

Van: [redacted]

Verzonden: 01-04-2022 10:45

Aan: [redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Begin van dit jaar hadden wij mailwisseling over mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 op het te ontwikkelen plan Knibbelweg-Oost en mijn vraag om hier een bevestiging van te krijgen.

Dik een jaar terug starten wij een nieuwe ronde via [redacted] om mijn belangstelling wederom te melden bij de gemeente.

Van de ontwikkelaars kant kregen wij per omgaande een bevestiging.

Zij wees mij er echter op dat een aanmelding bij de gemeente in verband met de gemeentelijke bevoegdheid om de 4 hectare voor uitplaatsing te faciliteren, noodzakelijk was.

U meldde mij de taak van [redacted] te hebben overgenomen en zegde mij toe erop terug te komen.

Kunt u de aanmelding inmiddels bevestigen en wat is het antwoord van de gemeente op mijn vraag of zij er alles aan doet om mijn plannen te helpen realiseren?

Ik vertrouw op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted]

Datum: 24 januari 2022 om 12:38:38 CET

Aan: [redacted]

Kopie: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>, [redacted]

[redacted] (Vakgarage)"

<vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen.

Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.
Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair. U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt. De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?
Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.
Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]
Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost. Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] I www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted]

projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt. Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen. Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen. Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van:  

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36

CET

Aan: 

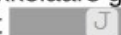
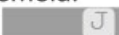


Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte  

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met   van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortdurend naar de gemeente.


Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 01-04-2022 10:45

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted] [redacted]

Begin van dit jaar hadden wij mailwisseling over mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 op het te ontwikkelen plan Knibbelweg-Oost en mijn vraag om hier een bevestiging van te krijgen.

Dik een jaar terug starten wij een nieuwe ronde via [redacted] [redacted] om mijn belangstelling wederom te melden bij de gemeente.

Van de ontwikkelaars kant kregen wij per omgaande een bevestiging.

Zij wees mij er echter op dat een aanmelding bij de gemeente in verband met de gemeentelijke bevoegdheid om de 4 hectare voor uitplaatsing te faciliteren, noodzakelijk was.

U meldde mij de taak van [redacted] [redacted] te hebben overgenomen en zegde mij toe erop terug te komen.

Kunt u de aanmelding inmiddels bevestigen en wat is het antwoord van de gemeente op mijn vraag of zij er alles aan doet om mijn plannen te helpen realiseren?

Ik vertrouw op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Datum: 24 januari 2022 om 12:38:38 CET

Aan: [redacted] [redacted]

Kopie: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>, [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] (Vakgarage)"

<vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted] [redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen.

Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.
Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair. U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt. De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?
Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.
Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]
Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost. Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager
Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D [redacted]
E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted] [redacted]

projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]
Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] [redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt. Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen. Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[redacted] [redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen. Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van:  

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36

CET

Aan: 

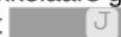
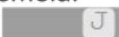


Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte  

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met   van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortdurend naar de gemeente.


Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 20-07-2022 15:43

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

[redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Re: Afspraak gemeente Zuidplas

Goedemiddag, hiermee laat ik u weten dat ik samen met [redacted] [redacted] aanwezig zal zijn op de geplande bijeenkomst. Wij hebben de uitnodiging via mail-bijlage die staat op 9 uur geaccepteerd.

Met vriendelijke groet, [redacted]

Op 20 jul. 2022, om 10:46 heeft [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Goedemorgen [redacted] [redacted] beste [redacted]

[redacted] heeft gevraagd een afspraak met u in te plannen inzake de ontwikkeling Knibbelweg Oost.

Schikt het u op vrijdag 19 augustus na 13:00?

Ik hoor graag van u!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] I www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 04-09-2022 19:31

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Bedrijfsactiviteiten

Ha [redacted]

Zal ik [redacted] daar over bellen deze week?

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 2 september 2022 11:47

Aan: [redacted]; [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: FW: Bedrijfsactiviteiten

Hey [redacted] en [redacted]

Nu eindelijk expliciet duidelijkheid over een eventueel tankstation en de gewenste aanpassingen van de bedrijfsactiviteitenlijsten.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: donderdag 1 september 2022 21:57

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Bedrijfsactiviteiten

Beste [redacted]

Ik heb [redacted] inmiddels gesproken. Wij kunnen akkoord gaan met de door gemeente gewenste aanpassingen in bedrijfsactiviteitenlijsten conform bijlagen van 14 juli jl. (dwz met geel gearceerde activiteiten schrappen).

Ook vinden wij een benzinstation niet gewenst omdat die dus al op Doewijk komt.

Ik zal LBP vragen dit in bijlagen OBP aan te passen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Verzonden vanaf mijn Galaxy

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: [redacted]

Datum: 14-07-22 09:29 (GMT+01:00)

Aan: [redacted]

Cc: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Onderwerp: Bedrijfsactiviteiten

Hoi [redacted]

Hier onze input mbt de bedrijfsactiviteiten.

Er staan ook allerlei opmerkingen in de documenten, maar samengevat komt dit neer op: graag de gearceerde activiteiten verwijderen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]

Verzonden: 05-09-2022 12:48

Aan: [redacted]

Onderwerp: Re: Bedrijfsactiviteiten

Afwijzing niet wel conclusie dat deze bestemming niet op lijst Knibbelweg oost staat en ontwikkelaar dat ook niet voorstaat.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 5 sep. 2022 om 12:39 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Ja, lijkt mij een goed idee.

Moet er dan ook nog iets op papier als een soort 'formele afwijzing'?

Van: [redacted]

Verzonden: zondag 4 september 2022 19:32

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Bedrijfsactiviteiten

Ha [redacted]

Zal ik [redacted] daar over bellen deze week?

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 2 september 2022 11:47

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: FW: Bedrijfsactiviteiten

Hey [redacted] en [redacted]

Nu eindelijk expliciet duidelijkheid over een eventueel tankstation en de gewenste aanpassingen van de bedrijfsactiviteitenlijsten.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 1 september 2022 21:57

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: FW: Bedrijfsactiviteiten

Beste [redacted]

Ik heb [redacted] inmiddels gesproken. Wij kunnen akkoord gaan met de door gemeente gewenste aanpassingen in bedrijfsactiviteitenlijsten conform bijlagen van 14 juli jl. (dwz met geel gearceerde activiteiten schrappen).

Ook vinden wij een benzinstation niet gewenst omdat die dus al op Doewijk komt.

Ik zal LBP vragen dit in bijlagen OBP aan te passen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Verzonden vanaf mijn Galaxy

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: [Redacted]

Datum: 14-07-22 09:29 (GMT+01:00)

Aan: [Redacted]

Cc: [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Onderwerp: Bedrijfsactiviteiten

Hoi [Redacted]

Hier onze input mbt de bedrijfsactiviteiten.

Er staan ook allerlei opmerkingen in de documenten, maar samengevat komt dit neer op: graag de gearceerde activiteiten verwijderen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D [Redacted]

E [Redacted] I www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: 13-01-2022 11:43
Aan: [redacted] [redacted]
CC: [redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: knibbelweg oost

Hoi [redacted]

Hier nog mijn reactie.

1. Een integrale score lijkt ook mij een betere vergelijking opleveren dan categorieën afzonderlijk beschouwen.
2. Lijkt mij een prima uitgangspunt. En daar kan de ontwikkelaar het zeker niet mee oneens zijn.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 januari 2022 09:45
Aan: [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: knibbelweg oost

Hoi,

Hierbij terugkoppeling van bespreking in het college van betreffende het advies over prioritering uit te geven gronden op Knibbelweg oost.

Men vond het een goed advies, maar het is toch aangehouden om de volgende redenen:

1. De vraag is of een bedrijf in meerdere categorieën kan vallen en zo meer "punten" kan krijgen. Dat is nu onduidelijk in het advies. Ik denk nu dat ik in het advies opneem dat dit mogelijk is. Een bedrijf wordt gewogen over "alle" categorieën en kan daarmee wel of geen punten krijgen.
2. Men wil graag de hoogste prioritering niet geven aan bedrijven uit het Midden gebied, maar aan bedrijven binnen een herontwikkellocatie/ transformatie gebied. Daar valt het Middengebied natuurlijk ook onder, maar hierdoor kunnen andere locatie eenzelfde prioriteit krijgen. Vanuit economie heb ik geen moeite met deze gedachte (en verbreding) Tot 2026 zijn buiten het Middengebied op dit moment niet veel herontwikkellocaties te verwachten die een groot effect hebben op verplaatsing van bedrijven voor de 4 ha op de Knibbelweg. (Ik denk nu aan bv Moerkapelle Zuid als mogelijke herontwikkellocatie)

Ik hoor graag ook jullie mening, met name betreffende het tweede punt. Mijn planning is om het advies 25 januari weer in het college te brengen.

hartelijke groet,

[redacted]

beleidsadviseur EZ

T 0180 – 639 997 M 

E  | www.zuidplas.nl

locatie: gemeentehuis, raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: 18-01-2022 16:18
Aan: [redacted] [redacted]
CC: [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Ah... ik was gestopt met lezen bij aanmelding voor 4 hectare...

Een tankstation is inderdaad niet een bedrijfsvorm die zich zo maar even kan aanmelden voor een bedrijventerrein.

Volgens mij is de situatie vrij simpel. Dit past niet binnen de bedrijfsactiviteiten en dus is de keuze (impliciet of expliciet) blijkbaar eerder al eens gemaakt en is het antwoord "nee".

Zelfs al zouden we er op basis van voortschrijdend inzicht nu positief tegenover staan dan nog zouden we ons als gemeente te veel op de hals halen als we de ontwikkelaar nu gaan vragen om dit nog even mee te nemen... dan graven we een valkuil voor onszelf.

Helaas is er bij deze ondernemer blijkbaar de verwachting dat het kan, omdat er nooit "nee" is gezegd, maar wie hem antwoord had moeten geven weet ik ook niet. Kun jij achterhalen wie de projectleider is mbt de verplaatsing?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Dat ligt volgens mij wel wat ingewikkelder.

Ik ben tot op heden niet betrokken bij de verplaatsing van het tankstation (Ik ben wel op hoofdlijnen op de hoogte van deze wens en een mogelijk verplaatsing uit de dorpsstraat.)

Ik weet dus ook niet wie projectleider hiervan is.

Het lijkt mij dat de projectleider contact moet opnemen met jou (nu) om na te gaan of deze verplaatsing mogelijk en wenselijk is lijkt mij.

Willen wij met elkaar een tankstation op Knibbelweg Oost? Als dat antwoord ja is, kan het in het bestemmingsplan worden opgenomen lijkt mij.

Het antwoord of "wij" dat willen is volgens mij niet aan economie. In elk geval nooit *alleen* aan economie.

Er is hierover nog nooit een integrale afweging geweest voor zover ik weet.

In elk geval staat het nu niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten die hier zijn toegestaan volgens mij.

Komende maandag is er een overleg met de provincie. Ik zal vragen om het op de agenda te plaatsen: mag hier

wel een tankstation komen?

Heb je zo voldoende informatie of moeten we hierover bellen met elkaar?

Jammer dat het interne overleg niet doorging. Dit is hiervoor een mooi onderwerp lijkt mij.

Groeten,



Van:  

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:11

Aan:  

CC:  

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog



Dit moet toch via jou gaan?

Groeten,



Van: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:07

Aan:  

CC:  

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog



Wil jij de onderstaande vraag oppakken?

Met vriendelijke groet,



Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D 

E  | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] projectbureau
<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] [redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[redacted] [redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [REDACTED] [REDACTED] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortdurend naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted]

Verzonden: 20-07-2022 16:08

Aan: [redacted]

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Dank voor uw informatie naar aanleiding van ons telefoongesprek van maandag.

In reactie op ons gesprek had ik onderstaande mail reeds klaarstaan.

Inmiddels is er ook een afspraak gepland op 19 augustus a.s. waarin we het gesprek een vervolg zullen geven.

Vooruitlopend daarop lijkt het mij toch goed om u in voorbereiding onderstaande reactie toe te sturen.

Ik vroeg u naar het plots als criterium inbrengen van de ligging ten opzichte van bestaande en geplande tankstations.

De bestaande zijn, in alle gesprekken met de gemeente, nooit een issue geweest.

Het is nu de vraag of de huidige lichting beleidsmakers en -bepalers zich realiseren dat het niet gaat om een nieuw station maar om een verplaatsing.

Daarnaast is deze verplaatsing extra noodzakelijk geworden door een door de gemeente ingevoerde wijziging in de verkeersstroom in de Dorpsstraat en het Zuideinde.

Het is dus geen aanvulling op het huidige bestand, maar slechts een verbetering ten opzichte van het huidige aanbod.

U verwijst in uw laatste mail naar een nieuw station In Waddinxveen.

Naast dat dit een station in combinatie met een truckers parking vooral voor bedrijfsmatig gebruik is, ligt dit station geheel buiten de aanrijroutes voor de particulieren waar wij ons op richten.

Het is overigens opvallend dat de Gemeente Waddinxveen binnen één industrieterrein in relatief beperkte tijd twee stations (Shell Trucks-only en DCB) toestaat.

Waarom dan in mijn geval allemaal voorbehouden en afwijzingen?

Een ander punt wat uit ons gesprek bleek, is dat u aangeeft dat er door diverse commissies binnen de gemeente naar is gekeken.

Je zou toch verwachten dat daar dan ook een gefundeerd besluit uit wordt gepresenteerd.

Reeds eerder vroeg ik u in mails om een formeel standpunt en niet om een informele beleidstoets, zoals u nu weer presenteert.

Ik gaf u al aan dat het gemis aan onderbouwing vanuit bestaand beleid en plannen voor de toekomst, uw afwijzing onverteerbaar maakt.

Uw aangave dat de gemeente 'na enig beraad' mijn plan niet gewenst acht, is denigrerend en respectloos.

Genoemde benadering is voor mij niet toetsbaar waardoor de redelijkheid en consequenties voor mij onduidelijk blijven, terwijl ik ook geen bezwaar kan aantekenen.

De 4 hectare in Knibbelweg-Oost voor lokale verplaatsing vraagt al langer om beleid en een op de lokale vraag en noodzaak gestoeld plan.

Onze vraag om duidelijkheid daarover wordt al jaren niet beantwoord.

U gaf aan dat een autobedrijf en bijvoorbeeld een meubelzaak niet op de gemeentelijke lijst voorkomt, terwijl juist die lokale bedrijven willen/moeten verplaatsen.

Het hanteren van een geheime lijst is ongewenst en leidt ook niet tot initiatieven.

Uw argument dat een tankstation veel extra verkeer met zich mee zou brengen, is wel heel kort door de bocht.

Door de gemeente is onlangs onderzoek gedaan naar de gewenste ontsluiting van het Vijfde Dorp naar de N219.

Mocht er al sprake zijn van veel(?) extra verkeer dan is het juist in deze fase een geweldige kans om een optimale aansluiting te creëren.

Uw conclusie dat er in het verleden allerlei verwachtingen gewekt zijn, is een onderschatting.

Wij zullen daar zonodig zeker nog bij het college of de raad op terugkomen, want juist de gemeente zette ons steeds op dat pad met toezeggingen.

Voor dit moment is het van groot belang dat u uw redenen voor ons onderbouwt met beleid, beleidskeuzes en toekomstvisie.

Voor welke type bedrijven is gekozen en waarom gewenst?

En wat is een toekomstige oplossing voor onze bedrijven in het ontwakende inzicht over de ligging van het bedrijventerrein?

Op 19 augustus hoop ik hier nader met u op in te gaan.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong B.V. c.s.

Van:  

Datum: 18 juli 2022 om 16:11:39 CEST

Aan:  

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste 

Hier alvast informatie mbt het nieuwe tankstation net buiten de gemeentegrens in Waddinxveen.

De bouw hiervan is reeds gestart:

<https://dcbenergy.nl/dcb-energy/stations/596-waddinxveen-opening-soon-08-22>

Vriendelijke groet,



Van: 

Verzonden: donderdag 14 juli 2022 10:44

Aan:  

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste 

Excuses voor het lange wachten. Eindelijk kan ik u uitsluitel geven.

Dit is echter niet het antwoord geworden wat u graag zou willen. Na enig beraad is de gemeente namelijk tot de conclusie gekomen dat zowel de handel in auto's als een tankstation binnen de ontwikkeling Knibbelweg oost niet gewenst zijn.

De redenen hiervoor zijn voornamelijk het gewenste type bedrijven op deze locatie, de ligging ten opzichte van andere bestaande en geplande tankstations, en het vele extra verkeer dat een tankstation zou genereren.

Ik vind het zeer vervelend dat er in het verleden blijkbaar allerlei verwachtingen bij u gewekt zijn, maar ik kan u dus helaas niet verder helpen.

Met vriendelijke groet,



Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

Van:  

Verzonden: vrijdag 1 april 2022 10:46

Aan:  

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte  

Begin van dit jaar hadden wij mailwisseling over mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 op het te ontwikkelen plan Knibbelweg-Oost en mijn vraag om hier een bevestiging van te

krijgen.

Dik een jaar terug starten wij een nieuwe ronde via [redacted] om mijn belangstelling wederom te melden bij de gemeente.

Van de ontwikkelaars kant kregen wij per omgaande een bevestiging.

Zij wees mij er echter op dat een aanmelding bij de gemeente in verband met de gemeentelijke bevoegdheid om de 4 hectare voor uitplaatsing te faciliteren, noodzakelijk was. U meldde mij de taak van [redacted] te hebben overgenomen en zegde mij toe erop terug te komen.

Kunt u de aanmelding inmiddels bevestigen en wat is het antwoord van de gemeente op mijn vraag of zij er alles aan doet om mijn plannen te helpen realiseren?

Ik vertrouw op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted]

Datum: 24 januari 2022 om 12:38:38 CET

Aan: [redacted]

[redacted]

Kopie: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>,

[redacted]

[redacted] (Vakgarage)" <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen.

Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kanrijk.

is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Intertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] I www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] projectbureau

<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage)

<vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] [redacted]

van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[REDACTED] [REDACTED] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [REDACTED]

[REDACTED]

Datum: 7 november

2021 om 22:06:36

CET

Aan:

[REDACTED]

[REDACTED]

plas.nl

Onderwerp:

Knibbelweg-Oost

Geachte [REDACTED]

[REDACTED]

Sinds jaren Is het onze

wens om het tankstation
aan de Dorpsstraat in
Zevenhuizen te
verplaatsen.

In vele gesprekken met de
gemeente hebben wij deze
wens onderbouwd en
telkenmale hebben wij ons
bij de diverse
ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij
met  
van de van Uden Groep
over de voortgang in het
project Knibbelweg-Oost.
Zij vroeg ons, ondanks het
verleden, om onze
belangstelling toch nog
eens duidelijk aan haar en
de gemeente voor te
leggen.

