Dat ban de afstand bebouwing heb ik van [redacted] Ik laat hem dat ook nog ff checken

@ [redacted] kan jij kijken of ik hetgeen ik van je heb vernomen goed heb genoteerd.

Thnx alvast

PS Mijn intentie is het concept verslag volgende week bij hen te hebben liggen.

Verlag keukentafelgesprek n.a.v. water & bodem Zuidplaspolder Middengebied

Datum: : 28 maart 2024, Middelweg [redacted]
Aanwezig: : [redacted] en [redacted] namens de gemeente Zuidplas en [redacted] Middelweg, [redacted] Middelweg, [redacted] Middelweg, [redacted]

VERSLAG

Aanleiding van het gesprek is kennismaken met de nieuwe omgevingsmanager [redacted] en [redacted] (waterhuishouding) waarbij tevens van alles besproken is. Het gesprek start met een introductie van de aanwezigen. Op verzoek en met toestemming van de aanwezige is het gesprek, als naslag, opgenomen.

Dit verslag is op hoofdlijnen een weergave over wat er besproken is, met als opzet de weergave van [redacted] en [redacted] aangevuld met de opmerkingen van de andere bewoners.

Tevens zijn er ook enkele acties en aandachtspunten opgenomen.

Zorg:

Alle aanwezige bewoners geven aan niet blij te zijn met de voorgenomen ontwikkeling. Zijn komen wonen vanwege de ruimte, rust en uitzicht. Hebben nooit gewild om in een dorp te wonen.

Verder ervaren zij zich het meest geraakt t.o.v. de andere bewoners aan het lint, omdat:

1. De nieuwe rondweg vlak langs hun huizen komt
2. De huizen oud en niet gefundeerd zijn.
3. Zorgen om schade aan de bebouwing, door de werkzaamheden; er is geen vertrouwen dat de bij eventuele schade tot afhandeling komt.

In het algemeen zorgt de toekomstige ontwikkeling voor een onzeker gevoel, "waar staan we", "hoe lang moeten wij nog een onzekerheid zitten", etc. Wat maakt dat ze het liefst willen vertrekken. Waarbij de wens is dat de gemeente hun uitkoopt. Omdat het gevoel bestaat dat de onzekere situatie het huis nu moeilijk verkoopbaar maakt.

[redacted] geeft nog aan dat deze onzeker situatie voor hem ook nog een extra onzekerheid brengt in een investering in de woning. Door ruimtegebrek met de komst van hun jongste kind, willen ze uitbreiden op hun bestaande uitbouw, door het creëren van extra kamers daar. Hiermee zou ieder kind een eigen kamer kunnen krijgen. Er is een gevoel dat hij geen kant op kan. Paul heeft aangegeven hier misschien niet op te wachten en gewoon een gesprek over de mogelijkheden met de gemeente aan te gaan.

[redacted] geeft aan wat het bestemmingsplan aangeeft mbt tot inpassing, ook hiervoor nog een check gedaan bij stedenbouwkundige. Want er was een interpretatieverschil bij het lezen van het antwoord bij de nota van beantwoording.

Vanaf 175 m vanaf het hart van, in dit geval, de Middelweg, mag pas gebouwd worden 3 laags en meer. In de zone tussen de huiskavel deze 175 m, mag enkel maximaal 2 laags met een kap gebouwd worden. Echter, achter de kavels zal een watergang (vorm, breedte, diepte nog niet bekend) komen om oa peilverschil op te vangen. Verder wordt er ook gekeken naar een natuurlijke overgang, te denken aan groen (bossages bomen, etc). Dit alles zal een uitwerking krijgen in stedenbouwkundigplan. Wat mij betreft hier ook jullie inbreng een belang zal zijn.

Acties:

wie	Wat	wanneer
█ J	Koppelt terug, waarom er niets gedaan is met de wens van de uitstulping anders neer te leggen. Wat is hiervoor de reden	mei
█ J	Waarom ligt de weg tussen de woningen █ J	mei
█ J	Koppelt terug de gespreksverslagen met █ J	zsm
█ J	Gaat kijken checken hoe de verzekering werkt en of er een soort van proces van verantwoordelijkheid en afhandeling te maken is.	Okt
█ J	Indien gewenst zelf een brief naar de raad sturen met verzoek tot uitkoop	

Aandachtspunt:

█ J heeft tijdens het gesprek geconstateerd dat er een algemeen belang is, zie zorg, echter er spelen ook individuele belangen, gezien de verschillende levensfase waarin eenieder zit. **Niet besproken tijdens het overleg**: maar █ J zou graag met ieder afzonderlijk willen praten om ieders belang en mogelijkheden te kunnen onderzoeken, zodat hij een beeld kan vormen.

Verslag keukentafelgesprek water & bodem Zuidplaspolder Middengebied

Datum: : 20 september 2023, Middelweg [redacted]
 Aanwezig: : [redacted] en [redacted] namens de gemeente Zuidplas en [redacted], eigenaren van het perceel [redacted], [redacted]

VERSLAG

Het gesprek start met een introductie van de aanwezigen. De familie [redacted] stelt zich voor. De heren [redacted] en [redacted] stellen zich voor en geven een toelichting op aanleiding en het doel van het gesprek en hun functie binnen de gemeente Zuidplas en hun persoonlijke achtergrond.

[redacted] vertelt dat dit gesprek een vervolg is op ons laatste gesprek op 5 juli 2023 (met ook [redacted], familie [redacted] en [redacted] waarbij wij hebben toegezegd om contact met jullie op te nemen over de technische onderzoeken.

[redacted] vertelt dat de gemeente bij de ontwikkeling van het Middengebied een ambitie heeft om een klimaat robuust dorp en landschap te realiseren waarin bodem en water de sturende principes zijn en de inwoners veilig en toekomstbestendig kunnen leven.

Om het watersysteem ook goed en verantwoord aan te laten sluiten op de bestaande woningen voert de gemeente individuele gesprekken met de inwoners en bedrijven en wordt onderzoek uitgevoerd naar het watersysteem van de bestaande lintbebouwing aan de Middelweg. **In het gesprek heeft [redacted] aangegeven dat Hoogheemraadschap Schieland duidelijk bij de gemeente heeft aangegeven dat er voor hun maar twee opties zijn wat betreft de bestaande bebouwing, opvijzelen of verwerven. Wij hebben aangegeven dat voor ons de enige optie verwerven is, en dit uiteindelijk ook in het voordeel is van de gemeente en dit project. Het scheelt kosten met betrekking tot onderzoeken, extra kosten om schade zoveel mogelijk te voorkomen, verhaal van schade, planschade, voorkomen van juridische kosten voor bezwaren die wij zullen gaan maken. Hij geeft aan welke 1^e twee stappen er moeten worden doorlopen. Naast deze stappen zou [redacted] ook intern aankaarten omtrent het verwerven. Daarnaast is aangegeven dat wij voor eind oktober 2023 een brief van de gemeente zouden ontvangen omtrent de stappenplannen. Deze brief hebben wij niet ontvangen. Na het verstrekken van de brief zou intern de eerste verkregen informatie worden teruggelegd bij projectteam inclusief de optie van verwerving. Deze uitkomst zou met ons besproken worden, dit is tot dusver niet gebeurd. De familie [redacted] is het eerste adres waarmee het stappenplan wordt besproken en gestart. De informatievoorziening over het stappenplan wordt de komende maanden uitgewerkt en verspreid naar alle inwoners en bedrijven.**

Doelstelling van het onderzoek is gedetailleerd inventariseren van de bestaande peilgegevens van de kavels en het maken van een vakkundig plan omtrent de aansluiting van de gebiedsontwikkeling op de bestaande situatie. Als dit technisch een te grote en/of complexe opgave blijkt te zijn volgt er mogelijk, en alleen na overleg met de bewoners, een gesprek omtrent peilaanpassing van de bestaande bebouwing en percelen en/of de uitwerking van een businesscase omtrent verwerving.