Wij deden dit bij u beiden
via onderstaande mail,
maar we mochten ondanks
ons verzoek (om per
omgaande te bevestigen)
geen reactie van u
ontvangen.

Hoewel wethouder
Hordijk zich onlangs
positief over onze wens
uitliet, gaf hij aan hierin
geen rol te spelen.

Hij verwees naar de
ontwikkelaar, maar de
ontwikkelaar verwijst ons
bij voortduring naar de
gemeente.

Naar onze mening kan de
een in deze niet zonder de
ander.


De inhoud van de mail is
nog steeds van toepassing
alleen brengt

voortschrijdend inzicht de
gewenste perceel grootte
naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu
alsnog van u een
bevestiging en een update
van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens
R.H.W. de Jong Holding
B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 19-01-2022 08:59

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

[redacted]

Daar heb je gelijk in en ik denk ook niet dat er expliciete keuzes zijn gemaakt.

Het is alleen niet handig om het lastige proces bij Knibbelweg te verstoren op basis van een "misschien", dan moet het ook een echte "ja" zijn. Als het een goed idee en gewenst is dan gaan we er natuurlijk gewoon voor. Ik denk alleen dat die "ja" niet binnenkort gaat komen. Misschien weet [redacted] meer, in de tussentijd gaan we in ieder geval door o.b.v. de huidige uitgangspunten.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 18:29

Aan: [redacted]

CC: [redacted] ; [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi,

Ik snap je antwoord, maar als wij met elkaar vinden dat de verplaatsing doorgaat en dat het helpt als er een tankstation komt op de Knibbelweg (langs de N219 is da thelemaal niet zo gek idee) kandat natuurlijk nog worden opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten. Dat deze er nu niet instaat wil niet zoveel zeggen. Ik denk niet dat de ontwikkelaar hierover nagedacht heeft en vanuit EZ hebben wij de aangeleverde lijst bekeken en waar nodig geschrap, maar niets toegevoegd.

Dus een duidelijk NEE is er bij mij zeker (nog) niet

Ik zal bij ruimte nagaan of zij iets weten over de ontwikkelingen in de dorpsstraat en of zij weten wie de projectleider is. Deze kan ook bij gebiedsregie liggen denk ik

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 16:18

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Ah... ik was gestopt met lezen bij aanmelding voor 4 hectare...

Een tankstation is inderdaad niet een bedrijfsvorm die zich zo maar even kan aanmelden voor een bedrijventerrein.

Volgens mij is de situatie vrij simpel. Dit past niet binnen de bedrijfsactiviteiten en dus is de keuze (impliciet of expliciet) blijkbaar eerder al eens gemaakt en is het antwoord "nee".

Zelfs al zouden we er op basis van voortschrijdend inzicht nu positief tegenover staan dan nog zouden we ons als gemeente te veel op de hals halen als we de ontwikkelaar nu gaan vragen om dit nog even mee te nemen... dan graven we een valkuil voor onszelf.

Helaas is er bij deze ondernemer blijkbaar de verwachting dat het kan, omdat er nooit "nee" is gezegd, maar wie hem antwoord had moeten geven weet ik ook niet. Kun jij achterhalen wie de projectleider is mbt de verplaatsing?

Groeten,



Van:  

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:21

Aan:  

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi 

Dat ligt volgens mij wel wat ingewikkelder.

Ik ben tot op heden niet betrokken bij de verplaatsing van het tankstation (Ik ben wel op hoofdlijnen op de hoogte van deze wens en een mogelijk verplaatsing uit de dorpsstraat.)

Ik weet dus ook niet wie projectleider hiervan is.

Het lijkt mij dat de projectleider contact moet opnemen met jou (nu) om na te gaan of deze verplaatsing mogelijk en wenselijk is lijkt mij.

Willen wij met elkaar een tankstation op Knibbelweg Oost? Als dat antwoord ja is, kan het in het bestemmingsplan worden opgenomen lijkt mij.

Het antwoord of "wij" dat willen is volgens mij niet aan economie. In elk geval nooit *alleen* aan economie.

Er is hierover nog nooit een integrale afweging geweest voor zover ik weet.

In elk geval staat het nu niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten die hier zijn toegestaan volgens mij.

Komende maandag is er een overleg met de provincie. Ik zal vragen om het op de agenda te plaatsen: mag hier wel een tankstation komen?

Heb je zo voldoende informatie of moeten we hierover bellen met elkaar?

Jammer dat het interne overleg niet doorging. Dit is hiervoor een mooi onderwerp lijkt mij.

Groeten,



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:11

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

[redacted]

Dit moet toch via jou gaan?

Groeten,

[redacted]

Van: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:07

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

[redacted]

Wil jij de onderstaande vraag oppakken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] projectbureau

[redacted]

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [REDACTED]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [REDACTED] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze ommissie.

[REDACTED] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [REDACTED]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [REDACTED]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [redacted] [redacted] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 18-07-2022 16:52

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hey [redacted]

Er is vreemd genoeg geen beleid mbt tankstations bij gemeente of provincie.

Het besluit is echter eigenlijk in een eerdere fase impliciet genomen, juist door er nooit echt een besluit over te nemen. Er is nooit bedacht om een tankstation expliciet onderdeel uit te laten maken van Knibbelweg oost terwijl de goede inpassing van een tankstation niet eenvoudig is.

Nu concluderen zowel [redacted] [redacted] als [redacted] dat een tankstation (en autohandel) ongewenst is vanwege onderstaande redenen.

Dat zijn dus eigenlijk dezelfde gang van zaken en redenen waarom er niet een afvalscheidingsstation komt bij Knibbelweg oost...

Ik ga de overleggen inplannen.

Hopelijk beterschap voor je vakantie!

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 18 juli 2022 16:31

Aan: [redacted]

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Ha [redacted]

Wie heeft dit besluit nu dan genomen? Ik ken [redacted] [redacted] vandaar zijn vraag of ik het wist denk ik.

Ik ben nu ziek, wil jij voor na mijn vakantie een afspraak met hem maken? Dat is dan vanaf 15/8.

Ook goed om met [redacted] een vervolgspraak te maken vast.

Dank je wel,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 18 jul. 2022 om 16:26 heeft [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Hoi [REDACTED]

Zie ook onderstaande mailwisseling.

[REDACTED] was zeker niet vijandig aan de telefoon maar wel erg teleurgesteld dat hij nu zoals hij zelf verwoordde na 10 jaar positief contact met de gemeente hierover van mij te horen kreeg dat de gemeente überhaupt geen tankstation wil bij de Knibbelweg oost.

En dat er dan ook nog een nieuw tankstation in de buurt kwam waar hij niet eens voor was gevraagd.

Hij heeft nu sterke behoefte aan een persoonlijke toelichting (eigenlijk van degene die nu ineens heeft besloten dat het antwoord toch nee is).

Ben jij de aangewezen persoon om binnenkort in een persoonlijk gesprek het ongenoegen van [REDACTED] te ontvangen?

Ik denk van wel aangezien hij vroeg of jij hiervan op de hoogte was.

Groeten,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 18 juli 2022 16:14

Aan: [REDACTED] [REDACTED]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste [REDACTED]

Hier alvast informatie mbt het nieuwe tankstation net buiten de gemeentegrens in Waddinxveen.

De bouw hiervan is reeds gestart:

<https://dcbenergy.nl/dcb-energy/stations/596-waddinxveen-opening-soon-08-22>

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 14 juli 2022 10:44

Aan: [REDACTED] [REDACTED]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste [REDACTED]

Excuses voor het lange wachten. Eindelijk kan ik u uitsluitsel geven.

Dit is echter niet het antwoord geworden wat u graag zou willen. Na enig beraad is de gemeente namelijk tot de conclusie gekomen dat zowel de handel in auto's als een tankstation binnen de ontwikkeling Knibbelweg oost niet gewenst zijn.

De redenen hiervoor zijn voornamelijk het gewenste type bedrijven op deze locatie, de ligging ten opzichte van andere bestaande en geplande tankstations, en het vele extra verkeer dat een tankstation zou genereren.

Ik vind het zeer vervelend dat er in het verleden blijkbaar allerlei verwachtingen bij u gewekt zijn, maar ik kan u dus helaas niet verder helpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] J
Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

Van: [redacted] J [redacted] J

Verzonden: vrijdag 1 april 2022 10:46

Aan: [redacted] J [redacted] J

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted] J [redacted] J

Begin van dit jaar hadden wij mailwisseling over mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 op het te ontwikkelen plan Knibbelweg-Oost en mijn vraag om hier een bevestiging van te krijgen.

Dik een jaar terug starten wij een nieuwe ronde via [redacted] J [redacted] J om mijn belangstelling wederom te melden bij de gemeente.

Van de ontwikkelaars kant kregen wij per omgaande een bevestiging.

Zij wees mij er echter op dat een aanmelding bij de gemeente in verband met de gemeentelijke bevoegdheid om de 4 hectare voor uitplaatsing te faciliteren, noodzakelijk was.

U meldde mij de taak van [redacted] J [redacted] J te hebben overgenomen en zegde mij toe erop terug te komen.

Kunt u de aanmelding inmiddels bevestigen en wat is het antwoord van de gemeente op mijn vraag of zij er alles aan doet om mijn plannen te helpen realiseren?

Ik vertrouw op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[redacted] J namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] J [redacted] J

Datum: 24 januari 2022 om 12:38:38 CET

Aan: [redacted] J [redacted] J

Kopie: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>, [redacted] J
[redacted] J [redacted] J [redacted] J (Vakgarage)"
<vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted] J [redacted] J

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost

vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen.

Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van

zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D [Redacted]

E [Redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [Redacted]

[Redacted] projectbureau

<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [Redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [Redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [Redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[Redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.



Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

  namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van:  

Datum: 7 november 2021 om
22:06:36 CET

Aan:  





 

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte    

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met  
  van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.


Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong
Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 14-07-2022 10:43

Aan: [redacted] [redacted]

BCC: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste [redacted]

Excuses voor het lange wachten. Eindelijk kan ik u uitsluitel geven.

Dit is echter niet het antwoord geworden wat u graag zou willen. Na enig beraad is de gemeente namelijk tot de conclusie gekomen dat zowel de handel in auto's als een tankstation binnen de ontwikkeling Knibbelweg oost niet gewenst zijn.

De redenen hiervoor zijn voornamelijk het gewenste type bedrijven op deze locatie, de ligging ten opzichte van andere bestaande en geplande tankstations, en het vele extra verkeer dat een tankstation zou genereren.

Ik vind het zeer vervelend dat er in het verleden blijkbaar allerlei verwachtingen bij u gewekt zijn, maar ik kan u dus helaas niet verder helpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 1 april 2022 10:46

Aan: [redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted] [redacted]

Begin van dit jaar hadden wij mailwisseling over mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 op het te ontwikkelen plan Knibbelweg-Oost en mijn vraag om hier een bevestiging van te krijgen.

Dik een jaar terug starten wij een nieuwe ronde via [redacted] [redacted] om mijn belangstelling wederom te melden bij de gemeente.

Van de ontwikkelaars kant kregen wij per omgaande een bevestiging.

Zij wees mij er echter op dat een aanmelding bij de gemeente in verband met de gemeentelijke bevoegdheid om de 4 hectare voor uitplaatsing te faciliteren, noodzakelijk was.

U meldde mij de taak van [redacted] [redacted] te hebben overgenomen en zegde mij toe erop terug te komen.

Kunt u de aanmelding inmiddels bevestigen en wat is het antwoord van de gemeente op mijn vraag of zij er alles aan doet om mijn plannen te helpen realiseren?

Ik vertrouw op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Datum: 24 januari 2022 om 12:38:38 CET

Aan: [redacted] [redacted]

Kopie: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>, [redacted]
[redacted] (Vakgarage)"
<vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted] [redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen.

Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid

secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted] [redacted]

projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [REDACTED] [REDACTED] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[REDACTED] [REDACTED] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [REDACTED] [REDACTED]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [REDACTED] [REDACTED]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [redacted] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding
B.V. c.s.

Van: [redacted]

Verzonden: 20-07-2022 16:08

Aan: [redacted]

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Dank voor uw informatie naar aanleiding van ons telefoongesprek van maandag.

In reactie op ons gesprek had ik onderstaande mail reeds klaarstaan.

Inmiddels is er ook een afspraak gepland op 19 augustus a.s. waarin we het gesprek een vervolg zullen geven.

Vooruitlopend daarop lijkt het mij toch goed om u in voorbereiding onderstaande reactie toe te sturen.

Ik vroeg u naar het plots als criterium inbrengen van de ligging ten opzichte van bestaande en geplande tankstations.

De bestaande zijn, in alle gesprekken met de gemeente, nooit een issue geweest.

Het is nu de vraag of de huidige beleidsmakers en -bepalers zich realiseren dat het niet gaat om een nieuw station maar om een verplaatsing.

Daarnaast is deze verplaatsing extra noodzakelijk geworden door een door de gemeente ingevoerde wijziging in de verkeersstroom in de Dorpsstraat en het Zuideinde.

Het is dus geen aanvulling op het huidige bestand, maar slechts een verbetering ten opzichte van het huidige aanbod.

U verwijst in uw laatste mail naar een nieuw station In Waddinxveen.

Naast dat dit een station in combinatie met een truckers parking vooral voor bedrijfsmatig gebruik is, ligt dit station geheel buiten de aanrijroutes voor de particulieren waar wij ons op richten.

Het is overigens opvallend dat de Gemeente Waddinxveen binnen één industrieterrein in relatief beperkte tijd twee stations (Shell Trucks-only en DCB) toestaat.

Waarom dan in mijn geval allemaal voorbehouden en afwijzingen?

Een ander punt wat uit ons gesprek bleek, is dat u aangeeft dat er door diverse commissies binnen de gemeente naar is gekeken.

Je zou toch verwachten dat daar dan ook een gefundeerd besluit uit wordt gepresenteerd.

Reeds eerder vroeg ik u in mails om een formeel standpunt en niet om een informele beleidstoets, zoals u nu weer presenteert.

Ik gaf u al aan dat het gemis aan onderbouwing vanuit bestaand beleid en plannen voor de toekomst, uw afwijzing onverteerbaar maakt.

Uw aangave dat de gemeente 'na enig beraad' mijn plan niet gewenst acht, is denigrerend en respectloos.

Genoemde benadering is voor mij niet toetsbaar waardoor de redelijkheid en consequenties voor mij onduidelijk blijven, terwijl ik ook geen bezwaar kan aantekenen.

De 4 hectare in Knibbelweg-Oost voor lokale verplaatsing vraagt al langer om beleid en een op de lokale vraag en noodzaak gestoeld plan.

Onze vraag om duidelijkheid daarover wordt al jaren niet beantwoord.

U gaf aan dat een autobedrijf en bijvoorbeeld een meubelzaak niet op de gemeentelijke lijst voorkomt, terwijl juist die lokale bedrijven willen/moeten verplaatsen.

Het hanteren van een geheime lijst is ongewenst en leidt ook niet tot initiatieven.

Uw argument dat een tankstation veel extra verkeer met zich mee zou brengen, is wel heel kort door de bocht.

Door de gemeente is onlangs onderzoek gedaan naar de gewenste ontsluiting van het Vijfde Dorp naar de N219.

Mocht er al sprake zijn van veel(?) extra verkeer dan is het juist in deze fase een geweldige kans om een optimale aansluiting te creëren.

Uw conclusie dat er in het verleden allerlei verwachtingen gewekt zijn, is een onderschatting.

Wij zullen daar zonodig zeker nog bij het college of de raad op terugkomen, want juist de gemeente zette ons steeds op dat pad met toezeggingen.

Voor dit moment is het van groot belang dat u uw redenen voor ons onderbouwt met beleid, beleidskeuzes en toekomstvisie.

Voor welke type bedrijven is gekozen en waarom gewenst?

En wat is een toekomstige oplossing voor onze bedrijven in het ontwakende inzicht over de ligging van het bedrijventerrein?

Op 19 augustus hoop ik hier nader met u op in te gaan.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong B.V. c.s.

Van:  

Datum: 18 juli 2022 om 16:11:39 CEST

Aan:  

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste 

Hier alvast informatie mbt het nieuwe tankstation net buiten de gemeentegrens in Waddinxveen.

De bouw hiervan is reeds gestart:

<https://dcbenergy.nl/dcb-energy/stations/596-waddinxveen-opening-soon-08-22>

Vriendelijke groet,



Van: 

Verzonden: donderdag 14 juli 2022 10:44

Aan:  

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste 

Excuses voor het lange wachten. Eindelijk kan ik u uitsluitel geven.

Dit is echter niet het antwoord geworden wat u graag zou willen. Na enig beraad is de gemeente namelijk tot de conclusie gekomen dat zowel de handel in auto's als een tankstation binnen de ontwikkeling Knibbelweg oost niet gewenst zijn.

De redenen hiervoor zijn voornamelijk het gewenste type bedrijven op deze locatie, de ligging ten opzichte van andere bestaande en geplande tankstations, en het vele extra verkeer dat een tankstation zou genereren.

Ik vind het zeer vervelend dat er in het verleden blijkbaar allerlei verwachtingen bij u gewekt zijn, maar ik kan u dus helaas niet verder helpen.

Met vriendelijke groet,



Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

Van:  

Verzonden: vrijdag 1 april 2022 10:46

Aan:  

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte  

Begin van dit jaar hadden wij mailwisseling over mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 op het te ontwikkelen plan Knibbelweg-Oost en mijn vraag om hier een bevestiging van te

krijgen.

Dik een jaar terug starten wij een nieuwe ronde via [redacted] om mijn belangstelling wederom te melden bij de gemeente.

Van de ontwikkelaars kant kregen wij per omgaande een bevestiging.

Zij wees mij er echter op dat een aanmelding bij de gemeente in verband met de gemeentelijke bevoegdheid om de 4 hectare voor uitplaatsing te faciliteren, noodzakelijk was. U meldde mij de taak van [redacted] te hebben overgenomen en zegde mij toe erop terug te komen.

Kunt u de aanmelding inmiddels bevestigen en wat is het antwoord van de gemeente op mijn vraag of zij er alles aan doet om mijn plannen te helpen realiseren?

Ik vertrouw op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted]

Datum: 24 januari 2022 om 12:38:38 CET

Aan: [redacted]

Kopie: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>,

[redacted] (Vakgarage)" <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen.

Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kanrijk.

is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Intertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent. Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] I www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] projectbureau

<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage)

<vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] [redacted]

van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[REDACTED] [REDACTED] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [REDACTED]

[REDACTED]

Datum: 7 november

2021 om 22:06:36

CET

Aan:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Onderwerp:

Knibbelweg-Oost

Geachte [REDACTED]

[REDACTED]

Sinds jaren Is het onze

wens om het tankstation
aan de Dorpsstraat in
Zevenhuizen te
verplaatsen.

In vele gesprekken met de
gemeente hebben wij deze
wens onderbouwd en
telkenmale hebben wij ons
bij de diverse
ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij
met  
van de van Uden Groep
over de voortgang in het
project Knibbelweg-Oost.
Zij vroeg ons, ondanks het
verleden, om onze
belangstelling toch nog
eens duidelijk aan haar en
de gemeente voor te
leggen.

Wij deden dit bij u beiden
via onderstaande mail,
maar we mochten ondanks
ons verzoek (om per
omgaande te bevestigen)
geen reactie van u
ontvangen.

Hoewel wethouder
Hordijk zich onlangs
positief over onze wens
uitliet, gaf hij aan hierin
geen rol te spelen.

Hij verwees naar de
ontwikkelaar, maar de
ontwikkelaar verwijst ons
bij voortduring naar de
gemeente.

Naar onze mening kan de
een in deze niet zonder de
ander.


De inhoud van de mail is
nog steeds van toepassing
alleen brengt

voortschrijdend inzicht de
gewenste perceel grootte
naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu
alsnog van u een
bevestiging en een update
van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens
R.H.W. de Jong Holding
B.V. c.s.

Van: [redacted]

Verzonden: 18-07-2022 16:30

Aan: [redacted]

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Ha [redacted]

Wie heeft dit besluit nu dan genomen? Ik ken [redacted] [redacted] vandaar zijn vraag of ik het wist denk ik. Ik ben nu ziek, wil jij voor na mijn vakantie een afspraak met hem maken? Dat is dan vanaf 15/8.

Ook goed om met [redacted] een vervolgspraak te maken vast.

Dank je wel,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 18 jul. 2022 om 16:26 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

Zie ook onderstaande mailwisseling.

[redacted] [redacted] was zeker niet vijandig aan de telefoon maar wel erg teleurgesteld dat hij nu zoals hij zelf verwoordde na 10 jaar positief contact met de gemeente hierover van mij te horen kreeg dat de gemeente überhaupt geen tankstation wil bij de Knibbelweg oost.

En dat er dan ook nog een nieuw tankstation in de buurt kwam waar hij niet eens voor was gevraagd.

Hij heeft nu sterke behoefte aan een persoonlijke toelichting (eigenlijk van degene die nu ineens heeft besloten dat het antwoord toch nee is).

Ben jij de aangewezen persoon om binnenkort in een persoonlijk gesprek het ongenoegen van [redacted] te ontvangen?

Ik denk van wel aangezien hij vroeg of jij hiervan op de hoogte was.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 18 juli 2022 16:14

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste [redacted]

Hier alvast informatie mbt het nieuwe tankstation net buiten de gemeentegrens in Waddinxveen.

De bouw hiervan is reeds gestart:

<https://dcbenergy.nl/dcb-energy/stations/596-waddinxveen-opening-soon-08-22>

Vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 14 juli 2022 10:44

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste [redacted]

Excuses voor het lange wachten. Eindelijk kan ik u uitsluitel geven.

Dit is echter niet het antwoord geworden wat u graag zou willen. Na enig beraad is de gemeente namelijk tot de conclusie gekomen dat zowel de handel in auto's als een tankstation binnen de ontwikkeling Knibbelweg oost niet gewenst zijn.

De redenen hiervoor zijn voornamelijk het gewenste type bedrijven op deze locatie, de ligging ten opzichte van andere bestaande en geplande tankstations, en het vele extra verkeer dat een tankstation zou genereren.

Ik vind het zeer vervelend dat er in het verleden blijkbaar allerlei verwachtingen bij u gewekt zijn, maar ik kan u dus helaas niet verder helpen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

Van: [Redacted]

Verzonden: vrijdag 1 april 2022 10:46

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [Redacted]

Begin van dit jaar hadden wij mailwisseling over mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 op het te ontwikkelen plan Knibbelweg-Oost en mijn vraag om hier een bevestiging van te krijgen.

Dik een jaar terug starten wij een nieuwe ronde via [Redacted] om mijn belangstelling wederom te melden bij de gemeente.

Van de ontwikkelaars kant kregen wij per omgaande een bevestiging.

Zij wees mij er echter op dat een aanmelding bij de gemeente in verband met de gemeentelijke bevoegdheid om de 4 hectare voor uitplaatsing te faciliteren, noodzakelijk was.

U meldde mij de taak van [Redacted] te hebben overgenomen en zegde mij toe erop terug te komen.

Kunt u de aanmelding inmiddels bevestigen en wat is het antwoord van de gemeente op mijn vraag of zij er alles aan doet om mijn plannen te helpen realiseren?

Ik vertrouw op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [Redacted]

Datum: 24 januari 2022 om 12:38:38 CET

Aan: [Redacted]

Kopie: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>, [Redacted]

[Redacted] (Vakgarage)"

<vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [Redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen.

Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: **GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?**

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

 en  namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft   het volgende geschreven:

Beste 

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk

helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D [Redacted]

E [Redacted] I www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [Redacted]

[Redacted] projectbureau

<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [Redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [Redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [Redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen. Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[Redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted]

[redacted]

Datum: 7 november 2021 om
22:06:36 CET

Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [redacted]

[redacted] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 03-05-2022 19:13

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Heb [redacted] gevraagd even te contacten met je.

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 2 mei 2022 17:28

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Ik krijg maar geen antwoord mbt het tankstation van [redacted] en weet niet goed wat ik hier nu mee aan moet.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: vrijdag 1 april 2022 10:46

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted] [redacted]

Begin van dit jaar hadden wij mailwisseling over mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 op het te ontwikkelen plan Knibbelweg-Oost en mijn vraag om hier een bevestiging van te krijgen.

Dik een jaar terug starten wij een nieuwe ronde via [redacted] [redacted] om mijn belangstelling wederom te melden bij de gemeente.

Van de ontwikkelaars kant kregen wij per omgaande een bevestiging.

Zij wees mij er echter op dat een aanmelding bij de gemeente in verband met de gemeentelijke bevoegdheid om de 4 hectare voor uitplaatsing te faciliteren, noodzakelijk was.

U meldde mij de taak van [redacted] [redacted] te hebben overgenomen en zegde mij toe erop terug te komen.

Kunt u de aanmelding inmiddels bevestigen en wat is het antwoord van de gemeente op mijn vraag of zij er alles aan doet om mijn plannen te helpen realiseren?

Ik vertrouw op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Datum: 24 januari 2022 om 12:38:38 CET

Aan: [redacted] [redacted]

Kopie: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>, [redacted]

[redacted] [redacted] (Vakgarage)"

<vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted] [redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen.

Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd

beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted]
[redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted] [redacted]

projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] [redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[redacted] [redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot

opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

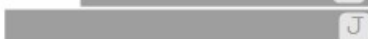
Met vriendelijke groet,

  namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van:  

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: 





Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte  

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met   van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u

ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.


Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding
B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 16-02-2022 00:06

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Ha [redacted]

Dat ga ik uitzoeken...

Gr [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 11 februari 2022 11:11

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Ha [redacted]

[redacted] wil jij dat met hulp van denk ik [redacted] checken?

Dank en goed weekend,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 16:41

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Hoi [redacted] en [redacted]

Ik zou echt zweren dat ik deze mail al eens aan jullie verstuurd had, maar ik kan het niet meer terugvinden...

Volgens [redacted] moet ik in ieder geval bij jullie zijn voor deze vraag.

Zie ook onderstaande mailwisseling. Wil de gemeente een tankstation bij Knibbelweg-oost? Zo ja, dan moet er namelijk ook wat gebeuren qua bestemmingsplan. Heeft om die reden niet mijn voorkeur, maar als het antwoord vanuit de gemeente 'ja' is dan gaan we dat alsnog meenemen in het proces. Indien het antwoord niet 'volmondig ja' is dan beschouw ik een tankstation als ongewenst (eea conform de huidige bedrijvenlijst) en dan zal dat mijn antwoord zijn richting de ondernemer en ontwikkelaar.

Groeten,

J

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: maandag 24 januari 2022 12:39

Aan: [redacted] [redacted]

CC: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>; [redacted] [redacted] [redacted]

(Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen. Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager
Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

<image001.png>

T 0180 - 330 300 D [redacted]
E [redacted] I www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] projectbureau
<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] [redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[REDACTED] [REDACTED] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [REDACTED] [REDACTED]
Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET
Aan: [REDACTED] [REDACTED]
Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [REDACTED] [REDACTED] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortdurend naar de gemeente.


Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 11-02-2022 12:11

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Ha [redacted]

[redacted] wil jij dat met hulp van denk ik [redacted] checken?

Dank en goed weekend,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 16:41

Aan: [redacted]; [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Hoi [redacted] en [redacted]

Ik zou echt zweren dat ik deze mail al eens aan jullie verstuurd had, maar ik kan het niet meer terugvinden...

Volgens [redacted] moet ik in ieder geval bij jullie zijn voor deze vraag.

Zie ook onderstaande mailwisseling. Wil de gemeente een tankstation bij Knibbelweg-oost? Zo ja, dan moet er namelijk ook wat gebeuren qua bestemmingsplan. Heeft om die reden niet mijn voorkeur, maar als het antwoord vanuit de gemeente 'ja' is dan gaan we dat alsnog meenemen in het proces. Indien het antwoord niet 'volmondig ja' is dan beschouw ik een tankstation als ongewenst (eea conform de huidige bedrijvenlijst) en dan zal dat mijn antwoord zijn richting de ondernemer en ontwikkelaar.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: maandag 24 januari 2022 12:39

Aan: [redacted] [redacted]

CC: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>; [redacted] [redacted] [redacted]

(Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen.

Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

 en  namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft   het volgende geschreven:

Beste 

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D [Redacted]

E [Redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [Redacted] projectbureau

<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [Redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [Redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [Redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze ommissie.

[Redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van:  

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan:  

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte  

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met   van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted]

Verzonden: 18-07-2022 16:30

Aan: [redacted]

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Ha [redacted]

Wie heeft dit besluit nu dan genomen? Ik ken [redacted] [redacted] vandaar zijn vraag of ik het wist denk ik. Ik ben nu ziek, wil jij voor na mijn vakantie een afspraak met hem maken? Dat is dan vanaf 15/8.

Ook goed om met [redacted] een vervolgspraak te maken vast.

Dank je wel,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 18 jul. 2022 om 16:26 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted]

Zie ook onderstaande mailwisseling.

[redacted] [redacted] was zeker niet vijandig aan de telefoon maar wel erg teleurgesteld dat hij nu zoals hij zelf verwoordde na 10 jaar positief contact met de gemeente hierover van mij te horen kreeg dat de gemeente überhaupt geen tankstation wil bij de Knibbelweg oost.

En dat er dan ook nog een nieuw tankstation in de buurt kwam waar hij niet eens voor was gevraagd.

Hij heeft nu sterke behoefte aan een persoonlijke toelichting (eigenlijk van degene die nu ineens heeft besloten dat het antwoord toch nee is).

Ben jij de aangewezen persoon om binnenkort in een persoonlijk gesprek het ongenoegen van [redacted] te ontvangen?

Ik denk van wel aangezien hij vroeg of jij hiervan op de hoogte was.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 18 juli 2022 16:14

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste [redacted]

Hier alvast informatie mbt het nieuwe tankstation net buiten de gemeentegrens in Waddinxveen.

De bouw hiervan is reeds gestart:

<https://dcbenergy.nl/dcb-energy/stations/596-waddinxveen-opening-soon-08-22>

Vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 14 juli 2022 10:44

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste [redacted]

Excuses voor het lange wachten. Eindelijk kan ik u uitsluitel geven.

Dit is echter niet het antwoord geworden wat u graag zou willen. Na enig beraad is de gemeente namelijk tot de conclusie gekomen dat zowel de handel in auto's als een tankstation binnen de ontwikkeling Knibbelweg oost niet gewenst zijn.

De redenen hiervoor zijn voornamelijk het gewenste type bedrijven op deze locatie, de ligging ten opzichte van andere bestaande en geplande tankstations, en het vele extra verkeer dat een tankstation zou genereren.

Ik vind het zeer vervelend dat er in het verleden blijkbaar allerlei verwachtingen bij u gewekt zijn, maar ik kan u dus helaas niet verder helpen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

Van: [Redacted]

Verzonden: vrijdag 1 april 2022 10:46

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [Redacted]

Begin van dit jaar hadden wij mailwisseling over mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 op het te ontwikkelen plan Knibbelweg-Oost en mijn vraag om hier een bevestiging van te krijgen.

Dik een jaar terug starten wij een nieuwe ronde via [Redacted] om mijn belangstelling wederom te melden bij de gemeente.

Van de ontwikkelaars kant kregen wij per omgaande een bevestiging.

Zij wees mij er echter op dat een aanmelding bij de gemeente in verband met de gemeentelijke bevoegdheid om de 4 hectare voor uitplaatsing te faciliteren, noodzakelijk was.

U meldde mij de taak van [Redacted] te hebben overgenomen en zegde mij toe erop terug te komen.

Kunt u de aanmelding inmiddels bevestigen en wat is het antwoord van de gemeente op mijn vraag of zij er alles aan doet om mijn plannen te helpen realiseren?

Ik vertrouw op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] namens R.H.W. [Redacted] Holding B.V. c.s.

Van: [Redacted]

Datum: 24 januari 2022 om 12:38:38 CET

Aan: [Redacted]

Kopie: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>, [Redacted]

[Redacted] (Vakgarage)"

<vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [Redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen.

Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?


Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

 en  namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft   het volgende geschreven:

Beste 

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk

helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D [Redacted]

E [Redacted] I www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [Redacted]

[Redacted] projectbureau

<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [Redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [Redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [Redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen. Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[Redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted]

[redacted]

Datum: 7 november 2021 om
22:06:36 CET

Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [redacted]

[redacted] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 03-05-2022 19:13

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Heb [redacted] gevraagd even te contacten met je.

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 2 mei 2022 17:28

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Ik krijg maar geen antwoord mbt het tankstation van [redacted] en weet niet goed wat ik hier nu mee aan moet.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: vrijdag 1 april 2022 10:46

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted] [redacted]

Begin van dit jaar hadden wij mailwisseling over mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 op het te ontwikkelen plan Knibbelweg-Oost en mijn vraag om hier een bevestiging van te krijgen.

Dik een jaar terug starten wij een nieuwe ronde via [redacted] [redacted] om mijn belangstelling wederom te melden bij de gemeente.

Van de ontwikkelaars kant kregen wij per omgaande een bevestiging.

Zij wees mij er echter op dat een aanmelding bij de gemeente in verband met de gemeentelijke bevoegdheid om de 4 hectare voor uitplaatsing te faciliteren, noodzakelijk was.

U meldde mij de taak van [redacted] [redacted] te hebben overgenomen en zegde mij toe erop terug te komen.

Kunt u de aanmelding inmiddels bevestigen en wat is het antwoord van de gemeente op mijn vraag of zij er alles aan doet om mijn plannen te helpen realiseren?

Ik vertrouw op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Datum: 24 januari 2022 om 12:38:38 CET

Aan: [redacted]

Kopie: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>, [redacted]

[redacted] (Vakgarage)"

<vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen.

Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd

beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted]
[redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted]

projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot

opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

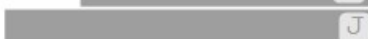
Met vriendelijke groet,

  namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van:  

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: 





Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte  

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met   van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u

ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.


Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding
B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 16-02-2022 00:06

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Ha [redacted]

Dat ga ik uitzoeken...

Gr [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 11 februari 2022 11:11

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Ha [redacted]

[redacted] wil jij dat met hulp van denk ik [redacted] checken?

Dank en goed weekend,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 16:41

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Hoi [redacted] en [redacted]

Ik zou echt zweren dat ik deze mail al eens aan jullie verstuurd had, maar ik kan het niet meer terugvinden...

Volgens [redacted] moet ik in ieder geval bij jullie zijn voor deze vraag.

Zie ook onderstaande mailwisseling. Wil de gemeente een tankstation bij Knibbelweg-oost? Zo ja, dan moet er namelijk ook wat gebeuren qua bestemmingsplan. Heeft om die reden niet mijn voorkeur, maar als het antwoord vanuit de gemeente 'ja' is dan gaan we dat alsnog meenemen in het proces. Indien het antwoord niet 'volmondig ja' is dan beschouw ik een tankstation als ongewenst (eea conform de huidige bedrijvenlijst) en dan zal dat mijn antwoord zijn richting de ondernemer en ontwikkelaar.

Groeten,

J

Van: J J

Verzonden: maandag 24 januari 2022 12:39

Aan: J J

CC: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>; J J J

(Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte J J

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen. Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager
Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

<image001.png>

T 0180 - 330 300 D [redacted]
E [redacted] I www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] projectbureau
<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] [redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze ommissie.

[redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [redacted] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortdurend naar de gemeente.


Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 24-01-2022 12:38

Aan: [redacted] [redacted]

CC: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>, [redacted] [redacted] [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted] [redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen. Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted] en [redacted] [redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted] [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted] [redacted]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D [Redacted]

E [Redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [Redacted] projectbureau

<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [Redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [Redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [Redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[Redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m² en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [Redacted]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [Redacted]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [Redacted] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog

eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 18-01-2022 18:28

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi,

Ik snap je antwoord, maar als wij met elkaar vinden dat de verplaatsing doorgaat en dat het helpt als er een tankstation komt op de Knibbelweg (langs de N219 is da thelemaal niet zo gek idee) kandat natuurlijk nog worden opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten. Dat deze er nu niet instaat wil niet zoveel zeggen. Ik denk niet dat de ontwikkelaar hierover nagedacht heeft en vanuit EZ hebben wij de aangeleverde lijst bekeken en waar nodig geschrappt, maar niets toegevoegd.

Dus een duidelijk NEE is er bij mij zeker (nog) niet

Ik zal bij ruimte nagaan of zij iets weten over de ontwikkelingen in de dorpsstraat en of zij weten wie de projectleider is. Deze kan ook bij gebiedsregie liggen denk ik

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 16:18

Aan: [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Ah... ik was gestopt met lezen bij aanmelding voor 4 hectare...

Een tankstation is inderdaad niet een bedrijfsvorm die zich zo maar even kan aanmelden voor een bedrijventerrein.