Familie [redacted] wil hun medewerking verlenen aan het onderzoek.

[redacted] inventariseert met de bewoners de informatie omtrent de hoogteligging (peilen) van het bestaande kavel, de bebouwing en de omliggende watergangen.

De verkregen informatie in het gesprek en uit eerder uitgevoerde metingen wordt door de gemeente verwerkt op een sheet welke als bijlage bij het verslag zal worden gedeeld met de familie [redacted]

Opgemerkt wordt dat er in de huidige situatie jaarrond geen sprake is van wateroverlast. Dit is sinds afgelopen najaar 2023 veranderd en hebben wij wateroverlast van opkomend grondwater in de kelder van

onze woning. De bewoners hebben geen invloed op het waterpeil rondom de kavel en er zijn ook geen bijzondere voorzieningen als zijnde dammen, stuwen of anderszins gesitueerd die invloed hebben op het waterpeil.

Aangaande de waterkwaliteit zijn er geen specifieke aandachtspunten of opmerkingen.

Meer aanvullende informatie:

Tijdens het gesprek met [redacted] en in eerdere gesprekken met onder andere [redacted] hebben wij aangegeven dat wij uitgekocht willen worden. Het verhaal van de grote waterpartij is eenmaal besproken in 2019 op het moment dat het nog niet aan de orde was dat de rondweg strak naast ons perceel van de drie huizen zou komen en wij in het centrum terecht zouden komen. Vanaf dat moment zijn wij zeer duidelijk geweest dat onze enige optie, om diverse redenen, uitkopen is. Net zoals onze burens van huisnummer [redacted]. Al deze gesprekken zijn opgenomen en terug te luisteren.

De gemeente voert soortgelijke gesprekken met alle adressen aan de bestaande linten, als eerste voort te zetten met de aanliggende kavels aan de Middelweg. Binnen enkele maanden volgt een terugkoppeling van de bevindingen en mogelijke opties voor aansluiting/inpassing van de bestaande kavel met hoogteligging in het peilenplan van de nieuwe ontwikkeling.

Verderop Bijlage met technische info

Adres: Middelweg
Contactpersoon: familie

Mobiele
nummer:
Email:

Doel van het gesprek: Inzicht krijgen in de (grond)waterhuishouding van het adres in het kader van woningbouw Middengebied, gemeente Zuidplas

Vloerpeil : NAP -4,62m/-4,84m / -5,0m2 (diverse dorpelhoogtes woning) bron: Anker

2021 Peil verhardingen: NAP -4,80m (inrit/brug) -4,95m / -4,99m (erf) bron: AHN4

Waterpeil: NAP -6,12 m (onderdeel lint) bron: HHSK

NAP -6,92/-7,12 m (landbouwgebied achterzijde) bron:
HHSK

In geval van particulier peil: geen particuliere instellingen van
waterpeil Hoe is peil geregeld: nvt

Vergunningen verleend door HHSK: n.v.t.

Aanvullende metingen gewenst: ja, zie plaatje. Meting Anker 2021



Hoe is de woning gefundeerd: palen (beton) voor nieuw achterdeel. Op staal (ongefundeerd) oud deel voorzijde

Hoe wordt (grond)waterhuishouding ervaren: **geen probleme jaarronds**inds afgelopen najaar 2023 hebben wij wateroverlast in onze kelder **Onze gehele woning zowel het oude voorhuis dat wij delen met onze burens en ons achterhuis is niet onderheid. Dit is meerder malen besproken met mensen binnen het projectteam en een ieder die er mee gemoeid is.**

Is uw terrein gedraineerd: -ja / nee / ~~weet niet~~

Zijn er nog bijzonderheden te benoemen wat betreft bodem en water op uw adres:

Bewoners hebben veel zorgen over de technische uitwerking van het nieuwe woongebied met de beoogde peilen en het watersysteem. **Grote voorkeur heeft het om het perceel af te scheiden van de nieuwe ontwikkeling met een waterpartij van flinke afmeting**

Wilt u dat er contact met u wordt opgenomen voor een aanvullend gesprek:

ja(*)/nee

(*) Onderwerp: ontwikkelingen in gebied/ mijn positie in deze ontwikkeling/anders,

nl. Relevante onderwerpen zijn reeds in eerdere gesprekken aan de orde

geweest.

Datum gesprek: 20 September 2023

Contact gemeente:

0180-330330

@zuidplas.nl

Notities: Werkzaamheden van zijn per 1
januari 2024 overgedragen aan als
deskundig projectleider waterhuishouding

Inventariserende gesprekken Middengebied
Gemeente Zuidplas
volgnummer : MDW_009



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 februari 2024 11:25
Aan: "[redacted]@icloud.com" [redacted]el@icloud.com>
Cc: "[redacted]@zuidplas.nl"; [redacted]
[redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: definitief verslag
Bijlage(n): definitief verslag keukentafelgesprek Middelweg [redacted].docx

Beste [redacted]

In bijlage het verslag. Ik heb de zaken rood laten staan, die jullie hebben aangegeven. Wat mij betreft is het een verslag van ons beide. Ik heb wel informatie uit het technische deel in het verslag gezet. Ik vond het daar de beste plek. Ik kan mij voorstellen dat jullie het woord inpassen niet prettig vinden. En het is mij duidelijk dat jullie nu hebben aangegeven dat met de veranderende situatie, jullie hier geen toekomst zien. Vooralsnog is het uitgangspunt dat de lintbebouwing wordt ingepast in het nieuwe dorp. Momenteel zijn er geen financiële middelen voor uitkoop. Of hier, in de toekomst, wel ruimte voor kan komen, zal nog onderzocht worden. Laten we alstublieft in gesprek blijven en mogelijkheden met elkaar blijven bespreken, want ik ben er ook voor om naar u belang te kijken.

Ik hoor graag of u het gespreksverslag in orde genoeg vindt om met mij kennis te maken. Anderzijds kunnen we het ook in de kennismaking het verslag verder vervolmaken.

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Omgevingsmanager Middengebied Zuidplaspolder
Aanwezig ma-do



T 0180-632976/06-[redacted]

E [redacted]@zuidplas.nl

I <https://www.zuidplas.nl/de-nieuwe-zuidplaspolder>

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Verslag keukentafelgesprek water & bodem Zuidplaspolder Middengebied

Datum: : 20 september 2023, Middelweg [redacted]
Aanwezig: : [redacted] namens de gemeente Zuidplas en
[redacted] eigenaren van het perceel Middelweg [redacted] Moordrecht

VERSLAG

Het gesprek start met een introductie van de aanwezigen. De familie [redacted] stelt zich voor. De heren [redacted] stellen zich voor en geven een toelichting op aanleiding en het doel van het gesprek en hun functie binnen de gemeente Zuidplas en hun persoonlijke achtergrond.

[redacted] vertelt dat dit gesprek een vervolg is op ons laatste gesprek op 5 juli 2023 (met ook mevrouw [redacted] familie [redacted] en de heer [redacted] waarbij wij hebben toegezegd om contact met jullie op te nemen over de technische onderzoeken.

[redacted] vertelt dat de gemeente bij de ontwikkeling van het Middengebied een ambitie heeft om een klimaat robuust dorp en landschap te realiseren waarin bodem en water de sturende principes zijn en de inwoners veilig en toekomstbestendig kunnen leven.

Om het watersysteem ook goed en verantwoord aan te laten sluiten op de bestaande woningen voert de gemeente individuele gesprekken met de inwoners en bedrijven en wordt onderzoek uitgevoerd naar het watersysteem van de bestaande lintbebouwing aan de Middelweg. **In het gesprek heeft [redacted] aangegeven dat Hoogheemraadschap Schieland duidelijk bij de gemeente heeft aangegeven dat er voor hun maar twee opties zijn wat betreft de bestaande bebouwing, opvijzelen of verwerven. Wij hebben aangegeven dat voor ons de enige optie verwerven is, en dit uiteindelijk ook in het voordeel is van de gemeente en dit project. Het scheelt kosten met betrekking tot onderzoeken, extra kosten om schade zoveel mogelijk te voorkomen, verhaal van schade, planschade, voorkomen van juridische kosten voor bezwaren die wij zullen gaan maken. Hij geeft aan welke 1^e twee stappen er moeten worden doorlopen. Naast deze stappen zou [redacted] ook intern aankaarten omtrent het verwerven. Daarnaast is aangegeven dat wij voor eind oktober 2023 een brief van de gemeente zouden ontvangen omtrent de stappenplannen. Deze brief hebben wij niet ontvangen. Na het verstrekken van de brief zou intern de eerste verkregen informatie worden teruggelegd bij projectteam inclusief de optie van verwerving. Deze uitkomst zou met ons besproken worden, dit is tot dusver niet gebeurd. De familie [redacted] is het eerste adres waarmee het stappenplan wordt besproken en gestart. De informatievoorziening over het stappenplan wordt de komende maanden uitgewerkt en verspreid naar alle inwoners en bedrijven.**

Doelstelling van het onderzoek is gedetailleerd inventariseren van de bestaande peilgegevens van de kavels en het maken van een vakkundig plan omtrent de aansluiting van de gebiedsontwikkeling op de bestaande situatie. Als dit technisch een te grote en/of complexe opgave blijkt te zijn volgt er mogelijk, en alleen na overleg met de bewoners, een gesprek omtrent peilaanpassing van de bestaande bebouwing en percelen en/of de uitwerking van een businesscase omtrent verwerving.

Familie [redacted] wil hun medewerking verlenen aan het onderzoek.

[redacted] inventariseert met de bewoners de informatie omtrent de hoogteligging (peilen) van het bestaande kavel, de bebouwing en de omliggende watergangen.

De verkregen informatie in het gesprek en uit eerder uitgevoerde metingen wordt door de gemeente verwerkt op een sheet welke als bijlage bij het verslag zal worden gedeeld met de familie [redacted]

Opgemerkt wordt dat er in de huidige situatie jaarrond geen sprake is van wateroverlast. Dit is sinds afgelopen najaar 2023 veranderd en hebben wij wateroverlast van opkomend grondwater in de kelder van

onze woning. De bewoners hebben geen invloed op het waterpeil rondom de kavel en er zijn ook geen bijzondere voorzieningen als zijnde dammen, stuwen of anderszins gesitueerd die invloed hebben op het waterpeil.

Aangaande de waterkwaliteit zijn er geen specifieke aandachtspunten of opmerkingen.

Meer aanvullende informatie:

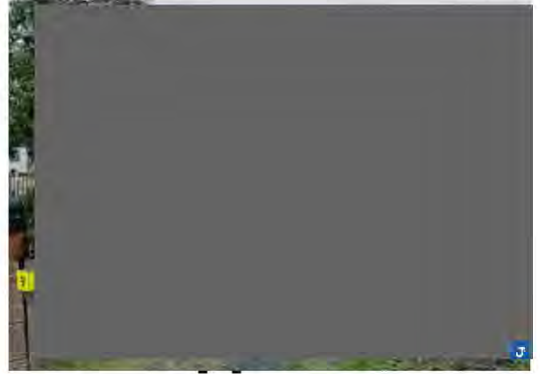
Tijdens het gesprek met de [redacted] en in eerdere gesprekken met onder andere de [redacted] hebben wij aangegeven dat wij uitgekocht willen worden. Het verhaal van de grote waterpartij is eenmaal besproken in 2019 op het moment dat het nog niet aan de orde was dat de rondweg strak naast ons perceel van de drie huizen zou komen en wij in het centrum terecht zouden komen. Vanaf dat moment zijn wij zeer duidelijk geweest dat onze enige optie, om diverse redenen, uitkopen is. Net zoals onze burens van huisnummer [redacted]. Al deze gesprekken zijn opgenomen en terug te luisteren.

De gemeente voert soortgelijke gesprekken met alle adressen aan de bestaande linten, als eerste voort te zetten met de aanliggende kavels aan de Middelweg. Binnen enkele maanden volgt een terugkoppeling van de bevindingen en mogelijke opties voor aansluiting/inpassing van de bestaande kavel met hoogteligging in het peilenplan van de nieuwe ontwikkeling.

Verderop Bijlage met technische info

Adres: Middelweg
Contactpersoon:

Mobiele nummer:
Email:



Doel van het gesprek: Inzicht krijgen in de (grond)waterhuishouding van het adres in het kader van woningbouw Middengebied, gemeente Zuidplas

Vloerpeil : NAP -4,62m/-4,84m / -5,0m2 (diverse dorpelhoogtes woning) bron: Anker
2021 Peil verhardingen: NAP -4,80m (inrit/brug) -4,95m / -4,99m (erf) bron: AHN4
Waterpeil: NAP -6,12 m (onderdeel lint) bron: HHSK
NAP -6,92/-7,12 m (landbouwgebied achterzijde) bron: HHSK

In geval van particulier peil: geen particuliere instellingen van waterpeil
Hoe is peil geregeld: nvt
Vergunningen verleend door HHSK: n.v.t.