Volgens mij is de situatie vrij simpel. Dit past niet binnen de bedrijfsactiviteiten en dus is de keuze (impliciet of expliciet) blijkbaar eerder al eens gemaakt en is het antwoord "nee".

Zelfs al zouden we er op basis van voortschrijdend inzicht nu positief tegenover staan dan nog zouden we ons als gemeente te veel op de hals halen als we de ontwikkelaar nu gaan vragen om dit nog even mee te nemen... dan graven we een valkuil voor onszelf.

Helaas is er bij deze ondernemer blijkbaar de verwachting dat het kan, omdat er nooit "nee" is gezegd, maar wie hem antwoord had moeten geven weet ik ook niet. Kun jij achterhalen wie de projectleider is mbt de verplaatsing?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:21

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Dat ligt volgens mij wel wat ingewikkelder.

Ik ben tot op heden niet betrokken bij de verplaatsing van het tankstation (Ik ben wel op hoofdlijnen op de hoogte van deze wens en een mogelijk verplaatsing uit de dorpsstraat.)

Ik weet dus ook niet wie projectleider hiervan is.

Het lijkt mij dat de projectleider contact moet opnemen met jou (nu) om na te gaan of deze verplaatsing mogelijk en wenselijk is lijkt mij.

Willen wij met elkaar een tankstation op Knibbelweg Oost? Als dat antwoord ja is, kan het in het bestemmingsplan worden opgenomen lijkt mij.

Het antwoord of "wij" dat willen is volgens mij niet aan economie. In elk geval nooit *alleen* aan economie.

Er is hierover nog nooit een integrale afweging geweest voor zover ik weet.

In elk geval staat het nu niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten die hier zijn toegestaan volgens mij.

Komende maandag is er een overleg met de provincie. Ik zal vragen om het op de agenda te plaatsen: mag hier wel een tankstation komen?

Heb je zo voldoende informatie of moeten we hierover bellen met elkaar?

Jammer dat het interne overleg niet doorging. Dit is hiervoor een mooi onderwerp lijkt mij.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:11

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

[redacted]

Dit moet toch via jou gaan?

Groeten,

[redacted]

Van: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:07

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

[redacted]

Wil jij de onderstaande vraag oppakken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] projectbureau

<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] [redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[redacted] [redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van:  

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan:  

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte  

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met   van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.


Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted]

Verzonden: 18-01-2022 15:21

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Dat ligt volgens mij wel wat ingewikkelder.

Ik ben tot op heden niet betrokken bij de verplaatsing van het tankstation (Ik ben wel op hoofdlijnen op de hoogte van deze wens en een mogelijk verplaatsing uit de dorpsstraat.)

Ik weet dus ook niet wie projectleider hiervan is.

Het lijkt mij dat de projectleider contact moet opnemen met jou (nu) om na te gaan of deze verplaatsing mogelijk en wenselijk is lijkt mij.

Willen wij met elkaar een tankstation op Knibbelweg Oost? Als dat antwoord ja is, kan het in het bestemmingsplan worden opgenomen lijkt mij.

Het antwoord of "wij" dat willen is volgens mij niet aan economie. In elk geval nooit *alleen* aan economie.

Er is hierover nog nooit een integrale afweging geweest voor zover ik weet.

In elk geval staat het nu niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten die hier zijn toegestaan volgens mij.

Komende maandag is er een overleg met de provincie. Ik zal vragen om het op de agenda te plaatsen: mag hier wel een tankstation komen?

Heb je zo voldoende informatie of moeten we hierover bellen met elkaar?

Jammer dat het interne overleg niet doorging. Dit is hiervoor een mooi onderwerp lijkt mij.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:11

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

[redacted]

Dit moet toch via jou gaan?

Groeten,

[redacted]

Van: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:07

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

[redacted]

Wil jij de onderstaande vraag oppakken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D 0180 - [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] projectbureau

<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage) <yakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] [redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[redacted] [redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

  namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van:  

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan:  

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte  

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met   van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortdurend naar de gemeente.


Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted]

Verzonden: 24-01-2022 12:38

Aan: [redacted]

CC: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>,
[redacted]

[redacted] (Vakgarage) [redacted]

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen. Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmanager
Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D [Redacted]

E [Redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [Redacted] projectbureau

[Redacted]

CC: [Redacted] (Vakgarage) [Redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [Redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [Redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze ommissie.

[Redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [Redacted]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [Redacted]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [Redacted] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog

eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 18-01-2022 17:27

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: overleg met de provincie en een tankstation on knibbelweg?

Hallo [redacted] [redacted] en [redacted]

Knibbelweg-Oost staat reeds op de agenda van het overleg met de PZH en [redacted] en [redacted] schuiven reeds aan.

Wat mij betreft kan het aspect van het tankstation onder de noemer van dit agendapunt onder de aandacht van de PZH worden gebracht door [redacted] / [redacted]

Ik ben met je eens dat het ook belang is wat ons eigen standpunt is. Ik weet zelf niet wat dit standpunt is en of dit er is. [redacted] [redacted] kunnen jullie dit aangeven?

Gr,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:24

Aan: [redacted]

Onderwerp: overleg met de provincie en een tankstation on knibbelweg?

Hoi [redacted]

Zie de vraag van [redacted] en mijn antwoord.

Kan jij dit op de agenda plaatsen van het overleg met de provincie?

Het gaat dan om de vraag of een tankstation mogelijk is op d Knibbelweg Oost volgens de provincie.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:21

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Dat ligt volgens mij wel wat ingewikkelder.

Ik ben tot op heden niet betrokken bij de verplaatsing van het tankstation (Ik ben wel op hoofdlijnen op de hoogte van deze wens en een mogelijk verplaatsing uit de dorpsstraat.)

Ik weet dus ook niet wie projectleider hiervan is.

Het lijkt mij dat de projectleider contact moet opnemen met jou (nu) om na te gaan of deze verplaatsing mogelijk en wenselijk is lijkt mij.

Willen wij met elkaar een tankstation op Knibbelweg Oost? Als dat antwoord ja is, kan het in het bestemmingsplan worden opgenomen lijkt mij.

Het antwoord of "wij" dat willen is volgens mij niet aan economie. In elk geval nooit *alleen* aan economie.

Er is hierover nog nooit een integrale afweging geweest voor zover ik weet.

In elk geval staat het nu niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten die hier zijn toegestaan volgens mij.

Komende maandag is er een overleg met de provincie. Ik zal vragen om het op de agenda te plaatsen: mag hier wel een tankstation komen?

Heb je zo voldoende informatie of moeten we hierover bellen met elkaar?

Jammer dat het interne overleg niet doorging. Dit is hiervoor een mooi onderwerp lijkt mij.

Groeten,



Van:  

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:11

Aan:  

CC:  

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog



Dit moet toch via jou gaan?

Groeten,



Van: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:07

Aan:  

CC:  

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog



Wil jij de onderstaande vraag oppakken?

Met vriendelijke groet,

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D

E www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van:

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: projectbureau

<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte

Op 25 maart 2021 zond ik u en van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted] [redacted]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [redacted] [redacted] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortdurend naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 18-01-2022 18:20

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: overleg met de provincie en een tankstation on knibbelweg?

Hoi [redacted]

Ik weet ook niet wat het "gemeente" standpunt is.

(Ik neem aan dat jij mij hiervoor gebeld had [redacted])

Ik ben het met je eens dat het onder die noemer in elk geval aan de orde kan komen.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 17:27

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: RE: overleg met de provincie en een tankstation on knibbelweg?

[redacted] [redacted] [redacted] en [redacted]

Knibbelweg-Oost staat reeds op de agenda van het overleg met de PZH en [redacted] en [redacted] schuiven reeds aan.

Wat mij betreft kan het aspect van het tankstation onder de noemer van dit agendapunt onder de aandacht van de PZH worden gebracht door [redacted] / [redacted]

Ik ben met je eens dat het ook belang is wat ons eigen standpunt is. Ik weet zelf niet wat dit standpunt is en of dit er is. [redacted] [redacted] kunnen jullie dit aangeven?

Gr,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:24

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: overleg met de provincie en een tankstation on knibbelweg?

Hoi [redacted]

Zie de vraag van [redacted] en mijn antwoord.

Kan jij dit op de agenda plaatsen van het overleg met de provincie?

Het gaat dan om de vraag of een tankstation mogelijk is op d Knibbelweg Oost volgens de provincie.

Groeten,



Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:21

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi

Dat ligt volgens mij wel wat ingewikkelder.

Ik ben tot op heden niet betrokken bij de verplaatsing van het tankstation (Ik ben wel op hoofdlijnen op de hoogte van deze wens en een mogelijk verplaatsing uit de dorpsstraat.)

Ik weet dus ook niet wie projectleider hiervan is.

Het lijkt mij dat de projectleider contact moet opnemen met jou (nu) om na te gaan of deze verplaatsing mogelijk en wenselijk is lijkt mij.

Willen wij met elkaar een tankstation op Knibbelweg Oost? Als dat antwoord ja is, kan het in het bestemmingsplan worden opgenomen lijkt mij.

Het antwoord of "wij" dat willen is volgens mij niet aan economie. In elk geval nooit *alleen* aan economie.

Er is hierover nog nooit een integrale afweging geweest voor zover ik weet.

In elk geval staat het nu niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten die hier zijn toegestaan volgens mij.

Komende maandag is er een overleg met de provincie. Ik zal vragen om het op de agenda te plaatsen: mag hier wel een tankstation komen?

Heb je zo voldoende informatie of moeten we hierover bellen met elkaar?

Jammer dat het interne overleg niet doorging. Dit is hiervoor een mooi onderwerp lijkt mij.

Groeten,



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:11

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog



Dit moet toch via jou gaan?

Groeten,

[Redacted]

Van: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:07

Aan: [Redacted] [Redacted]

CC: [Redacted] [Redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

[Redacted]

Wil jij de onderstaande vraag oppakken?

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D [Redacted]

E [Redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [Redacted] [Redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [Redacted] [Redacted] [Redacted] projectbureau
<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [Redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [Redacted] [Redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [Redacted] [Redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[Redacted] [Redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [redacted] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortdurend naar de gemeente.


Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted]

Verzonden: 19-01-2022 08:33

Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: verplaatsing tankstation dorpsstraat Zevenhuizen naar Knibbelweg?

Hoi [redacted]

Dank voor je reactie. Ik neem hierbij ook aan dat jij de "projectleider" bent van deze ontwikkeling?

Wil jij dan ook contact opnemen met [redacted] over verdere afhandeling van de mail waarvan hij vindt dat er niet op gereageerd wordt?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 19 januari 2022 07:32

Aan: [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]; Jan Hordijk (Wethouder); [redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: verplaatsing tankstation dorpsstraat Zevenhuizen naar Knibbelweg?

Hoi [redacted]

Ik ben (met [redacted] en Jan Hordijk) regelmatig in gesprek geweest met de eigenaar van het benzinstation in de Dorpsstraat in Zevenhuizen. In de gesprekken waar ik bij ben geweest is nooit gesproken over een verplaatsing en dus ook niet naar de Knibbelweg. Er is alleen gesproken over de ontwikkeling aan de Dorpsstraat. De eigenaar/ontwikkelaar wil grondgebonden woningen en de gemeente wil kleinschalige gestapelde bouw voor specifieke doelgroepen. Tot op heden zijn we daarover niet tot overeenstemming gekomen. Binnenkort komt de eigenaar van het benzinstation met een aangepast plan voor zijn locatie aan de Dorpsstraat. Wellicht dat er dan weer iets voortgang komt in de herontwikkeling van het benzinstation aan de Dorpsstraat. [redacted] is als projectleider Gebiedspaspoort Zevenhuizen overigens ook op de hoogte van het feit dat op deze plek aan de Dorpsstraat herontwikkelplannen zijn.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 18:35

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]


[redacted]



Onderwerp: verplaatsing tankstation dorpsstraat Zevenhuizen naar Knibbelweg?

Hoi allen,

Vanuit het projectteam Knibbelweg Oost word ik nu gevraagd naar een mogelijke verplaatsing van het tankstation uit de dorpsstraat Zevenhuizen naar de Knibbelweg.

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s. stelt dat hij deze vraag al meerdere keren gesteld heeft, maar nog nooit antwoord heeft gehad.

Natuurlijk ben ik op hoofdlijnen wel op de hoogte van mogelijk ontwikkelingen daar, maar er is nog nooit erg concreet gesproken over de verplaatsing. Deze is ooit wel eens met "potlood" als mogelijkheid meegenomen, maar verder niet.

Kunnen jullie aangeven wie hier de projectleider van is?

hartelijke groet,



beleidsadviseur EZ



T 0180 – 

E  | www.zuidplas.nl

locatie: gemeentehuis, raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 19-01-2022 08:50

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: verplaatsing tankstation dorpsstraat Zevenhuizen naar Knibbelweg?

Dag [redacted]

In dat geval ga ik er vanuit dat de eigenaar de mogelijke verplaatsing naar Knibbelweg-oost zal koppelen aan de voortgang van de herontwikkeling van de huidige locatie.

Daar zal de gemeente dus een mening over moeten hebben / besluit over moeten nemen.

Gezien de gewenste voortgang van Knibbelweg-oost is het handig als daar z.s.m. duidelijkheid over is. Denk jij dat dit überhaupt binnenkort mogelijk is?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: woensdag 19 januari 2022 08:33

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: verplaatsing tankstation dorpsstraat Zevenhuizen naar Knibbelweg?

Hoi [redacted]

Dank voor je reactie. Ik neem hierbij ook aan dat jij de "projectleider" bent van deze ontwikkeling?

Wil jij dan ook contact opnemen met [redacted] over verdere afhandeling van de mail waarvan hij vindt dat er niet op gereageerd wordt?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: woensdag 19 januari 2022 07:32

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] Jan Hordijk (Wethouder)

<J.Hordijk@zuidplas.nl>; [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: verplaatsing tankstation dorpsstraat Zevenhuizen naar Knibbelweg?

Hoi [redacted]

Ik ben (met [redacted] en Jan Hordijk) regelmatig in gesprek geweest met de eigenaar van het benzinestation in de Dorpsstraat in Zevenhuizen. In de gesprekken waar ik bij ben geweest is nooit gesproken over een verplaatsing en dus ook niet naar de Knibbelweg. Er is alleen gesproken over de ontwikkeling aan de Dorpsstraat. De eigenaar/ontwikkelaar wil grondgebonden woningen en de gemeente wil kleinschalige gestapelde bouw voor

specifieke doelgroepen. Tot op heden zijn we daarover niet tot overeenstemming gekomen. Binnenkort komt de eigenaar van het benzinestation met een aangepast plan voor zijn locatie aan de Dorpsstraat. Wellicht dat er dan weer iets voortgang komt in de herontwikkeling van het benzinestation aan de Dorpsstraat. [redacted] is als projectleider Gebiedspaspoort Zevenhuizen overigens ook op de hoogte van het feit dat op deze plek aan de Dorpsstraat herontwikkelplannen zijn.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 18:35

Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: verplaatsing tankstation dorpsstraat Zevenhuizen naar Knibbelweg?

Hoi allen,

Vanuit het projectteam Knibbelweg Oost word ik nu gevraagd naar een mogelijke verplaatsing van het tankstation uit de dorpsstraat Zevenhuizen naar de Knibbelweg.

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s. stelt dat hij deze vraag al meerdere keren gesteld heeft, maar nog nooit antwoord heeft gehad.

Natuurlijk ben ik op hoofdlijnen wel op de hoogte van mogelijk ontwikkelingen daar, maar er is nog nooit erg concreet gesproken over de verplaatsing. Deze is ooit wel eens met "potlood" als mogelijkheid meegenomen, maar verder niet.

Kunnen jullie aangeven wie hier de projectleider van is?

hartelijke groet,

[redacted]

beleidsadviseur EZ



T 0180 – [redacted] M [redacted]

locatie: gemeentehuis, raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Van: [redacted]

Verzonden: 19-01-2022 09:14

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: verplaatsing tankstation dorpsstraat Zevenhuizen naar Knibbelweg?

Hoi [redacted]

Bel maar even in de loop van vandaag. Tot 13 uur ben ik bezet, maar daarna ben ik redelijk bereikbaar.

Groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 19 januari 2022 08:50

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: verplaatsing tankstation dorpsstraat Zevenhuizen naar Knibbelweg?

Dag [redacted]

In dat geval ga ik er vanuit dat de eigenaar de mogelijke verplaatsing naar Knibbelweg-oost zal koppelen aan de voortgang van de herontwikkeling van de huidige locatie.

Daar zal de gemeente dus een mening over moeten hebben / besluit over moeten nemen.

Gezien de gewenste voortgang van Knibbelweg-oost is het handig als daar z.s.m. duidelijkheid over is. Denk jij dat dit überhaupt binnenkort mogelijk is?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 19 januari 2022 08:33

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: verplaatsing tankstation dorpsstraat Zevenhuizen naar Knibbelweg?

Hoi [redacted]

Dank voor je reactie. Ik neem hierbij ook aan dat jij de "projectleider" bent van deze ontwikkeling?

Wil jij dan ook contact opnemen met [redacted] over verdere afhandeling van de mail waarvan hij vindt dat er niet op gereageerd wordt?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: woensdag 19 januari 2022 07:32

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] Jan Hordijk (Wethouder)

[redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: verplaatsing tankstation dorpsstraat Zevenhuizen naar Knibbelweg?

Hoi [redacted]

Ik ben (met [redacted] en Jan Hordijk) regelmatig in gesprek geweest met de eigenaar van het benzinestation in de Dorpsstraat in Zevenhuizen. In de gesprekken waar ik bij ben geweest is nooit gesproken over een verplaatsing en dus ook niet naar de Knibbelweg. Er is alleen gesproken over de ontwikkeling aan de Dorpsstraat. De eigenaar/ontwikkelaar wil grondgebonden woningen en de gemeente wil kleinschalige gestapelde bouw voor specifieke doelgroepen. Tot op heden zijn we daarover niet tot overeenstemming gekomen. Binnenkort komt de eigenaar van het benzinestation met een aangepast plan voor zijn locatie aan de Dorpsstraat. Wellicht dat er dan weer iets voortgang komt in de herontwikkeling van het benzinestation aan de Dorpsstraat. [redacted] is als projectleider Gebiedspaspoort Zevenhuizen overigens ook op de hoogte van het feit dat op deze plek aan de Dorpsstraat herontwikkelplannen zijn.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 18:35

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted]

[redacted]

Onderwerp: verplaatsing tankstation dorpsstraat Zevenhuizen naar Knibbelweg?

Hoi allen,

Vanuit het projectteam Knibbelweg Oost word ik nu gevraagd naar een mogelijke verplaatsing van het tankstation uit de dorpsstraat Zevenhuizen naar de Knibbelweg.