Aanvullende metingen gewenst: ja, zie plaatje. Meting Anker 2021



Hoe is de woning gefundeerd: palen (beton) voor nieuw achterdeel. Op staal (ongefundeerd) oud deel voorzijde
Hoe wordt (grond)waterhuishouding ervaren: geen probleme jaarrondsinds afgelopen najaar 2023 hebben wij wateroverlast in onze kelder. Onze gehele woning zowel het oude voorhuis dat wij delen met onze burens en ons achterhuis is niet onderheid. Dit is meerder malen besproken met mensen binnen het projectteam en een ieder die er mee gemoeid is.

Is uw terrein gedraineerd: ja / nee / weet niet

Zijn er nog bijzonderheden te benoemen wat betreft bodem en water op uw adres:

Bewoners hebben veel zorgen over de technische uitwerking van het nieuwe woongebied met de beoogde peilen en het watersysteem. Grote voorkeur heeft het om het perceel af te scheiden van de nieuwe ontwikkeling met een waterpartij van flinke afmeting

Wilt u dat er contact met u wordt opgenomen voor een aanvullend gesprek:

ja(*)/nee

(*) Onderwerp: ontwikkelingen in gebied/ mijn positie in deze ontwikkeling/anders, nl. Relevante onderwerpen zijn reeds in eerdere gesprekken aan de orde geweest.

Datum gesprek: 20 September 2023

Contact gemeente:
0180-330330

@zuidplas.nl

Notities: Werkzaamheden van [redacted] zijn per 1 januari 2024 overgedragen aan [redacted] als deskundig projectleider waterhuishouding

Inventariserende gesprekken Middengebied
Gemeente Zuidplas
volgnummer : MDW_009



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: "[REDACTED]" Document 57
Verzonden: woensdag 8 mei 2024 14:16
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@zuidplas.nl>
Onderwerp: FW: Aanpassing concept verslag overleg 28 maart 2024
Bijlage(n): Concept verslag 28-03-2024.pdf, concept keukentafelgesprek Middelweg [REDACTED].docx

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Omgevingsmanager Middengebied Zuidplaspolder
Aanwezig ma-do



T 0180-632976/06-[REDACTED]

E [REDACTED]@zuidplas.nl

I <https://www.zuidplas.nl/de-nieuwe-zuidplaspolder>

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 8 mei 2024 09:53
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]@hotmail.com; [REDACTED]@planet.nl
Onderwerp: Aanpassing concept verslag overleg 28 maart 2024

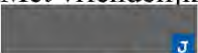
Beste [REDACTED]

Bij deze de aanpassing op je concept verslag. Helaas in pdf problemen met Word in de laptop.

Met vriendelijke groet,



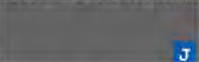
Met vriendelijke groet,



Op 5 mei 2024 om 13:00 heeft Kristel Meewisse het volgende geschreven:



Met vriendelijke groet,



Begin doorgestuurd bericht:

Van: Kristel Meewisse
Datum: 5 mei 2024 om 12:51:42 CEST
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Doorst: concept verslag overleg



Met vriendelijke groet,



Begin doorgestuurd bericht:

Van: [REDACTED]
Datum: 5 april 2024 om 14:48:10 CEST

Aan: Kristel Meewisse

Onderwerp: concept verslag overleg



Bijgaande concept verslag, tevens ook naar de betreffende bureu gemaild. Graag eventuele aanvulling opmerking etc. Bij geen aanvulling of opmerkingen voor 25 april, ga ik ervan uit dat het akkoord is en zal ik een definitief verslag opsturen.

Fijn wknd alvast.

Met vriendelijke groet,

█ J

Omgevingsmanager Middengebied Zuidplaspolder

Aanwezig ma-do



gemeente

Zuidplas

T 0180-632976/06-█ J

E █ J@zuidplas.nl

I <https://www.zuidplas.nl/de-nieuwe-zuidplaspolder>

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel

Fout! Bestandsnaam niet opgegeven.

Verslag keukentafelgesprek n.a.v. water & bodem Zuidplaspolder Middengebied

Datum: : 28 maart 2024, Middelweg [redacted]
Aanwezig: : [redacted] en [redacted] namens de gemeente Zuidplas en [redacted] Middelweg [redacted] Middelweg [redacted] Middelweg [redacted]

VERSLAG

Aanleiding van het gesprek is kennismaken met de nieuwe omgevingsmanager [redacted] en [redacted] (waterhuishouding) waarbij tevens van alles besproken is.

Het gesprek start met een introductie van de aanwezigen. Op verzoek en met toestemming van de aanwezige is het gesprek, als naslag, opgenomen. Tevens is aangegeven dat het opgenomen gesprek gedeeld wordt met de gemeente.

Dit verslag is op hoofdlijnen een weergave over wat er besproken is, met als opzet de weergave van [redacted] aangevuld met de opmerkingen van de andere bewoners.

Tevens zijn er ook enkele acties en aandachtspunten opgenomen.

Zorg:

Alle aanwezige bewoners geven aan niet blij te zijn met de voorgenomen ontwikkeling. Zijn komen wonen vanwege de ruimte, rust en uitzicht. Hebben nooit gewild om in een dorp te wonen.

Verder ervaren zij zich het meest geraakt t.o.v. de andere bewoners aan het lint, omdat:

1. De nieuwe rondweg vlak langs hun huizen komt
2. **Er woningen direct achter en voor ons perceel worden gebouwd. We worden volledig ingebouwd.**
3. **Wijzigingen in de waterhuishouding, wij het laagste punten zijn van het centrum**
4. De huizen **deels dateren uit 1903 en** niet gefundeerd zijn.
5. Zorgen om schade aan de bebouwing, door de werkzaamheden, **wijziging in de waterhuishouding**; er is geen vertrouwen dat de schade tot afhandeling komt.

In het algemeen zorgt de toekomstige ontwikkeling voor een onzeker gevoel, "waar staan we", "hoe lang moeten wij nog een onzekerheid zitten", etc. Wat maakt dat ze het liefst willen vertrekken.

Waarbij de wens is dat de gemeente hun uitkoopt. Omdat **schade verhaal een ingewikkeld proces is en kans op schade zeer aannemelijk is. De woningen op dit moment verkopen is ingewikkeld en onzeker.**

[redacted] geeft nog aan dat deze onzeker situatie voor hem ook nog een extra onzekerheid brengt in een investering in de woning. Door ruimtegebrek met de komst van hun jongste kind, willen ze uitbreiden op hun bestaande uitbouw, door het creëren van extra kamers daar. Hiermee zou ieder kind een eigen kamer kunnen krijgen. Er is een gevoel dat hij geen kant op kan. Paul heeft aangegeven hier misschien niet op te wachten en gewoon een gesprek over de mogelijkheden met de gemeente aan te gaan. **Dit is in eerdere gesprekken ook al aangegeven.**

[redacted] geeft aan wat het bestemmingsplan aangeeft mbt tot inpassing, ook hiervoor nog een check gedaan bij stedenbouwkundige. Want er was een interpretatieverschil bij het lezen van het antwoord bij de nota van beantwoording.

Vanaf 175 m vanaf het hart van, in dit geval, de Middelweg, mag pas gebouwd worden 3 laags en meer, In de zone tussen de huiskavel deze 175 m, mag enkel maximaal 2 laags met een kap

gebouwd worden. **Wat is nu juist in deze....volgens de nota van beantwoording zienswijze is het volgende van toepassing: De eerste 5 meter vanuit de bestemming wonen mag er niet gebouwd worden, na deze 5 meter mag tot 50 meter uit de bestemming wonen 2 bouwlagen + kap of 3 bouwlagen gebouwd worden na deze 50 meter of 175 meter vanuit hart van de weg mag er 4 tot 6 bouwlagen hoog gebouwd worden.** Verder wordt er ook gekeken naar een natuurlijke overgang, te denken aan groen (bossages bomen, water, etc). Dit alles zal een uitwerking krijgen in stedenbouwkundigplan. Wat mij betreft hier ook jullie inbreng een belang zal zijn. **Wij hebben aangegeven dat voor nu onze enige optie uitkoop is.**

Acties:

nr	wie	Wat	Wanneer/reden
1	■ J	Koppelt terug, waarom er niets gedaan is met de wens van de uitstulping anders neer te leggen. Wat is hiervoor de reden	de reden dat de weg en dorp zo ligt, heeft te maken met de kreekkrug. Het kwartslag draaien van het dorp maakt dit niet mogelijk. Het verhaal van de Kreekkrug is voor ons niet geloofwaardig. De grootste en sterkste kreekkruggen liggen namelijk richting de A20. Zie jullie eigen rapporten van diverse onderzoekbureaus.
2	■ J	Waarom ligt de weg tussen de woningen ■ J	deels antwoord in 1. Verder is gekozen om de Middelweg te ontlasten van het verkeer uit het nieuwe dorp, hierom is een nieuwe rondweg gelegd. Behalve het volgen van de kreekkrug, afwenteling op huidige wegen, speelt grondpositie ook een rol. De weg gaat ook over eigen grond, Zie punt 1.
3	■ J	Koppelt terug de gespreksverslagen met ■ J	Zsm nog niet ontvangen ook apart dat er geen verslag voorgelegd kan worden bij het WOO verzoek van ■ J
4	■ J	Gaat kijken checken hoe de verzekering werkt en of er een soort van proces van verantwoordelijkheid en afhandeling te maken is.	Okt Schadeverhaal is verloopt conform het aansprakelijkheidsrecht.
5	■ J	Indien gewenst zelf een brief naar de raad sturen met verzoek tot uitkoop	Brief is reeds verstuurd naar de gemeenteraad en college.

In het gesprek is door ■ J bevestigd dat onze zorgen met betrekking tot schade en problemen met betrekking tot de waterhuishouding gegrond zijn. Dit missen wij in het verslag.

Aandachtspunt:

■ J heeft tijdens het gesprek geconstateerd dat er een algemeen belang is, zie zorg, echter er spelen ook individuele belangen, gezien de verschillende levensfase waarin eenieder zit. **Niet besproken tijdens het overleg:** maar ■ J zou graag met ieder afzonderlijk willen praten om ieders belang en mogelijkheden te kunnen onderzoeken, zodat hij een beeld kan vormen.

Wij zien geen meerwaarde in een vervolg gesprek tot dusver leidt het tot niets en verspilling van onze tijd en zijn er uitsluitend pogingen vanuit de gemeente om in te passen. Inpassen is geen optie uitsluitend een uitkoopregeling waarbij een ieder minimaal gelijkwaardig in deze regio kan terugkopen.

Verslag keukentafelgesprek n.a.v. water & bodem Zuidplaspolder Middengebied

Datum: : 28 maart 2024, Middelweg [redacted]
Aanwezig: : [redacted] en [redacted] namens de gemeente Zuidplas en [redacted] Middelweg [redacted] Middelweg [redacted], [redacted] Middelweg [redacted]

VERSLAG

Aanleiding van het gesprek is kennismaken met de nieuwe omgevingsmanager [redacted] en [redacted] (waterhuishouding) waarbij tevens van alles besproken is.

Het gesprek start met een introductie van de aanwezigen. Op verzoek en met toestemming van de aanwezige is het gesprek, als naslag, opgenomen. Tevens is aangegeven dat het opgenomen gesprek gedeeld wordt met de gemeente.

Dit verslag is op hoofdlijnen een weergave over wat er besproken is, met als opzet de weergave van [redacted] aangevuld met de opmerkingen van de andere bewoners.

Tevens zijn er ook enkele acties en aandachtspunten opgenomen.

Zorg:

Alle aanwezige bewoners geven aan niet blij te zijn met de voorgenomen ontwikkeling. Zijn komen wonen vanwege de ruimte, rust en uitzicht. Hebben nooit gewild om in een dorp te wonen.

Verder ervaren zij zich het meest geraakt t.o.v. de andere bewoners aan het lint, omdat:

1. De nieuwe rondweg vlak langs hun huizen komt
2. De huizen oud en niet gefundeerd zijn.
3. Zorgen om schade aan de bebouwing, door de werkzaamheden; er is geen vertrouwen dat de bij eventuele schade tot afhandeling komt.

In het algemeen zorgt de toekomstige ontwikkeling voor een onzeker gevoel, "waar staan we", "hoe lang moeten wij nog een onzekerheid zitten", etc. Wat maakt dat ze het liefst willen vertrekken. Waarbij de wens is dat de gemeente hun uitkoopt. Omdat het gevoel bestaat dat de onzekere situatie het huis nu moeilijk verkoopbaar maakt.

[redacted] geeft nog aan dat deze onzeker situatie voor hem ook nog een extra onzekerheid brengt in een investering in de woning. Door ruimtegebrek met de komst van hun jongste kind, willen ze uitbreiden op hun bestaande uitbouw, door het creëren van extra kamers daar. Hiermee zou ieder kind een eigen kamer kunnen krijgen. Er is een gevoel dat hij geen kant op kan. [redacted] heeft aangegeven hier misschien niet op te wachten en gewoon een gesprek over de mogelijkheden met de gemeente aan te gaan.

[redacted] geeft aan wat het bestemmingsplan aangeeft mbt tot inpassing, ook hiervoor nog een check gedaan bij stedenbouwkundige. Want er was een interpretatieverschil bij het lezen van het antwoord bij de nota van beantwoording.

Vanaf 175 m vanaf het hart van, in dit geval, de Middelweg, mag pas gebouwd worden 3 laags en meer. In de zone tussen de huiskavel deze 175 m, mag enkel maximaal 2 laags met een kap gebouwd worden. Verder wordt er ook gekeken naar een natuurlijke overgang, te denken aan groen (bossages bomen, water, etc). Dit alles zal een uitwerking krijgen in stedenbouwkundigplan. Wat mij betreft hier ook jullie inbreng een belang zal zijn.