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s. stelt dat hij deze vraag al meerdere keren gesteld heeft, maar nog nooit antwoord heeft gehad.

Natuurlijk ben ik op hoofdlijnen wel op de hoogte van mogelijk ontwikkelingen daar, maar er is nog nooit erg concreet gesproken over de verplaatsing. Deze is ooit wel eens met "potlood" als mogelijkheid meegenomen, maar verder niet.

Kunnen jullie aangeven wie hier de projectleider van is?

hartelijke groet,

[Redacted]

beleidsadviseur EZ



T 0180 – [Redacted] M [Redacted]

E [Redacted] | www.zuidplas.nl

locatie: gemeentehuis, raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Bedrijf	Activiteit/ sector	Adres	Kavelgr oote oude/be staande locatie	Gewenste kavelgro otte nieuwe plek	Is ander bedrijventerr ein (met hard bestemmingsp lan) beschikbaar/b eter?	Versterkt bedrijf logistiek profiel Knibbelweg Oost?	Is er al intentieverklari ng of overeenkomst met bedrijf over verplaatsing?	Kans verplaatsing	Overige toelichting
A	Agro gerelateerde industrie	Agrarisch gebied	2000m2	5000m2	Niet passend	ja	nee	groot	Wil uitbreiden en vernieuwen. Past niet op huidige bestemming.
B	garagebedrijf	Dorps centrum	1000m2	1000m2	Niet passend	Ten dele	Nee/ wel gesprekken geweest en wens van ondernemer		Ondernemer wil verplaatsen. Ook wens van gemeente. Huidige plek andere bestemming gewenst. Er is inmiddels bouwplan voor vervangende woningbouw.
C	Agrarisch logistiek	glasbestemmi ng	7000m2	10000m2	Niet passend	ja	Er zijn gesprekken gaande tussen tuinder en eigenaar bedrijf ivm uitbreidings plannen naast gelegen glastuinbouw bedrijf.		Tuinder belangstelling voor dit perceel.
D	Agrarische assemblage		10000m2	53000m2	Niet passend		Gesprek met ondernemer geweest		Wens om uit te breiden. Niet mogelijk op huidige locatie.
E	Vrachtwagen parkeerplaats		Geen (alleen gemeente lijke parkeerpl ek)	10000m2	niet	ja	nee		Er is in de regio te weinig plek om vrachtwagenchauffeurs te laten overnachten. Parkeerplaats met voorzieningen gewenst. Dit in private handen.
	Agrarisch logistiek	glasgebied	30000m2	40000m2					Wil uitbreiden , maar kan dat niet op huidige locatie.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

In te vullen door gemeente Zuidplas voor vervangingsvraag: uit te plaatsen bedrijven uit kern/bestaand stads- en dorpsgebied. Kolom 'bedrijf' is straks vertrouwelijk.

Bedrijf	Activiteit/ sector	Adres	Kavelgrootte oude/bestaande locatie	Gewenste kavelgrootte nieuwe plek	Is ander bedrijventerrain (met hard bestemmingsplan) beschikbaar/beter?	Versterkt bedrijf logistiek profiel Knibbelweg Oost?	Transformatiebestemming (achter te laten kavel) al opgenomen in structuurvisie of (ontwerp) bestemmingsplan?	Is er al intentieverklaring of overeenkomst met bedrijf over verplaatsing?	Mogelijk binnen VRM artikel 2.1.5 lid 5b?	Is de financiering rond?	Kans verplaatsing	Overige toelichting
A												
B												
C												
D												
E												

In te vullen door gemeente Zuidplas voor vervangingsvraag: uit te plaatsen bedrijven uit kern/bestaand stads- en dorpsgebied. Kolom 'bedrijf' is straks vertrouwelijk.

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: 18-01-2022 15:10
Aan: [redacted] [redacted]
CC: [redacted] [redacted]
Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

[redacted]

Dit moet toch via jou gaan?

Groeten,

[redacted]

Van: projectbureau
Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:07
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost
Urgentie: Hoog

[redacted]

Wil jij de onderstaande vraag oppakken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31
Aan: [redacted] [redacted] [redacted] projectbureau
<projectbureau@zuidplas.nl>
CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>
Onderwerp: Knibbelweg-Oost
Urgentie: Hoog

Geachte [REDACTED]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [REDACTED] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[REDACTED] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m² en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [REDACTED]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [REDACTED]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [REDACTED] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar

en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Gezamenlijke mail aan [REDACTED] Gemeente Zuidplas en [REDACTED] van Uden Groep.

Geachte [REDACTED]

Uit diverse contacten blijkt ons dat het goed is om onze belangstelling voor een kavel op het bedrijven deel binnen het plan Knibbelweg-Oost bij u en uw instanties opnieuw kenbaar te maken.

Het betreft hier vooral de 4 ha netto die beschikbaar komt voor de vervangingsvraag (uitplaatsing uit en om de kern Zevenhuizen) zoals die door het college van B&W en de stuurgroep A12-corridor is toegewezen.

Onze primaire belangstelling gaat uit naar het vestigen van een tankstation (in de meest duurzame vorm) met annex een garagebedrijf/autoshowroom.

De verplaatsing heeft te maken met de breed gedragen wens om onze vestiging aan de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen te ontmantelen.

De gewenste perceel grootte is afhankelijk van de beschikbaarheid en de infrastructuur maar ligt tussen de 2.000 en 3.000 m².

Wij verzoeken u in het concept-bestemmingsplan reeds rekening te houden met de mogelijkheid van het vestigen van deze bedrijvigheid *, waarbij er bij het tankstation ook de mogelijkheid is van een brede shop.

Graag ontvangen wij van u een bevestiging van het opnemen van ons op de lijst van belangstellenden en verzoeken u ons op de hoogte te houden van de voortgang.

Alvast onze dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

R.H.W. de Jong Holding B.V.
Dorpsstraat 138
2761 AH Zevenhuizen
KvK nr. 24393497

h.o.d.n. Vakgarage Boode B.V., Garage Schmidt B.V. en Tankstation de Jong Zevenhuizen B.V.

Gezien de vele personele wisselingen hier nog een historisch overzicht, waaruit blijkt dat wij al jaren onze belangstelling hebben getoond.

2012 - bij een overleg met toenmalig wethouder Bosman rond een verplaatsing naar het Nijverheidscentrum adviseerde hij ons indringend om ons aan te sluiten bij de ontwikkeling Knibbelweg-Oost.

2013 - wij presenteerden ons bij de Grow Group die ontwikkelaar was geworden. Zij bevestigde gedateerd 10 juni 2013 schriftelijk onze aanmelding.

2014/2015 - toen de van Uden groep het project overnam, hebben wij direct contact gezocht bij hun projectleider [REDACTED]

2015 - op 8 september 2015 bespraken wij met [REDACTED] en [REDACTED] van de gemeente Zuidplas een mondelinge zienswijze op het concept bestemmingsplan wat toen voorlag. Op hetzelfde moment besloot het college van B&W in een andere kamer, na een oekaze

van de Provincie, om de procedure rond het concept in te trekken. [REDACTED] J
beloofden onze zienswijze op papier te zetten, maar dat bleef daarna achterwege. Het opnemen van de bovenomschreven punten * hadden wij met hen in een positieve sfeer uitgebreid doorgenomen.

2019 - nadat er een samenwerkingsovereenkomst was getekend, verzochten wij het college in een brief om onze verplaatsing te ondersteunen door het opnemen van de benodigde bedrijfsactiviteiten. Een formeel antwoord van het college mochten wij niet ontvangen.

2021 - wij zijn nog steeds zeer geïnteresseerd.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 24-11-2021 10:48

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Uitplaatsing glas bedrijven

Hoi [redacted]

Zie hier de mail die ik heb verstuurd aan [redacted]

Kan jij mij iets meer vertellen over de uit te plaatsen glastuinbouwbedrijven in het Middengebied?

Herken jij de namen op bijgaande lijst en kan jij mij aangeven wat de status is op dit moment?

Kunnen deze bedrijven benaderd worden om te praten over een mogelijke verplaatsing naar Knibbelweg Oost?

En..... moet bij een dergelijk gesprek jij ook aanwezig zijn?

Ik hoor van je.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 24 november 2021 10:46

Aan: [redacted]

Onderwerp: Uitplaatsing glas bedrijven

Hoi [redacted]

Hierbij een lijst met glastuinbouwbedrijven uit het Middengebied die verplaatst moten worden.

Ik weet niet of er al met deze bedrijven gesproken is. [redacted] is de omgevingsmanager van het Middengebied die hier wellicht meer over kan zeggen.

Het is denk ik te vroeg om deze gegevens al door te sturen aan [redacted]

Ik zal [redacted] vragen wat deze tuinders al "weten".

Ik dit straks ook wel aankaarten in het intern overleg Knibbelweg Oost

Groeten,

[redacted]

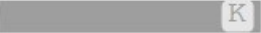
Uit te plaatsen (glas)tuinbouwbedrijven t.b.v. vijfde dorp

K	J J	Betreft glastuinbouwbedrijf					
			85.420 m2 (totaal opp. Als eigenaar van alle percelen)				
	J J		20.252 m2				

Overzicht direct uit te plaatsen bedrijven door plannen vijfde dorp:

-		Nieuwerkerk aan den IJssel	20.252 m2	tuinder
-		Nieuwerkerk aan den IJssel	2000 m2	
-		Zevenhuizen	9724 m2	
-		Zevenhuizen	85.420 m2	tuinder
-		Zevenhuizen *****		
-		Zevenhuizen	9.356 m2	
-		Zevenhuizen	4.526 m2	
-		Moordrecht	11.256 m2	varkenshouderij
-		Zevenhuizen		

Met  gekeken naar de m2 van bovengenoemde bedrijven daar waar ik er zelf niet geheel uitkwam.  heeft veel percelen in bezit. Ook het perceel Knibbelweg  Waarschijnlijk huurt  De verschillende percelen in dit gebiedje zijn nu opgeteld en bij  verwoord.

 zal, gelet op stankcirkel, niet worden uitgeplaatst naar Knibbelweg. Dat geldt ook voor van  Zij hebben geen kas, maar buitenteelt.

Uit te plaatsen bedrijven buiten vijfde dorp:

-		Moerkapelle	tuinder
-		Moerkapelle	tuinder
-		Nieuwerkerk a/d IJssel	tuinder
-		Nieuwerkerk a/d IJssel	tuinder
-		Moerkapelle	

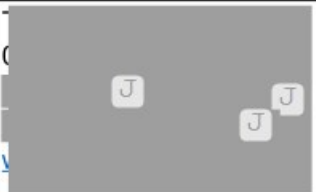
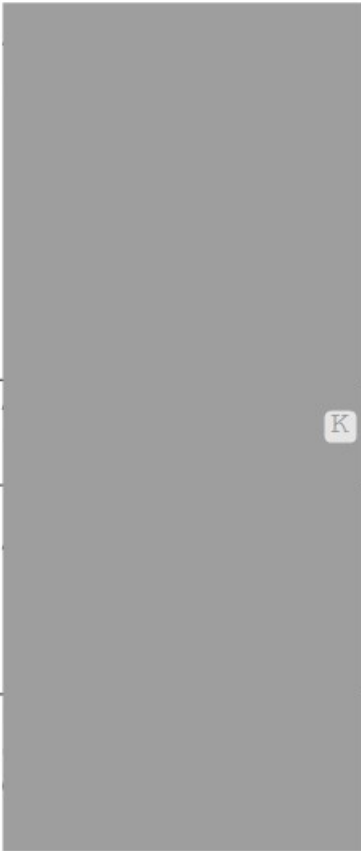




Overzicht mogelijk uit te plaatsen glastuinbouwbedrijven:



- Nieuwerkerk aan den IJssel tuinder
- Zevenhuizen tuinder
- Moerkapelle tuinder
- Moerkapelle tuinder
- Nieuwerkerk a/d IJssel tuinder
- Nieuwerkerk a/d IJssel tuinder
- Nieuwerkerk aan den IJssel tuinder
- Zevenhuizen tuinder

Uitplaatsing bedrijven:

Opgave door	reden	grootte	milieucategorie	Belang	tijdsplanning	financiering	
<div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> K </div>	<div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> J </div>	Verbreding A20	<p>De twee bedrijfspercelen zijn samen 6380 m2 + 3543 m2 = 9923 m2 groot.</p> <p>bij uitkoop minstens gelijk Dus moet gezocht worden naar een herplaatslocatie van ca. 9.500 m2 tot 10.000 m2.</p>	Gezien de naastgelegen woningen en de richtafstanden die we moeten aanhouden voor een bedrijf van milieucategorie 3.1 is sec verplaatsen van Verbree naar de naastgelegen percelen niet zomaar mogelijk.			Rijkswaterstaat
	<div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> J </div>	woningbouw			Vervalt, want wordt gezien als detailhandel.		
	<div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> J J </div>	In dit gebied is woningbouw voorzien			Op dit moment geen urgentie. De ontwikkeling van Nieuwerkerk Noord is stil gezet.		
	<div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> J J </div>	<div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> K </div> <p>is nog steeds op zoek naar een ander pand, waar ze met z'n allen in kunnen.</p>			<div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> L </div> <div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> K </div> <p>van bedrijf is niet passend. Er wordt nagedacht over</p>		

		<p>Hij is nu met een pand in Zoetermeer bezig. Maar ook zeer geïnteresseerd in Knibbelweg Oost.</p>			<p>handhaving. Dit in afwachting mogelijke verplaatsing</p>		
		<p>Dit zijn de bedrijven waar Verbree bij de RvS beroep heeft aangetekend en waar de gemeente volgens de uitspraak RvS nog iets mee moet doen. Blijft lastig om hier een goede bedrijfsbestemming voor te krijgen</p>					
		<p>Heeft al eens geprobeerd om uit te breiden</p>					
		<p>Gelet op locatie en zwaar verkeer dat door de dorpskern moet gaan</p>			<p>Bedrijf zelf geen behoefte aan verplaatsing. Belang verplaatsing ligt meer bij gemeente.</p>		
		<p>Heeft een bedrijfsbestemming maar wil meer bebouwing dan is toegestaan. Lopen ook diverse handhavingszaken tegen</p>			<p>Mogelijk ook relatie met vijfde dorp?</p>		

Uit te plaatsen bedrijven t.b.v. vijfde dorp

K	<input type="checkbox"/> J <input type="checkbox"/> J <input type="checkbox"/> J <input type="checkbox"/> J	<p>Heeft een bedrijfsbestemming met beperkt bebouwingspercentage. Wil steeds uitbreiden. Loopt ook handhavingszaak tegen.</p>	9724 m2		<p>Woning kan blijven, maar bedrijfsbestemming moet verdwijnen. Wordt uitgeplaatst vanuit Middengebied</p>		
	<input type="checkbox"/> J <input type="checkbox"/> J		11.256 m2				
	<input type="checkbox"/> J <input type="checkbox"/> J	<p>Heeft geurcirkel. Moet ivm vijfde dorp worden uitgeplaatst. Loopt al traject voor.</p>			<p>Uitplaatsing is voorwaarde voor komst vijfde dorp.</p>		
	<input type="checkbox"/> J <input type="checkbox"/> J	<p>Betreft boerderij (veeteelt) Er zijn ook andere bedrijven ingeschreven op dit adres (Praktijk: Natuurlijk evenwicht bij dieren <input type="checkbox"/> J Klassiek homeopaat voor dieren Middelweg 4</p>					

		2841 LA Moordrecht					
			Betreft paardensport en manege	2000 m2			
							
							
							

Uit te plaatsen (glas)tuinbouwbedrijven t.b.v. vijfde dorp

K	<input type="checkbox"/> J <input checked="" type="checkbox"/> J	Betreft glastuinbouwbedrijf					
			85.420 m2 (totaal opp. Als eigenaar van alle percelen)				
	<input type="checkbox"/> J <input checked="" type="checkbox"/> J		20.252 m2				

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 09-12-2021 07:57

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Uitplaatsing glas bedrijven

Goedemorgen [redacted]

Ik heb gisteren een goed gesprek gehad met [redacted] [redacted]

Ze staan open voor verplaatsing naar Knibbelweg Oost/Dry Port.

Ik heb ze verteld dat Van Uden ze gaat benaderen.

Ik hoor graag van Van Uden of er mogelijkheden zijn om [redacted] in te passen in Knibbelweg Oost en op welke termijn.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 26 november 2021 09:57

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Uitplaatsing glas bedrijven

Hoi [redacted]

Zal ik een afspraakje inplannen voor komende week?

- [redacted] heeft volgens mij al lang niet meer het recht op eerste koop
- Je herkent de namen, maar kunnen zij al benaderd worden door van Uden?
- [redacted] is nu projectleider
- De genoemde [redacted] is de "projectleider" bij van Uden.

Om te voorkomen dat wij heen en weer gaan mailen is wellicht een korte afspraak beter.

(Ik zal deze in elk geval inplannen.)

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: donderdag 25 november 2021 12:13

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Uitplaatsing glas bedrijven

Hoi [redacted]

Ja, ik herken de namen.

Ik weet dat [redacted] een eerste recht van koop heeft op Knibbelweg Oost.

Het lijkt mij wijs om als eerste met hem in gesprek te gaan en daar wil ik natuurlijk bij aanwezig zijn vanuit mijn rol als omgevingsmanager Middengebied.

Ik begreep van [redacted] dat [redacted] de betreffende projectleider is.

Het lijkt mij wijs dat ik kennis maak met haar voordat we samen het gesprek aangaan.

Groet, [redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: woensdag 24 november 2021 10:49

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Uitplaatsing glas bedrijven

Hoi [redacted]

Zie hier de mail die ik heb verstuurd aan [redacted]

Kan jij mij iets meer vertellen over de uit te plaatsen glastuinbouwbedrijven in het Middengebied?

Herken jij de namen op bijgaande lijst en kan jij mij aangeven wat de status is op dit moment?

Kunnen deze bedrijven benaderd worden om te praten over een mogelijke verplaatsing naar Knibbelweg Oost?

En..... moet bij een dergelijk gesprek jij ook aanwezig zijn?

Ik hoor van je.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 24 november 2021 10:46

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: Uitplaatsing glas bedrijven

Hoi [redacted]

Hierbij een lijst met glastuinbouwbedrijven uit het Middengebied die verplaatst moten worden.

Ik weet niet of er al met deze bedrijven gesproken is. [redacted] is de omgevingsmanager van het Middengebied die hier wellicht meer over kan zeggen.

Het is denk ik te vroeg om deze gegevens al door te sturen aan [redacted]

Ik zal [redacted] vragen wat deze tuinders al "weten".

Ik dit straks ook wel aankaarten in het intern overleg Knibbelweg Oost

Groeten,



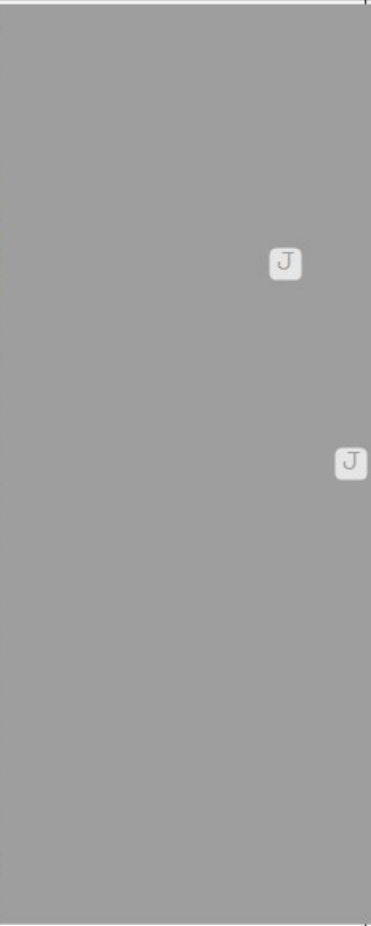
Uitplaatsing bedrijven:

	Opgave door	reden	grootte	milieucategorie	Belang	tijdsplanning	financiering
[Redacted]	J	Verbreding A20	De twee bedrijfspercelen zijn samen 6380 m2 + 3543 m2 = 9923 m2 groot. bij uitkoop minstens gelijk Dus moet gezocht worden naar een herplaatslocatie van ca. 9.500 m2 tot 10.000 m2.	Gezien de naastgelegen woningen en de richtafstanden die we moeten aanhouden voor een bedrijf van milieucategorie 3.1 is sec verplaatsen van Verbree naar de naastgelegen percelen niet zomaar mogelijk.			Rijkswaterstaat
	J	woningbouw			Vervalt, want wordt gezien als detailhandel.		
	J J	In dit gebied is woningbouw voorzien			Op dit moment geen urgentie. De ontwikkeling van Nieuwerkerk Noord is stil gezet.		
	J J	[Redacted] K is nog steeds op zoek naar een ander pand, waar ze met z'n allen in kunnen.			L [Redacted] K van bedrijf is niet passend. Er wordt nagedacht over		

K		Hij is nu met een pand in Zoetermeer bezig. Maar ook zeer geïnteresseerd in Knibbelweg Oost.			handhaving. Dit in afwachting mogelijke verplaatsing		
	<input type="checkbox"/> J <input type="checkbox"/> J	Dit zijn de bedrijven waar Verbree bij de RvS beroep heeft aangetekend en waar de gemeente volgens de uitspraak RvS nog iets mee moet doen. Blijft lastig om hier een goede bedrijfsbestemming voor te krijgen					
	<input type="checkbox"/> J <input type="checkbox"/> J	Heeft al eens geprobeerd om uit te breiden					
	<input type="checkbox"/> J <input type="checkbox"/> J	Gelet op locatie en zwaar verkeer dat door de dorpskern moet gaan			Bedrijf zelf geen behoefte aan verplaatsing. Belang verplaatsing ligt meer bij gemeente.		
	<input type="checkbox"/> J <input type="checkbox"/> J	Heeft een bedrijfsbestemming maar wil meer bebouwing dan is toegestaan. Lopen ook diverse handhavingszaken tegen			Mogelijk ook relatie met vijfde dorp?		

Uit te plaatsen bedrijven t.b.v. vijfde dorp

K	<input checked="" type="checkbox"/> J <input checked="" type="checkbox"/> J <input checked="" type="checkbox"/> J <input checked="" type="checkbox"/> J	<p>Heeft een bedrijfsbestemming met beperkt bebouwingspercentage. Wil steeds uitbreiden. Loopt ook handhavingszaak tegen.</p>	9724 m2		<p>Woning kan blijven, maar bedrijfsbestemming moet verdwijnen. Wordt uitgeplaatst vanuit Middengebied</p>		
	<input checked="" type="checkbox"/> J <input checked="" type="checkbox"/> J		11.256 m2				
	<input checked="" type="checkbox"/> J <input checked="" type="checkbox"/> J	<p>Heeft geurcirkel. Moet ivm vijfde dorp worden uitgeplaatst. Loopt al traject voor.</p>			<p>Uitplaatsing is voorwaarde voor komst vijfde dorp.</p>		
	<input checked="" type="checkbox"/> J <input checked="" type="checkbox"/> J	<p>Betreft boerderij (veeteelt) Er zijn ook andere bedrijven ingeschreven op dit adres (Praktijk: Natuurlijk evenwicht bij dieren <input checked="" type="checkbox"/> J Klassiek homeopaat voor dieren Middelweg 4</p>					

		2841 LA Moordrecht					
			Betreft paardensport en manege	2000 m2			
							

Uit te plaatsen (glas)tuinbouwbedrijven t.b.v. vijfde dorp

J	J J	Betreft glastuinbouwbedrijf					
			85.420 m2 (totaal opp. Als eigenaar van alle percelen)				
	J J		20.252 m2				

Van: [redacted]

Verzonden: 18-01-2022 14:51

Aan: [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Onderwerp: update Knibbelweg-oost

Allen,

Ondertussen heb ik met bijna iedereen kennismemaakt ☺

En ik hoef mij niet te vervelen, want het project is toch wel wat minder op de rit dan ik op 3 januari dacht... er zijn blijkbaar nog genoeg valkuilen waar we samen voor moeten waken. Ik denk echter dat we de diepste valkuilen ondertussen in beeld hebben. Hier even een korte update daarvan ter vervanging van het projectteamoverleg.

Planning

Het doel wat mij betreft is een goed OBP ter inzage leggen vooruitlopend op de inwerkingtreding van de omgevingswet (1 juli 2022 als het dit keer wel doorgaat). Met dus de nadruk op goed. Hier is voldoende tijd voor en we hoeven ons dus niet gek te laten maken door de houding van de ontwikkelaar.

SBP

Het SBP laten we als onderdeel van het BP vaststellen en dus niet vooruitlopend. Zo voorkomen we eventuele incongruenties.

Grondverwerving

De ontwikkelaar heeft ons verzocht om de verwervingen over te nemen. Aangezien de uitkomsten van deze verwervingen echter reeds zijn verwerkt in het concept OBP zijn de voortgang en nog benodigde keuzes m.b.t. deze verwervingen meer bepalend voor de inhoud en daarmee planning van het OBP dan de interne toetsing en vooroverleg. Ik bespreek morgen met een onteigeningsspecialist wat de risico's zijn en hoe we deze het beste kunnen voorkomen.

BP

Voor de interne toetsing en toetsing ODMH hanteren we het huidige concept OBP en indien geschikt genoeg voor het vooroverleg dan hanteren we ook daarvoor de huidige versie. Maar dus wel alleen als het daar geschikt/goed genoeg voor is. Gezien de lopende grondverwervingen en andere vraagtekens die ik nog heb lijkt het mij sterk dat de huidige opzet richting college zal gaan.

Kruising N219

Het uitgangspunt is dat we in één keer het juiste kruispunt realiseren dat qua aangebrachte verharding voldoet voor alle nog komende fasen qua verkeersstromen (huidig, verbreding A20, middengebied). Dus met alle m2 asfalt op de juiste plekken en dan alleen nog enige aanpassingen in belijning en instellingen van de VRI. Nu is vooral van

belang dat er voldoende ruimte in het OBP komt voor de benodigde kruising. Het benodigde ontwerp daarvoor zal in de komende weken concreet genoeg worden voor de ruimte bepaling.

Over twee weken is er weer meer duidelijkheid, dus tot dan!

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D [Redacted phone number]

E [Redacted email address] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Bedrijf	Activiteit/ sector	Adres	Kavelgrootte/ oude/bestaande locatie	Gewenste kavelgrootte nieuwe plek	Is ander bedrijventerrein (met hard bestemmingsplan) beschikbaar/beter?	Versterkt bedrijf logistiek profiel Knibbelweg Oost?	Transformatiebes temming (achter te laten kavel) al opgenomen in structuurvisie of (ontwerp) bestemmingsplan ?	Is er al intentieverkla ring of overeenkomst met bedrijf over verplaatsing?	Mogelijk binnen VRM artikel 2.1.5 lid 5b?	Is de financiering rond?	Kans verplaatsing	Overige toelichting
Categorie onder de 3 HA												
A	?		?	?			Er is nu een sportbestemming in dit gebied. Er vindt een haalbaarheidsstudie plaats naar verplaatsing sportvelden. Dan komt er bestemming wonen en bedrijf belemmert dan deze bestemmingswijziging.	Eerste Gesprekken sinds 2018.			20%	Gebruiker huurt bedrijfspand.
B	Bouwkundig en installatiebedrijf		800m2	800m2		ja	Bedrijf hindert de herontwikkeling centrumgebied Zevenhuizen. Bij uitplaatsing naar verwachting op deze locatie 4-6 woningen.	Gesprekken sinds 2010. Heeft zelf ook Knibbelweg aangegeven als mogelijkheid.			50%	Bedrijf wil zelf ook verplaatsen. Bedrijf geeft geen overlast op huidige locatie, maar verstrekt niet de beeldbepalende gedachte over dit gebied.
C	Garagebedrijf (heeft ook		1000m2	1000m2	Kan naar knibbelweg zonder tankstation.	Ten dele	Bestemming is al gewijzigd. Garage bevindt zich	Zijn voor de fusie al toezeggingen			50%	100% uit plaatsing. incl. parkeerbehoefte.

	tankstation.)						op beeldbepalende plek en hindert de ontwikkeling van het centrumplan Zevenhuizen. Op dit moment ook RO problematiek aanwezig. In de nieuwe woonvisie zijn op deze locatie ca 18 woningen gepland (appartementen)	gedaan.				Bedrijf geeft op huidige ook overlast door in de straat te koop aangeboden auto' en geparkeerde auto's
Categorie boven de 3 HA												
D	Agro gerelateerde industrie		2000m2	5000m2	Knibbelweg Oost is enige optie binnen Zuidplas. Andere bedrijventerreinen zijn niet passend	ja	Huidige bedrijf in bestemming lanen en linten. Op achtergelaten kavel zullen naar verwachting 6-8 woningen komen	Gesprekken met bedrijf zijn al gestart in 2010			50-70%	Wil uitbreiden en vernieuwen. Past niet op huidige bestemming. Deels uitbreidings en deels vervangingsvraag . In 2018 afwijzing geweest op aanvraag om loods te vernieuwen en te vergroten.
E	Agrarisch logistiek		7000m2	10000m2		ja	Op 16 oktober 2018 is conserverend bestemmingplan vastgesteld voor dit gebied. Uitbreiding op deze plek, gelet op ladderonderbouwing , niet mogelijk.	Er zijn gesprekken gaande tussen tuinder en eigenaar bedrijf ivm uitbreidings plannen naast gelegen glastuinbouw			30%	Gelet op toekomstige ontwikkeling in dit gebied (kerngebied glastuinbouw/ warmtevoorziening in dit gebied) moet dit bedrijf

							Eerdere uitbreidingsvraag is afgewezen.	bedrijf.				verplaatst worden. Lijkt mogelijk als tuinder bedrijf uitkoopt.
F	Agrarische assemblage		1000m2	53000m2		Ten dele		Eerste aanvraag afgewezen. Uitbreidingswens hangt mede af van samenwerking met bedrijf uit Azië.			20%	Wens om uit te breiden. Niet mogelijk op huidige locatie. Verkeersluw maken ontsluitingsweg hindert bedrijf. Vrachtverkeer moeilijk door tunnel. Nu nog eenzijdig benaderbaar.
G	Agrarisch logistiek		3000m2	4000m2		ja	Huidige bestemming zal naar verwachting ongewijzigd blijven. Verplaatsing geeft ruimte aan andere (lokale) bedrijven om uit te breiden.	Vanaf 2010 in gesprek met bedrijf. Heeft ook zelf aangegeven te willen verplaatsen naar Knibbelweg.			50%	Wil uitbreiden , maar kan dat niet op huidige locatie.
Vrachtwagenopstelplek												
H	Vrachtwagen opstelplek						Hiervoor is specifieke bestemming noodzakelijk. Er is in de regio te weinig plek om vrachtwagenchauffeurs te laten overnachten. Parkeerplaats met voorzieningen					Kijkt wenselijk en nuttig. Ook in het licht van de ontwikkelingen in de A12 corridor.

							gewenst. Dit in private handen					
--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------------	--	--	--	--	--

ONDERBOUWING UITPLAATSINGSBEHOEFTE GEMEENTE ZUIDPLAS NOVEMBER 2018 (OPGESTELD DOOR GEMEENTE, AANGEVULD DOOR STEC GROEP)

	Activiteit/sector	Adres	Kavelgrootte oude/bestaa nde locatie	Gewenste kavelgrootte nieuwe plek	Is ander bedrijventerrein (met hard bestemmingsplan) beschikbaar/beter?	Versterkt bedrijf logistiek profiel Knibbelweg Oost?	Transformatiebestemming (achter te laten kavel) al opgenomen in structuurvisie of (ontwerp) bestemmingsplan?	Is er al intentieverklaring of overeenkomst met bedrijf over verplaatsing?	Kans op verplaatsi ng	Overige toelichting
A	Metaalverwerkend bedrijf	Bij Stec Groep bekend	1.000 m2	1.000 m2	Nee	Nee	Het bedrijf is gelegen naast een sportbestemming binnen de kern Zevenhuizen. Gemeente wil sportvelden verplaatsen t.b.v. woningbouw (tientallen woningen). Het bedrijf heeft echter een hindercirkel die verplaatsing noodzakelijk maakt. Op huidige plek waarschijnlijk ook enkele woningen.	Eerste gesprekken sinds 2018.	20%	Gebruiker huurt bedrijfspand. 100% uitplaatsing.
B	Bouwkundig installatiebedrijf	Idem	800 m2	800 m2	Nee	Ja	Bedrijf hindert de herontwikkeling centrumgebied Zevenhuizen op beeldbepalende plek. Bij uitplaatsing naar verwachting op deze locatie 4-6 woningen.	Gesprekken lopen sinds 2010. Bedrijf heeft zelf ook Knibbelweg aangegeven als aantrekkelijke mogelijkheid.	50%	Bedrijf wil zelf ook verplaatsen. 100% uitplaatsing.
C	Garagebedrijf (heeft ook tankstation)	Idem	1.000 m2	1.000 m2	Kan naar Knibbelweg-Oost, echter zonder tankstation.	Ten dele	Bestemming huidige plek is al gewijzigd (wijzigingsbevoegdheid wonen). Garage bevindt zich op beeldbepalende plek en hindert de ontwikkeling van het centrumplan Zevenhuizen. Op dit moment ook RO problematiek aanwezig. (klachten over bedrijfsvoering/parkeren in de wijk). In de nieuwe woonvisie zijn op deze locatie ca 18 woningen gepland (appartementen).	Voor de fusie zijn dit bedrijf al toezeggingen gedaan.	50%	100% uitplaatsing. Bedrijf geeft op huidige overlast door in de straat te koop aangeboden en geparkeerde auto's. Moet op Knibbelweg- Oost op kavel worden opgelost.
D	Agrogerelateerde industrie	Idem	2.000 m2	5.000 m2	Knibbelweg-Oost ligt zeer nabij, is enige optie binnen Zuidplas. Andere bedrijventerreinen zijn niet passend.	Ja	Huidige bedrijf in bestemming lanen en linten, daarom kan groei hier niet. Op achtergelaten kavel zullen naar verwachting 6-8 woningen komen.	Gesprekken met bedrijf zijn al gestart in 2010.	50-70%	Wil uitbreiden en vernieuwen. Past niet op huidige bestemming. Deels uitbreidings- en deels vervangingsvraag. In 2018 gemeentelijke afwijzing geweest op aanvraag om loods te vernieuwen en te vergroten.
E	Agrarisch logistiek	Idem	7.000 m2	10.000 m2		Ja	Op 16 oktober 2018 is conserverend bestemmingplan vastgesteld voor bestaande plek. Uitbreiding op de huidige plek acht gemeente niet mogelijk; eerdere uitbreidingsvraag is	Er zijn gesprekken gaande tussen tuinder en eigenaar bedrijf ivm uitbreidingsplannen naast gelegen glastuinbouw bedrijf. Achtergebleven kavel wordt dan dus glas.	30-50%	Gelet op toekomstige ontwikkeling in dit gebied (kerngebied glastuinbouw/ warmtevoorziening in dit gebied) moet dit bedrijf verplaatst worden. Lijkt mogelijk

							afgewezen. Locatie bedrijf wordt waarschijnlijk glas.			als tuinder bedrijf uitkoopt. Verplaatsings- en uitbreidingsvraag.
F	Agrarisch assemblage	Idem	10.000 m2	53.000 m2	Partij straks > 3 ha	Ten dele	Achter te blijven kavel blijft waarschijnlijk bedrijfsruimte.	Eerste aanvraag afgewezen. Verplaatsings- en uitbreidingswens hangt mede af van samenwerking met bedrijf uit Azië.	20%	Wens om uit te breiden. Niet mogelijk op huidige locatie. Verkeersluw maken ontsluitingsweg hindert bedrijf. Vrachtverkeer moeilijk door tunnel. Nu nog eenzijdig benaderbaar. Verplaatsings- en uitbreidingsvraag.
G	Agrarisch logistiek	Idem	30.000 m2	40.000 m2	Partij straks > 3 ha	Ja	Bedrijf wil twee vestigingen samenvoegen. Huidige bestemming zal naar verwachting ongewijzigd blijven (bedrijfsruimte). Verplaatsing geeft ruimte aan andere (lokale) bedrijven om uit te breiden.	Vanaf 2010 in gesprek met bedrijf. Heeft ook zelf aangegeven te willen verplaatsen naar Knibbelweg.	50%	Wil uitbreiden, maar kan dat niet op huidige locaties. Verplaatsings- en uitbreidingsvraag dus.
H	Vrachtwagenopstelplek (geen uitplaatsers)	Nog geen concrete gegadigde		?	Er is in de A12-regio te weinig plek om vrachtwagenchauffeurs te laten overnachten. Parkeerplaats met voorzieningen gewenst. Dit in private handen.	Ja	Hiervoor is specifieke bestemming (in bestemmingsplan) wenselijk of noodzakelijk.		PM	Lijkt wenselijk en nuttig. Ook in het licht van de ontwikkeling van de gehele A12 corridor.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 14-12-2021 14:45

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

Hoi,

Zie mail hieronder ter kennis name

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 14 december 2021 14:45

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

Hoi [redacted]

Ik hoop dat je al weer een beetje opgeknapt bent!