Acties:

nr	wie	Wat	Wanneer/reden
1	■ J	Koppelt terug, waarom er niets gedaan is met de wens van de uitstulping anders neer te leggen. Wat is hiervoor de reden	de reden dat de weg en dorp zo ligt, heeft te maken met de kreekrug. Het kwartslag draaien van het dorp maakt dit niet mogelijk.
2	■ J	Waarom ligt de weg tussen de woningen ■ J	deels antwoord in 1. Verder is gekozen om de Middelweg te ontlasten van het verkeer uit het nieuwe dorp, hierom is een nieuwe rondweg gelegd. Behalve het volgen van de kreekrug, afwenteling op huidige wegen, speelt grondpositie ook een rol. De weg gaat ook over eigen grond
3	■ J	Koppelt terug de gespreksverslagen met ■ J	zsm
4	■ J	Gaat kijken checken hoe de verzekering werkt en of er een soort van proces van verantwoordelijkheid en afhandeling te maken is.	Okt
5	■ J	Indien gewenst zelf een brief naar de raad sturen met verzoek tot uitkoop	

Aandachtspunt:

■ J heeft tijdens het gesprek geconstateerd dat er een algemeen belang is, zie zorg, echter er spelen ook individuele belangen, gezien de verschillende levensfase waarin eenieder zit. **Niet besproken tijdens het overleg:** maar ■ J zou graag met ieder afzonderlijk willen praten om ieders belang en mogelijkheden te kunnen onderzoeken, zodat hij een beeld kan vormen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Memo

U25.000279

onderwerp

Memo grondwatermonitoring
Middengebied februari 2025

datum

10/02/2025

kenmerk

U25.000279

ter attentie van

[Redacted]

kopie aan

N.v.t.

bijlage

N.v.t.

afzender

[Redacted]

telefoon

0180-330300

e-mail

[Redacted]@zuidplas.nl

cluster

IBOR

Inleiding

Vanaf juli 2023 vindt er in het Middengebied van de Zuidplaspolder monitoring plaats van zowel de freatische grondwaterstand, stijghoogte in de eerste watervoerende laag en oppervlaktewaterkwaliteit. In deze memo worden de resultaten van de monitoring tussen juli 2023 en november 2025 beschreven. Daarnaast wordt ingegaan op uitbreiding van de monitoring op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelingen.

Aanleiding van de monitoring

Op 28 april 2023 is de 'Uitvraag voor het inrichten van een grond- en oppervlaktewatermonitoring netwerk in de Zuidplaspolder' verzonden naar drie geselecteerde partijen. De aanleiding hiervoor was het verkrijgen van meer inzicht in het grondwaterstandverloop in de huidige situatie, maar ook tijdens en na de gebiedstransformatie. Hiertoe is gevraagd een grondwatermeetnet in het transformatiegebied aan te leggen bestaande uit 10 locaties waar zowel de freatische grondwaterstand (ondiep) als stijghoogte in de eerste watervoerende laag (diep) wordt gemeten. Ook is er gevraagd om twee meetpunten in oppervlaktewater te plaatsen binnen het gebied de Groene Waterparel om de kwaliteit van het water in de huidige situatie, maar ook tijdens en na de gebiedstransformatie te meten.

Plaatsing en monitoring

De monitoringspunten zijn in de periode van 4 tot en met 10 juli 2023 geplaatst door Ingenieursbureau RPS. Per locatie is een rapportage van de uitgevoerde werkzaamheden opgeleverd met daarin een detailkaartje met situering peilbuizen, boorbeschrijvingen, maaiveldhoogte, peilbuis hoogte, filterdiepten t.o.v. maaiveld en NAP en de eerste uitlezing dataloggers (datalogger én handmeting). De locaties van de peilbuizen en oppervlaktewatermeetpunten zijn weergegeven in figuur 1.

De freatische grondwaterstand en stijghoogte worden gemeten door middel van dataloggers die zijn ingesteld met een meetfrequentie van 1 keer per uur. Bij de meetpunten voor het oppervlaktewater zijn twee loggers gebruikt: 1 logger voor het meten van de oppervlaktewaterstanden en 1 logger voor het meten van de pH.



Figuur 1: Locaties peilbuizen en oppervlaktewatermeetpunten
(<https://www.arcgis.com/apps/dashboards/5c045cdd6c64443a84bd6690b713ab0a>).

Overeenkomstig met de opdracht worden alle loggers 3 keer per jaar door Ingenieursbureau RPS uitgelezen en gecontroleerd. De gegevens worden vervolgens via een online GIS (Geografisch Informatie Systeem) beschikbaar gesteld:

<https://www.arcgis.com/apps/dashboards/5c045cdd6c64443a84bd6690b713ab0a>.

Sinds de start van de meetwerkzaamheden in juli 2023 hebben de volgende uitleesrondes plaatsgevonden:

- November 2023;
- Maart 2024;
- Juni 2024;
- November 2024.

Na elke uitleesronde worden de resultaten door Ingenieursbureau RPS gedeeld met gemeente Zuidplas. De projectleider/adviseur van de gemeente controleert deze gegevens en stemt, indien noodzakelijk zijn bevindingen af met RPS. Na de controle worden de gegevens gedeeld met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In onderstaande tabel 1 zijn de gemiddelde gemeten grondwaterstanden (GWS) weergegeven in de ondiepe peilbuizen. Het betreft de meetreeks van juli 2023 t/m november 2024. In de tabel staat ook het vigerende polderpeil (PP) conform het peilbesluit weergegeven.

Tabel 1: Gemiddelde van de gemeten grondwaterstand in de ondiepe peilbuizen over de periode juli 2023 t/m november 2024 inclusief geldende polderpeilen.

Meetpunt	Gem. GWS [m NAP]	PP [m NAP]
PB01-ondiep	-5,7 a -6,3	-6,27
PB02-ondiep	-7,0	-6,92 / -7,12
PB03-ondiep	-6,1 a -6,4	-6,62
PB04-ondiep	-6,0 a -6,5	-6,92 / -7,12
PB05-ondiep	-6,2 a -6,5	-6,27
PB06-ondiep	-5,8	-6,02
PB07-ondiep	-5,3 a -5,8	-6,32 / -6,42
PB08-ondiep	-5,8 a -6,2	-6,32 / -6,42
PB09-ondiep	-4,9 a -5,1	-6,02
PB10-ondiep	-5,7 a -6,4	-6,32 / -6,42



Uit tabel 1 volgt dat bij nagenoeg alle punten er sprake is van opbolling van de grondwaterstand ten opzichte van het polderpeil. De mate van opbolling varieert van enkele centimeters tot een meter afhankelijk van de betreffende locatie en andere specifieke kenmerken zoals bodemgesteldheid. Verder valt in de grafieken te zien dat, in periode van langere droogte, de grondwaterstanden onder de gemiddelde waarden komen. Andersom geldt dat in perioden van hevige neerslag er uitschieters in de grondwaterstand zichtbaar zijn.

In onderstaande tabel 2 zijn de gemiddelde gemeten stijghoogten (SH) weergegeven in de diepe peilbuizen. Het betreft de meetreeks van juli 2023 t/m november 2024.

Tabel 2: Gemiddelde van de gemeten stijghoogten in de diepe peilbuizen over de periode juli 2023 t/m november 2024.