Komende maandag hebben wij weer intern Knibbelweg Oost.

Ik zal daar bij het agendapunt "bestemmingsplan" aankaarten dat ik nu niet precies weet wat van mij verwacht wordt.

Vanuit economie vind ik het belangrijk dat de staat van bedrijfsactiviteiten correct is. En dat het stedenbouwkundig ontwerp (volgens mij moet het hierin opgenomen zijn) zowel mogelijkheden biedt aan bedrijven, maar ook bedrijven uitsluit. Bv: willen wij hier een bedrijf dat op eigen terrein in de buitenlucht veel opslag heeft een materiaal/grond enz?

Ik mail je dit, omdat jij wellicht meer duidelijkheid heb voor mij in het proces en/of inhoud. Ik zoek duidelijk mijn rol. Juist om te voorkomen dat er dadelijk een besluit voorligt, waar wij weer jaren spijt van hebben.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: maandag 29 november 2021 18:00

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

Oké, dus dit zijn de lijsten die de Gemeente als voorbeeld heeft aangeleverd voor het bedrijventerrein Knibbelweg – Oost.

Nu begin ik te begrijpen hoe bioscopen (Kleine Vink), theater(Kleine Vink), jachthavens(Kleine Vink), slachterijen(Kleine Vink), asfaltcentrales en overige 4.1 (Gouwe Park) e.d. op de lijst van bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan voor Knibbelweg Oost terecht zijn gekomen.

Zo te zien is de staat van bedrijfsactiviteiten van Knibbelweg Oost bijna gelijk aan de som van de lijsten Kleine Vink

en Gouwe Park.

Uit het overleg van vanmiddag r [J] t [K] kwam naar voren dat zij enkel de voor de hand liggende bedrijven uit de lijst willen halen (jachthaven e.d.). Maar ze zijn van mening dat de gemeente een visie moet hebben over de toelaatbaarheid van de andere bedrijfsactiviteiten, mede in relatie met de uitplaatsing/ verplaatsing van bedrijven van elders uit de gemeente. Gezien de opdrachtgever, kan ik mij deze instelling voorstellen. Hebben we ergens beleid of een lijst van uitgangspunten t.a.v. de toelaatbaarheid van bedrijven?

Bij het oude bestemmingsplan Knibbelweg Oost, zat ook een [staat van bedrijfsactiviteiten](#), zie . Was dat wel acceptabel?

met vriendelijke groet,

[J]

Beleidsadviseur ruimtelijke ordening



T 0180 – 330 300 M 06 [J]

E [J] | www.zuidplas.nl

[Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

[Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

Van: [J] [J]

Verzonden: maandag 29 november 2021 14:55

Aan: [J] [J] [J] [J]

Onderwerp: RE: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

Hierbij de twee staat van bedrijven.

Ik vind dat er op die van Gouwe Park nog branches staan die je niet of niet perse op zo'n terrein wilt hebben. Denk aan schoonheidsspecialisten, slachterijen, begrafenisondernemingen, Horeca, kantoren.

Over die van Kleine Vink is wel nagedacht, alleen verzuimt de makelaar om het te lezen, waardoor er nu toch bedrijven zitten die er eigenlijk niet horen.

Met vriendelijke groet,

[J]

Accountmanager Bedrijven
Beleidsadviseur Economische Zaken



T 06 - [J]

E [redacted]

I www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 29 november 2021 14:40

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

Hoi [redacted]

Die heb ik inderdaad gestuurd, want hij had geen beeld wat een staat van bedrijfsactiviteiten inhield. Toen is afgesproken dat hij met mij contact zou opnemen om e.e.a. verder door te nemen. Dat is nooit gebeurd.

Ik heb mij zojuist wezenloos gezocht naar de mail die ik gestuurd heb en de 2 voorbeelden van een staat van bedrijfsactiviteiten, maar ik kan die niet meer vinden.

(Het was die van Kleine Vink volgens mij en van Gouwepark.

Ik denk dat [redacted] deze zo weer heft gevonden ne jou kan sturen (hoop ik)

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 29 november 2021 14:25

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

[redacted]

Ik heb zojuist een gesprek met [redacted] gehad. Tijdens het overleg werd aangegeven dat jij ze eerder twee lijsten had toegezonden. Heb jij die lijsten nog?

Verder gaan ze het plan aanpassen zoals voorgesteld. Dus bestemming bedrijf voor Knibbelweg cat 1 + 2. En bestemming Bedrijventerrein voor het bedrijventerrein.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsadviseur ruimtelijke ordening



T 0180 – 330 300 M 06 [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

[Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

[Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 29 november 2021 12:14

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

Hoi [redacted]

Ik heb ook heel erg sterk het gevoel dat het bestemmingplan over de schutting is gedumpt! [redacted]

[redacted] ze hebben gewoon de hele standaard '[Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen en Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging](#)' van de VNG in Excel bij elkaar gevoegd en daar alles boven 4.2 uitgefilterd. Alles is overal toegestaan, van kappers tot crematorium, van asfaltcentrales, betonfabrieken, slachterijen, bioscopen, theater tot jachthavens. Alles is mogelijk.

Wat mij betreft wordt de hele bestemmingsmethodiek inclusief de staat van bedrijfsactiviteiten aangepast, waarbij voor de bedrijven en bestaande woningen aan de Knibbelweg de bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan (cat 1+2) wordt overgenomen en voor het bedrijventerrein een afzonderlijke bestemming met bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten wordt opgesteld.

Helaas weet ik niet welke afspraken er in het verleden over de toegestane bedrijfsactiviteiten zijn gemaakt, heb jij dat?

met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsadviseur ruimtelijke ordening



T 0180 – 330 300 M 06 [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

[Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

[Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 25 november 2021 15:10

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

Hoi [redacted]

Je gaf het in het overleg al aan, maar het lijkt niet of er over nagedacht is wat wel en niet mag in dit gebied.

Kan jij aangeven wat de nummering betekent in de lijst (rechts naast de kolom SBI code)?

Er is ook geen duiding dat deze staat van bedrijfsactiviteiten geldt voor de 4ha of voor het gehele gebied. Het lijkt mij dat hier een onderscheid in gemaakt moet worden.

Het voelt een beetje alsof eea gedumpt wordt naar ons en wij [redacted] en ik) nu alles moeten toetsen en herschrijven.

Zeker daar ik al eerder gevraagd heb om deze lijst. Toen wisten ze niet echt wat ik bedoeld en heb een voorbeeld opgestuurd.

Er staat in de lijst dat bedrijvigheid tot 4.1 is toegestaan, terwijl wij besproken hadden tot 3.2 te gaan volgens mij.

Ik hoor van je!

Groten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 24 november 2021 11:46

Aan: [redacted]

Onderwerp: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

_GoBack [redacted]

Het bestemmingsplan, incl. staat van Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.1) staat op de p schijf zie: P:\Gebiedsregie-I-IBL-1 Knibbelweg Oost\4. Gebiedsontwikkeling\4. Ruimtelijke ordening\2. Bestemmingsplan\1. COBP\211118_COBP

Voor de volledigheid heb ik het ook als bijlage bijgevoegd.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsadviseur ruimtelijke ordening



T [0180 – 330 300](tel:0180-330300) M 06 [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

[Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

[Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 21-07-2022 11:25

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Zie onderstaande beargumentering van [redacted] [redacted] ter voorbereiding op ons gesprek met hen.

Lijkt mij verstandig dat ik [redacted] alvast bijpraat hierover.

Mee eens?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 20 juli 2022 16:09

Aan: [redacted]

CC: [redacted] (Vakgarage)

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Dank voor uw informatie naar aanleiding van ons telefoongesprek van maandag.

In reactie op ons gesprek had ik onderstaande mail reeds klaarstaan.

Inmiddels is er ook een afspraak gepland op 19 augustus a.s. waarin we het gesprek een vervolg zullen geven.

Vooruitlopend daarop lijkt het mij toch goed om u in voorbereiding onderstaande reactie toe te sturen.

Ik vroeg u naar het plots als criterium inbrengen van de ligging ten opzichte van bestaande en geplande tankstations.

De bestaande zijn, in alle gesprekken met de gemeente, nooit een issue geweest.

Het is nu de vraag of de huidige lichting beleidsmakers en -bepalers zich realiseren dat het niet gaat om een nieuw station maar om een verplaatsing.

Daarnaast is deze verplaatsing extra noodzakelijk geworden door een door de gemeente ingevoerde wijziging in de verkeersstroom in de Dorpsstraat en het Zuideinde.

Het is dus geen aanvulling op het huidige bestand, maar slechts een verbetering ten opzichte van het huidige aanbod.

U verwijst in uw laatste mail naar een nieuw station In Waddinxveen.

Naast dat dit een station in combinatie met een truckers parking vooral voor bedrijfsmatig gebruik is, ligt dit station geheel buiten de aanrijroutes voor de particulieren waar wij ons op richten.

Het is overigens opvallend dat de Gemeente Waddinxveen binnen één industrieterrein in relatief beperkte tijd twee stations (Shell Trucks-only en DCB) toestaat.

Waarom dan in mijn geval allemaal voorbehouden en afwijzingen?

Een ander punt wat uit ons gesprek bleek, is dat u aangeeft dat er door diverse commissies binnen de gemeente naar is gekeken.

Je zou toch verwachten dat daar dan ook een gefundeerd besluit uit wordt gepresenteerd.

Reeds eerder vroeg ik u in mails om een formeel standpunt en niet om een informele beleidstoets, zoals u nu weer presenteert.

Ik gaf u al aan dat het gemis aan onderbouwing vanuit bestaand beleid en plannen voor de toekomst, uw afwijzing onverteerbaar maakt.

Uw aangave dat de gemeente 'na enig beraad' mijn plan niet gewenst acht, is denigrerend en respectloos.

Genoemde benadering is voor mij niet toetsbaar waardoor de redelijkheid en consequenties voor mij onduidelijk blijven, terwijl ik ook geen bezwaar kan aantekenen.

De 4 hectare in Knibbelweg-Oost voor lokale verplaatsing vraagt al langer om beleid en een op de lokale vraag en noodzaak gestoeld plan.

Onze vraag om duidelijkheid daarover wordt al jaren niet beantwoord.

U gaf aan dat een autobedrijf en bijvoorbeeld een meubelzaak niet op de gemeentelijke lijst voorkomt, terwijl juist die lokale bedrijven willen/moeten verplaatsen.

Het hanteren van een geheime lijst is ongewenst en leidt ook niet tot initiatieven.

Uw argument dat een tankstation veel extra verkeer met zich mee zou brengen, is wel heel kort door de bocht.

Door de gemeente is onlangs onderzoek gedaan naar de gewenste ontsluiting van het Vijfde Dorp naar de N219.

Mocht er al sprake zijn van veel(?) extra verkeer dan is het juist in deze fase een geweldige kans om een optimale aansluiting te creëren.

Uw conclusie dat er in het verleden allerlei verwachtingen gewekt zijn, is een onderschatting.

Wij zullen daar zonodig zeker nog bij het college of de raad op terugkomen, want juist de gemeente zette ons steeds op dat pad met toezeggingen.

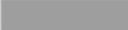

Voor dit moment is het van groot belang dat u uw redenen voor ons onderbouwt met beleid, beleidskeuzes en toekomstvisie.

Voor welke type bedrijven is gekozen en waarom gewenst?

En wat is een toekomstige oplossing voor onze bedrijven in het ontwakende inzicht over de ligging van het bedrijventerrein?

Op 19 augustus hoop ik hier nader met u op in te gaan.

Met vriendelijke groet,

  namens R.H.W. de Jong B.V. c.s.

Van:    

Datum: 18 juli 2022 om 16:11:39 CEST

Aan:    

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste  

Hier alvast informatie mbt het nieuwe tankstation net buiten de gemeentegrens in Waddinxveen.

De bouw hiervan is reeds gestart:

<https://dcbenergy.nl/dcb-energy/stations/596-waddinxveen-opening-soon-08-22>

Vriendelijke groet,

Van:  

Verzonden: donderdag 14 juli 2022 10:44

Aan:    

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste  

Excuses voor het lange wachten. Eindelijk kan ik u uitsluitsel geven.

Dit is echter niet het antwoord geworden wat u graag zou willen. Na enig beraad is de gemeente namelijk tot de conclusie gekomen dat zowel de handel in auto's als een tankstation binnen de ontwikkeling Knibbelweg oost niet gewenst zijn.

De redenen hiervoor zijn voornamelijk het gewenste type bedrijven op deze locatie, de ligging ten opzichte van andere bestaande en geplande tankstations, en het vele extra verkeer dat een tankstation zou genereren.

Ik vind het zeer vervelend dat er in het verleden blijkbaar allerlei verwachtingen bij u gewekt zijn, maar ik kan u dus helaas niet verder helpen.

Met vriendelijke groet,

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

Van:    

Verzonden: vrijdag 1 april 2022 10:46

Aan:    

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [J] [J]

Begin van dit jaar hadden wij mailwisseling over mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 op het te ontwikkelen plan Knibbelweg-Oost en mijn vraag om hier een bevestiging van te krijgen.

[J] een jaar terug starten wij een nieuwe ronde via [J] [J] om mijn belangstelling wederom te melden bij de gemeente.

Van de ontwikkelaars kant kregen wij per omgaande een bevestiging.

Zij wees mij er echter op dat een aanmelding bij de gemeente in verband met de gemeentelijke bevoegdheid om de 4 hectare voor uitplaatsing te faciliteren, noodzakelijk was.

U meldde mij de taak van [J] [J] te hebben overgenomen en zegde mij toe erop terug te komen.

Kunt u de aanmelding inmiddels bevestigen en wat is het antwoord van de gemeente op mijn vraag of zij er alles aan doet om mijn plannen te helpen realiseren?

Ik vertrouw op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[J] namens [K]. c.s.

Van: [J] [J]

Datum: 24 januari 2022 om 12:38:38 CET

Aan: [J]

[J]

Kopie: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>,

[J] [J] [J]

[J] [K]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost [J]

Geachte [J] [J]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van [J] om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de

gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen.

Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

K

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

[J] en [J] namens [K]
B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [J]
[J] [J] het
volgende geschreven:

Beste [J]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de

actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D 0180 - [Redacted]

E [Redacted] I

www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [Redacted] [Redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [Redacted] [Redacted]

[Redacted] projectbureau

[Redacted]

CC: [Redacted] (Vakgarage)

[Redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [Redacted] [Redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [Redacted] [Redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[Redacted] [Redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog

niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn [redacted] [redacted] op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] n [redacted] D
B.V. c.s.

Van: [redacted] J

[redacted] J

Datum: 7 november
2021 om 22:06:36
CET

Aan:

[redacted] J

[redacted] J

plas.nl

Onderwerp:
Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted] J

[redacted] J



Sinds jaren is het onze
wens om het [redacted] J

[redacted] J

[redacted] J

verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met   van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortdurend naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 J namens

 D

B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 15-08-2022 10:58

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Ontwikkeling Knibbelweg oost

Allen,

Zie onderstaande mbt verhuizende bedrijven en het beleid van Alliander tbv hun energiebehoefte.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 24 juni 2022 15:06

Aan: [redacted] ; [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Ontwikkeling Knibbelweg oost

Beste [redacted] [redacted]

Er is even wat tijd overheen gegaan, maar ik zou nog een check voor jullie doen hoe wij omgaan met bestaande klanten (tuinders in dit geval) die verhuizen in congestiegebied; kunnen deze hun vermogen 'meenemen' naar hun nieuwe locatie.

Wij gaan daar als volgt mee om, dit is toegestaan, indien:

- ·De klant verhuist binnen het voedingsgebied van het betreffende verdeelstation. Er kan dus geen vermogen worden meegenomen naar een ander verdeelstation dat in congestie is,
- ·De klant de oude aansluiting volledig verlaat. Het contracteerde vermogen op de oude locatie vervalt dus,
- ·Het moet nettechnisch mogelijk zijn op de nieuwe locatie. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat op de nieuwe locatie een knelpunt in het middenspanningsnet ontstaat.

Daarbij moet wel gezegd worden dat ons beleid geen wet betreft. Het kan altijd zijn dat een klant op de wachtlijst bezwaar maakt tegen een dergelijke verhuizing. In dat geval zijn er geen garanties dat ons beleid stand houdt en zijn wij ook niet aansprakelijk voor eventuele schade. Dit is tot nu toe nog nooit voorgekomen. Er zijn daar nog wel uitgebreidere stukken van die ik kan delen, maar voor dit moment leek dit me voldoende informatie.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 31-03-2023 15:36

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: geen uit te plaatsen bedrijven in de gemeente!!

Hoi collega's,

Dank weer [redacted] voor jouw eigenaarschap in dit dossier.

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] Wellicht komt het omdat mensen de uitvraag te 'smal' bekijken en alleen uitgaan van bedrijven die zich bij de gemeente hebben gemeld om verplaatst te worden. Maar volgens mij is de kracht van de Excel-lijst die we samen hebben opgesteld, nu juist dat we breder kijken dan alleen die bedrijven.

Het voelt voor mij dan ook niet helemaal goed dat we met een lijst waarop alléér [redacted] staat, al naar het PFO gaan. Volgens mij kunnen we ambtelijk gezien echt wel tot meer komen dan één bedrijf, want daar komt het nu op neer. Welk signaal geven we daarmee af naar het college? In het coalitieakkoord en het collegeprogramma staat niet voor niets de ambitie opgenomen om onderzoek te doen naar de (financiële) haalbaarheid van een verplaatsingsregeling voor ondernemers. Met als achterliggende gedachte dat het college en de gemeenteraad toekomstperspectief willen geven aan ondernemers in het buitengebied (waaronder ook Nieuwerkerk-Noord en het Nijverheidscentrum).

Tegelijkertijd... als het specifiek gaat om het project Knibbelweg-Oost, [redacted] [redacted] [redacted]. Dus bij deze heb ik een voorstel, met daaraan gekoppeld ook een vraag. Mijn voorstel zou zijn om – in elk geval voor het Zuidplasbrede verhaal – een strategische sessie in te plannen, met daarbij (ten minste) [redacted] en [redacted] namens Economische Zaken, [redacted] als [redacted] S f, een afvaardiging namens de projectleiders en ikzelf als strategisch adviseur. Voor deze sessie wil ik best het initiatief nemen, dan zorg ik gelijk dat ik vanuit het traject Gebiedspaspoorten (en het Perspectief Ruimtelijke Opgaven) van te voren input verzamel.