Meetpunt	Gem. SH [m NAP]
PB01-diep	-6,0 a -6,2
PB02-diep	-5,9 a -6,3
PB03-diep	-5,9 a -6,1
PB04-diep	-5,9 a -6,3
PB05-diep	-5,7 a -5,9
PB06-diep	-6,0 a -6,2
PB07-diep	-6,0 a -6,3
PB08-diep	-6,0 a -6,3
PB09-diep	-5,5 a -6,0
PB10-diep	-6,0 a -6,5

Uit tabel 2 volgt dat de stijghoogte over het gebied een min of meer uniform beeld en bandbreedte laten zien.

In onderstaande tabel 3 zijn de gemiddelde gemeten waterstanden (WS) weergegeven van de meetpunten in de groene waterparel. Het betreft de meetreeks van juli 2023 t/m november 2024.

Tabel 3: Gemiddelde gemeten oppervlaktewaterstanden in de groene waterparel over de periode juli 2023 t/m november 2024.

Meetpunt	WS [m NAP]	PP [m NAP]	
W11-opp	-6,1	-6,37 / -6,48	Peil kent af en toe een uitschieter naar max. NAP -5,9m. Dit komt waarschijnlijk door aanvoer van neerslag.
W12-opp	-6,4 a -6,6	-6,62	In de grafiek komt duidelijk het zomer- en winterpeil terug. Af en toe kent het peil een uitschieter. Dit komt waarschijnlijk door aanvoer van neerslag.

Uit tabel 3 volgt dat de gemeten waterstand niet de waterstand conform het peilbesluit volgt. In overleg met Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard moet bepaald worden waar dit verschil door wordt veroorzaakt.

Uitbreiding van het huidige meetnet

In de eerste helft van 2025 staat een uitbreiding van het bestaande grondwatermeetnet gepland ten behoeve van de volgende ontwikkelingen:

- Uitbreiding t.b.v. bouwrijp maken fase 1a;
- Uitbreiding t.b.v. inpassing bestaande bebouwing en percelen langs de Middelweg.

Bouwrijp maken fase 1a

Ten behoeve van het bouwrijp maken van fase 1a van de gebiedsontwikkeling wordt in de eerste helft van 2025 uitgebreid en gedetailleerd grondmechanisch onderzoek uitgevoerd om de opbouw en eigenschappen van de grondlagen in de bodem. Een belangrijk onderdeel voor de advisering rond het bouwrijp maken van het gebied is een goede inschatting van de freatische grondwaterstand in de



ondiepe grondlagen en de stijghoogte in de diepe grondlagen. Vanwege het gewenste detailniveau van de advisering rond het bouwrijp maken van het gebied wordt het bestaande grondwatermeetnet uitgebreid met de volgende meetpunten voor het inschatten van de grondwaterstand en stijghoogte:

- 7 extra locaties ter bepaling van de freatische grondwaterstand (ondiepe peilbuizen);
- 3 extra locaties ter bepaling van de stijghoogte (diepe peilbuizen).

In onderstaande figuur 2 zijn de voorlopige locaties van de peilbuizen aangeduid.



Figuur 2: Voorlopige locaties van peilbuizen ter uitbreiding van het grondwatermeetnet voor de advisering rond het bouwrijp maken van fase 1a.

Inpassing bestaande bebouwing en percelen langs de Middelweg

Bij de ontwikkeling van fase 1a van het gebied dient aandacht te worden besteed aan de wijze waarop de bestaande bebouwing en percelen waterhuishoudkundige worden ingepast in de ontwikkeling van het gebied. Hiertoe is begin 2024 een separaat proces opgestart waarbij in overleg met de perceeleigenaren en bewoners tot een passend inpassingsvoorstel wordt gekomen. De voortgang van dit proces is medio 2024 gestagneerd. De verwachting echter dat deze in de eerste helft van 2025 weer wordt hervat. Voor een goede advisering rond de waterhuishoudkundige inpassing van de bestaande bebouwing en percelen is inzicht in de freatische grondwaterstand bij de bebouwing en op de percelen van belang. Hiertoe wordt het bestaande grondwatermeetnet uitgebreid met meetpunten bij de volgende adressen: Middelweg 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15 en 17. Afhankelijk van de grootte van het perceel en de hoeveelheid bebouwing op het perceel worden 1 of meerdere peilbuizen geplaatst op de percelen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Met vriendelijke groet,

[redacted] (Middelweg [redacted])
[redacted] (Middelweg [redacted])
[redacted] Middelweg [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

□ Goedenavond,

□

□ Hartelijk dank voor de tijd die wij krijgen om toelichting te geven op onze zienswijze.

□

□ Het is lastig aan een projectleider uit te leggen, die vol trots verteld dat je midden in het dorp komt te wonen, je dat als persoon geboren en getogen in de polder niet als vooruitgang ziet

□

□ Onze bebouwing, en dat van onze burens op Middelweg [REDACTED] waarvan het oudste gedeelte dateert uit 1903, is niet onderheid.

□

□ Wij worden straks volledig ingebouwd aan de voor- en achterkant van ons perceel. Rakelings langs het perceel van onze drie onder één kap wordt ook de rondweg gesitueerd.

□

□ Wij verwachten hierdoor zeer zeker schade, door onder andere verandering in het waterpeil, voorbelasting, trillingen van onder andere heil werkzaamheden, bouwverkeer en bouw werkzaamheden. Daarnaast ligt ons perceel lager dan het nieuwe dorp.

□

□ De schade is niet te overzien en neemt zorgen met zich mee die jaren zullen duren.

□

□ Daarbij is verhaal van schade een ingewikkeld proces. Met zo'n groot bouwproject heb je te maken met diverse aannemers die tegelijkertijd werken. Wie stel je dan aansprakelijk voor je schade?! Hebben ze gewerkt binnen het gesteld kader van de gemeente of er buiten?

□

□ Daarom hebben wij van begin af aan met onze burens van onze drie onder één kap aangegeven dat wij pleiten voor uitkoop of ruil verkaveling buitengebied.

□

□ Voordelen en zekerheid voor ons maar ook zeer zeker voor de gemeente met het oog op de ontwikkeling van het dorp

□

□ Inpassen, opvijzelen of op dit moment particulier verkopen zijn geen opties voor ons.