Mijn hieraan gekoppelde vraag is welke tijdsdruk er zit op het project Knibbelweg-Oost. Idealiter nemen we in de strategische sessie ook dat dossier mee, maar ik weet niet in hoeverre dat nu nog haalbaar is.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]

Strategisch Adviseur



T (0180) 330 [redacted]

E [redacted] [redacted]

I www.zuidplas.nl

Bezoekadres | Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM, Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 31 maart 2023 12:09

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: geen uit te plaatsen bedrijven in de gemeente!!

Hoi,

Prima om in pfo dit te bespreken.

Ik neem aan dat Jan Willem de ph houder is?

En.... Wil jij erbij zijn?

Ik hoor van

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 29 maart 2023 13:58

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

[redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]

Onderwerp: RE: geen uit te plaatsen bedrijven in de gemeente!!

Hoi [redacted]

Helemaal mee eens!

Je hebt [redacted] ook al laten weten dat [redacted] Corrosion 'op de lijst staat'.

Aangezien het college de prioritering heeft vastgesteld lijkt het mij wel goed om in een PFO dit korte lijstje en hoe nu verder te bespreken.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 20 maart 2023 10:55

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

[redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: geen uit te plaatsen bedrijven in de gemeente!!

Hoi allemaal,

Er is een excellijst uitgegaan naar alle clustermanagers en een aantal collega's. De vraag was om alle bedrijven op te geven die op termijn verplaatst moeten/willen worden.

Hierdoor zou een mooi integraal overzicht van uit te plaatsen bedrijven ontstaan en zou ook de lijst met bedrijven voor Knibbelweg Oost gevuld worden.

Tot op heden heeft alleen [redacted] (ik heb niets) en [redacted] gereageerd op deze mail. [redacted] heeft alleen een aantal tuinders opgegeven.

Behalve Corrosion zijn er dus geen uit te plaatsen bedrijven in Zuidplas en voor Knibbelweg Oost (betreffende de 4 ha)

Hoe gaan wij hier nu verder mee om?

Wellicht een punt om dit te bespreken in de interne projectgroep Knibbelweg Oost?

Zelf wil ik er een punt achter zetten en van Uden de ruimte te geven om bedrijven uit Zuidplas die belangstelling hebben te kunnen benaderen.

Benieuwd hoe jullie hier tegenaan kijken.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

beleidsadviseur Economie



T 0180 – [redacted] [redacted] M [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

locatie: gemeentehuis, raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 29-11-2021 18:00

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

Oké, dus dit zijn de lijsten die de Gemeente als voorbeeld heeft aangeleverd voor het bedrijventerrein Knibbelweg – Oost.

Nu begin ik te begrijpen hoe bioscopen (Kleine Vink), theater(Kleine Vink), jachthavens(Kleine Vink), slachterijen(Kleine Vink), asfaltcentrales en overige 4.1 (Gouwe Park) e.d. op de lijst van bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan voor Knibbelweg Oost terecht zijn gekomen.

Zo te zien is de staat van bedrijfsactiviteiten van Knibbelweg Oost bijna gelijk aan de som van de lijsten Kleine Vink en Gouwe Park.

Uit het overleg van vanmiddag met [redacted] kwam naar voren dat zij enkel de voor de hand liggende bedrijven uit de lijst willen halen (jachthaven e.d.). Maar ze zijn van mening dat de gemeente een visie moet hebben over de toelaatbaarheid van de andere bedrijfsactiviteiten, mede in relatie met de uitplaatsing/ verplaatsing van bedrijven van elders uit de gemeente. Gezien de opdrachtgever, kan ik mij deze instelling voorstellen. Hebben we ergens beleid of een lijst van uitgangspunten t.a.v. de toelaatbaarheid van bedrijven?

Bij het oude bestemmingsplan Knibbelweg Oost, zat ook een [staat van bedrijfsactiviteiten](#), zie . Was dat wel acceptabel?

met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsadviseur ruimtelijke ordening



T 0180 – 330 300 M 06 [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

[Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

[Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 29 november 2021 14:55

Aan: [redacted] ; [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

Hierbij de twee staat van bedrijven.

[redacted] R

[redacted] J

[redacted] R

Over die van Kleine Vink is wel nagedacht, alleen verzuimt de makelaar om het te lezen, waardoor er nu

toch bedrijven zitten die er eigenlijk niet horen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Accountmanager Bedrijven
Beleidsadviseur Economische Zaken



T 06 - [Redacted]

E [Redacted]

I www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [Redacted]

Verzonden: maandag 29 november 2021 14:40

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

Hoi [Redacted]

Die heb ik inderdaad gestuurd, want hij had geen beeld wat een staat van bedrijfsactiviteiten inhield. Toen is afgesproken dat hij met mij contact zou opnemen om e.e.a. verder door te nemen. Dat is nooit gebeurd.

Ik heb mij zojuist wezenloos gezocht naar de mail die ik gestuurd heb en de 2 voorbeelden van een staat van bedrijfsactiviteiten, maar ik kan die niet meer vinden.

(Het was die van Kleine Vink volgens mij en van Gouwepark.

Ik denk dat [Redacted] deze zo weer heft gevonden ne jou kan sturen (hoop ik)

Groeten,

[Redacted]

Van: [Redacted]

Verzonden: maandag 29 november 2021 14:25

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

[Redacted]

Ik heb zojuist een gesprek met [Redacted] gehad. Tijdens het overleg werd aangegeven dat jij ze eerder twee lijsten

had toegezonden. Heb jij die lijsten nog?

Verder gaan ze het plan aanpassen zoals voorgesteld. Dus bestemming bedrijf voor Knibbelweg cat 1 + 2. En bestemming Bedrijventerrein voor het bedrijventerrein.

met vriendelijke groet,

[Redacted]

Beleidsadviseur ruimtelijke ordening



T 0180 – 330 300 M 06 [Redacted]

E [Redacted] | www.zuidplas.nl

[Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

[Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

Van: [Redacted]

Verzonden: maandag 29 november 2021 12:14

Aan: [Redacted] [Redacted]

CC: [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

Hoi [Redacted]

[Redacted] [Redacted] [Redacted]

[Redacted], ze hebben gewoon de hele standaard '[Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen en Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging](#)' van de VNG in Excel bij elkaar gevoegd en daar alles boven 4.2 uitgefilterd. Alles is overal toegestaan, van kappers tot crematorium, van asfaltcentrales, betonfabrieken, slachterijen, bioscopen, theater tot jachthavens. Alles is mogelijk.

Wat mij betreft wordt de hele bestemmingsmethodiek inclusief de staat van bedrijfsactiviteiten aangepast, waarbij voor de bedrijven en bestaande woningen aan de Knibbelweg de bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan (cat 1+2) wordt overgenomen en voor het bedrijventerrein een afzonderlijke bestemming met bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten wordt opgesteld.

Helaas weet ik niet welke afspraken er in het verleden over de toegestane bedrijfsactiviteiten zijn gemaakt, heb jij dat?

met vriendelijke groet,

[Redacted]

Beleidsadviseur ruimtelijke ordening



T 0180 – 330 300 M 06 [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

[Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

[Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 25 november 2021 15:10

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

Hoi [redacted]

Je gaf het in het overleg al aan, maar het lijkt niet of er over nagedacht is wat wel en niet mag in dit gebied.

Kan jij aangeven wat de nummering betekent in de lijst (rechts naast de kolom SBI code)?

Er is ook geen duiding dat deze staat van bedrijfsactiviteiten geldt voor de 4ha of voor het gehele gebied. Het lijkt mij dat hier een onderscheid in gemaakt moet worden.

Het voelt een beetje alsof eea gedumpt wordt naar ons en wij [redacted] en ik) nu alles moeten toetsen en herschrijven.

Zeker daar ik al eerder gevraagd heb om deze lijst. Toen wisten ze niet echt wat ik bedoeld en heb een voorbeeld opgestuurd.

Er staat in de lijst dat bedrijvigheid tot 4.1 is toegestaan, terwijl wij besproken hadden tot 3.2 te gaan volgens mij.

Ik hoor van je!

Groten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 24 november 2021 11:46

Aan: [redacted]

Onderwerp: Knibbelweg Oost, conceptontwerpbestemmingsplan, staat van bedrijfsactiviteiten

_GoBack [redacted]

Het bestemmingsplan, incl. staat van Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.1) staat op de p schijf zie: P:\Gebiedsregie-I-IBL-1 Knibbelweg Oost\4. Gebiedsontwikkeling\4. Ruimtelijke ordening\2. Bestemmingsplan\1. COBP\211118_COBP

Voor de volledigheid heb ik het ook als bijlage bijgevoegd.

met vriendelijke groet,

J

Beleidsadviseur ruimtelijke ordening



gemeente
Zuidplas

T [0180 – 330 300](tel:0180-330300) M 06 J

E J | www.zuidplas.nl

[Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

[Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel](#)

od205
een ander perspectief

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
DRYPORT
KNIBBELWEG-OOST

28 november 2021

DIT PRODUCT IS EEN CO-PRODUCTIE TUSSEN:



Ondernemen A12-A20 BV /
Van Uden Logistic Site Investments BV
contactpersoon:

[Redacted] J

T 0182- [Redacted] J
E [Redacted] J

GEMEENTE ZUIDPLAS
contactpersoon:

[Redacted] J

T 0180-330 300
E [Redacted] J



OD205
contactpersoon:

[Redacted] J

T 010 303 [Redacted] J
E mail@od205.nl



LBP Sight
contactpersoon:

[Redacted] J

T 030 231 [Redacted] J
E [Redacted] J

DOELSTELLING | 04

LEESWIJZER | 05

KADERS | 06

AMBITIE | 07

LOCATIE | 08

CONCEPT | 10

STEDENBOUWKUNDIG PLAN | 12

DUURZAAMHEID | 18

WATERSYSTEEM | 21

DE DOELSTELLING

Sinds 2002 wordt er door verschillende partijen aan de grootschalige gebiedsontwikkeling in de Zuidplaspolder gewerkt. Bij deze ontwikkeling is veel aandacht voor de combinatie tussen wonen, werken, leefomgeving en infrastructuur. Het bestemmingsplan "Zuidplas Noord" werd in 2009 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het gebied Knibbelweg-Oost opgenomen als uit te werken bestemming voor een bedrijvenlandschap, met ruimte voor glastuinbouw, bedrijven en lintbebouwing.

Op 9 oktober 2013 zijn de Gemeente Zuidplas en Ondernemen A12-A20 BV de 'Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Knibbelweg-Oost, gemeente Zuidplas' aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam glastuinbouw- en bedrijvenlandschap. In 2015 is Ondernemen A12-A20 BV overgenomen door Ontwikkelingsmaatschappij Distripark A12 BV, met als drijvende kracht Van Uden Logistic Site Investments BV.

In 2015 werd een ontwerp bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht maar niet vastgesteld. Op 4 maart 2019 is de Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor (hierna: BOK 2019) getekend tussen VNO-NCW, Provincie Zuid-Holland en 4 regio gemeenten. Hierin is vastgelegd dat gestart kan worden met de ontwikkeling van een deel van Knibbelweg-Oost. Het plan uit 2015 is nu, vijf jaar later, geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de nieuwe inzichten en passend bij de huidige tijd.

De doelstelling van het project Knibbelweg-Oost is de gefaseerde ontwikkeling van een hoogwaardig glastuinbouw- en bedrijvenlandschap van in totaal circa 65 hectare bruto nabij de A12 afslag Zevenhuizen. In eerste instantie wordt in overeenstemming met BOK 2019 circa 24 hectare bruto tot ontwikkeling gebracht.

Door de combinatie van glastuinbouw, bedrijven en zorgvuldig ingepaste lintbebouwing ontstaat er een aantrekkelijke en veelzijdige nieuwe werk- en leefomgeving voor de toekomst.

De ontwikkeling van het glastuinbouw bedrijvenlandschap wordt ingebed tussen de bestaande ruimtelijke linten en tochten van de Zuidplaspolder. Deze kwaliteitsdragers worden in de planontwikkeling als een integraal planonderdeel meegenomen. Dit biedt kansen voor lokale kleinschalige bedrijfs-woonfuncties. Het overgrote deel van het plangebied zal echter worden gerealiseerd door een gelijkmatige verdeling van hoogwaardige glastuinbouw en bedrijfsontwikkellocaties. Door vanaf het begin een heldere hoofdstructuur te definiëren, kunnen de plandelen elkaar in het stedenbouwkundig systeem versterken. Tevens wordt bij de aansluiting op de provinciale weg rekening gehouden met een aansluiting van het zuidelijk van de N219 gelegen toekomstige 'Nieuwe Midden'.

Het ambitieniveau op gebied van duurzaamheid is hoog. Net als in 2015 is er ingezet op de mogelijke uitwisseling van energie en water tussen de logistieke bedrijven en de glastuinbouw, het materiaalgebruik, het ruimtegebruik en de opvang van hemelwater. Daar komen nu ambities op het gebied van biodiversiteit en natuurinclusief ontwerpen bij. Het doel is het creëren van een duurzame, maar ook een gezonde en aangename werkomgeving waar de natuur zijn plek vindt.

LEESWIJZER

In dit document zijn voor de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost, de plangebied-overstijgende visie en het stedenbouwkundig systeem beschreven.

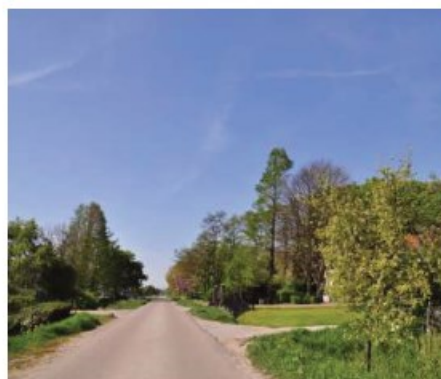
Als opmaat naar de plangebied-overstijgende visie zijn eerst de locatie en de geldende kaders omschreven. De visie is verder beschreven aan de hand van 3 belangrijke bouwstenen en is in het hoofdstuk stedenbouwkundig systeem direct vertaald in een ruimtelijk-functioneel plan.

Bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost wordt gestreefd naar een hoogwaardige, natuur inclusieve en duurzame invulling. Om deze ambitie te verwezenlijken zijn in aanvulling op de visie alle innovatie-aspecten in kaart gebracht, met het doel om deze op een integrale en ruimtelijke wijze in te bedden in het stedenbouwkundig systeem.

HUIDIGE



SITUATIE



DE KADERS

De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost maakt onderdeel uit van de grootschalige gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder en is planologisch verankerd in het intergemeentelijk Structuurplan RGZ Zuidplaspolder (vastgesteld in februari 2006) en planologisch vertaald in een uit te werken bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' (juni 2009).

In 2008 is er voor de ontwikkelingslocaties binnen de hoofdstructuur van de Zuidplaspolder een Handboek Kwaliteit opgesteld waarin de landschappelijke dragers zijn aangewezen, die het gebied identiteit moeten verlenen. Dit zijn de Lanen, Linten en Tochten. De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost grenst aan vier zijden aan deze hoofdassen van de Zuidplaspolder en heeft zodoende een belangrijk aandeel in de uitstraling van het landschappelijk raamwerk.

Gemeente Zuidplas en de initiatiefnemer Ondernemen A12-A20 hebben op 9 oktober 2013 de samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost getekend. Vanwege nieuwe inzichten en een veranderde marktsituatie leidt uitwerking van Bestemmingplan Zuidplas-Noord niet tot een haalbare businesscase. De ontwikkelcombinatie heeft OD205 gevraagd een stedenbouwkundig plan te maken, uitgaande van de hiernaast gestelde kaders. Mede op basis van dit stedenbouwkundig plan zal er een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. Daar waar mogelijk blijven de uitgangspunten die gesteld zijn in bestemmingsplan Zuidplas-Noord overeind. Met name de, in de uitwerkingsregels van Zuidplas-noord beschreven, stringente eisen mbt dubbel functiegebruik en de verdeling glastuinbouw-bedrijvigheid zijn in dit plan anders opgesteld.

VIGERENDE

WELSTANDSNOTA

MAART 2013

LEIDRAAD
OPENBARE
RUIMTE

JUNI 2013

HANDBOEK
KWALITEIT
ZUIDPLAS-
POLDER

JUNI 2008

DOCUMENTEN

BESTEMMINGS
PLAN

ZUIDPLAS NOORD
2009

SAMENWERKINGS-
OVEREENKOMST

A12 CORRIDOR
MAART 2019

PROGRAMMA
DUURZAAMHEID
&
KLIMAATADAPTATIE

AMBITIE

Ondernemen A12-A20 spant zich in om de ontwikkeling op een duurzame en hoogwaardige manier vorm te geven en zoekt naar een optimale en toekomstbestendige combinatie van wonen, werken, leefomgeving en infrastructuur.

Vestigingsvoorwaarde is het aansluiten bij ambities van Ondernemen A12-A20 en de gemeente Zuidplas, voldoen aan randvoorwaarden gesteld door de provincie en het hoogheemraadschap en het creëren van draagvlak bij de omgeving. Dit vertaalt zich in een ruimtelijk een leesbaar landschap van hoge kwaliteit met de juiste inbedding.

Er wordt ruimte gereserveerd voor een duurzaam, klimaatadaptief en robuust watersysteem, waarbij piekbuien worden opgevangen, wateroverlast, hittestress, droogtestress en bodemdaling wordt voorkomen. Daarnaast is aandacht voor een goede waterkwaliteit. De ambitie is het realiseren van een innovatief gietwatersysteem om hemelwater van de daken op te vangen en ondergronds op te slaan. Vervolgens kan het ingezet worden als gietwater voor de glastuinbouw.

Er wordt gestreefd naar een duurzame energievoorziening, waarbij de focus ligt op een laag energieverbruik, de inzet van hernieuwbare energiebronnen en het lokaal opwekken van energie. Het dakoppervlak van grootschalige logistiek biedt mogelijkheden voor een groot zonnepark en de ondergrond voor een WKO-systeem. Er wordt ruimte gereserveerd om duurzame energieoplossingen in de toekomst mogelijk te maken.

Er wordt ingezet op waterrobuust, natuurinclusief en circulair bouwen en een goede landschappelijke inpassing. Zowel rondom het gebouw als in de openbare ruimte is veel ruimte voor groen en water en de architectuur wordt afgestemd op de omgeving. De groene centrale as, natuurvriendelijke oevers en de toekomstige natuurstrook langs de 4e Tocht dragen bij aan het verhogen van lokale natuurwaarden.

Er wordt gestreefd naar meervoudig ruimtegebruik, onder andere met gecombineerde oplossingen voor duurzame energie en wateropslag/-afvoer en gecombineerde oplossingen voor biodiversiteit en waterbuffering.



klimaatadaptief



energiezuinig