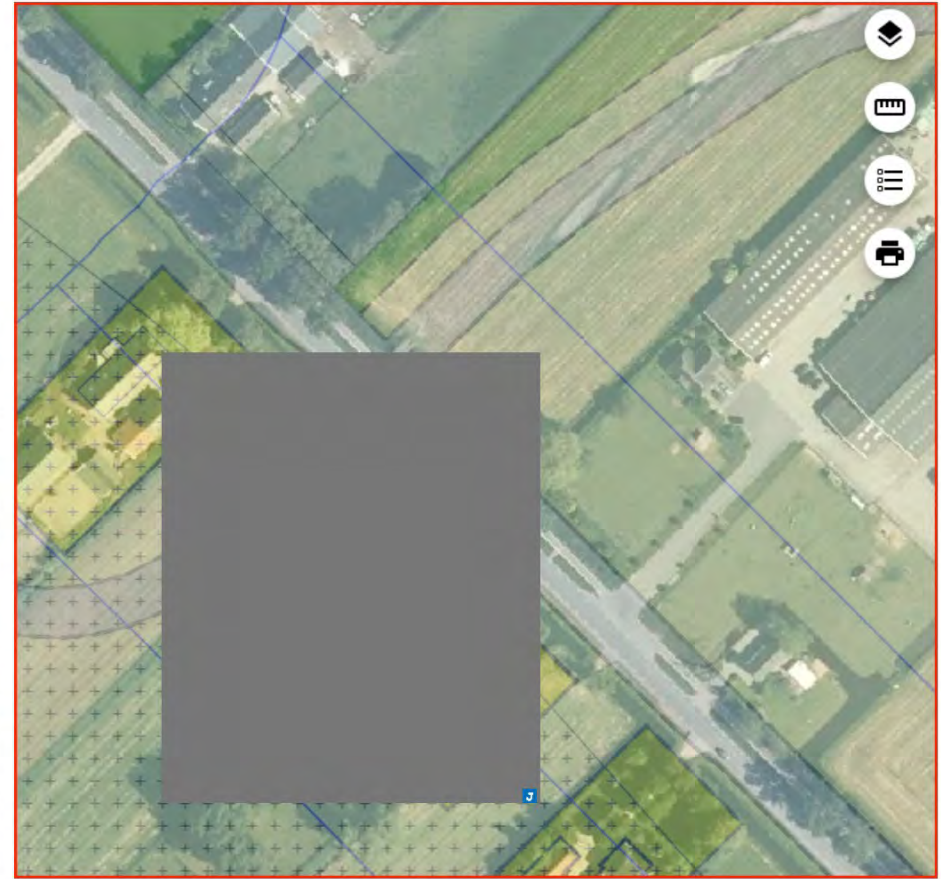
□

□ Wij willen meedenken in oplossingen mbt verwerving of ruilverkaveling. Dit hebben we meerdere malen aangegeven in diverse gesprekken maar tot dusver zonder succes.

□

□ Wij voelen ons dan ook niet gehoord met name door college en projectteam.

Middelweg





Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: "[redacted]"
Verzonden: donderdag 22 mei 2025 10:22
Aan: "[redacted]" <[redacted]@zuidplas.nl>; "[redacted]" <[redacted]@zuidplas.nl>; "[redacted]" <[redacted]@zuidplas.nl>; "[redacted]" <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: kunnen jullie hier eens naar kijken
Bijlage(n): schema perspectief roos.docx
Importance: High

In het PvA perspectief voor Middelweg [redacted] wil ik een stukje verwachtingsmanagement doen. Van wanneer er uiteindelijk een taxateur bij hun langskomt. Ze willen uitgekocht worden, maar daar zijn de meningen over verdeeld. Ik wil dit stroomschema toevoegen. In rood zijn momenten dat zaken gereed zijn. Klopt dit, zijn er nog aanvullingen, wanner schatten we inpassing te kunnen doen. Is er een kans dat de woningen niet in te passen zijn, is dat ook bekend in Q4 2025.

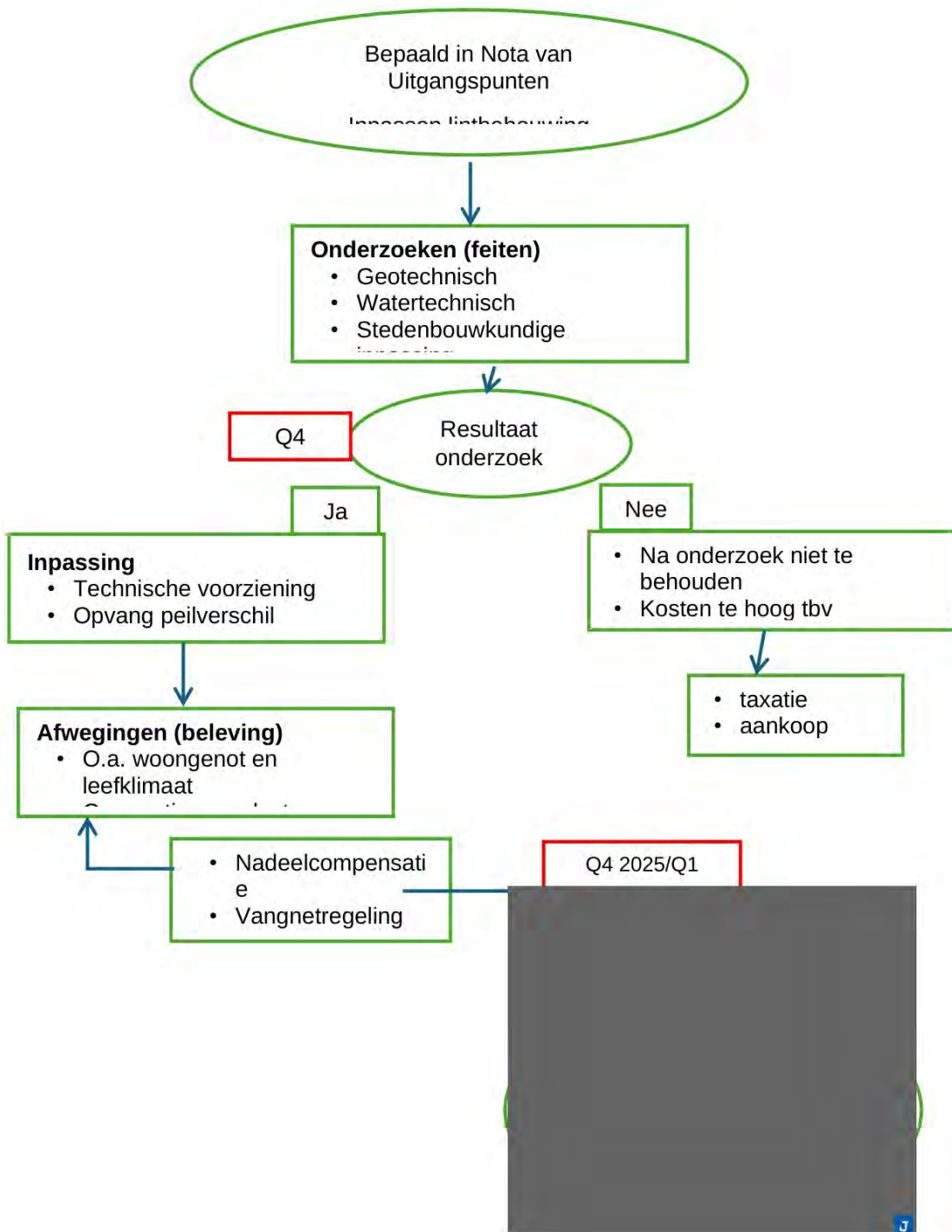
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Omgevingsmanager Middengebied Zuidplaspolder
Aanwezig ma-do



T 0180-632976/06-[redacted]
E [redacted]@zuidplas.nl
I <https://www.zuidplas.nl/de-nieuwe-zuidplaspolder>

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen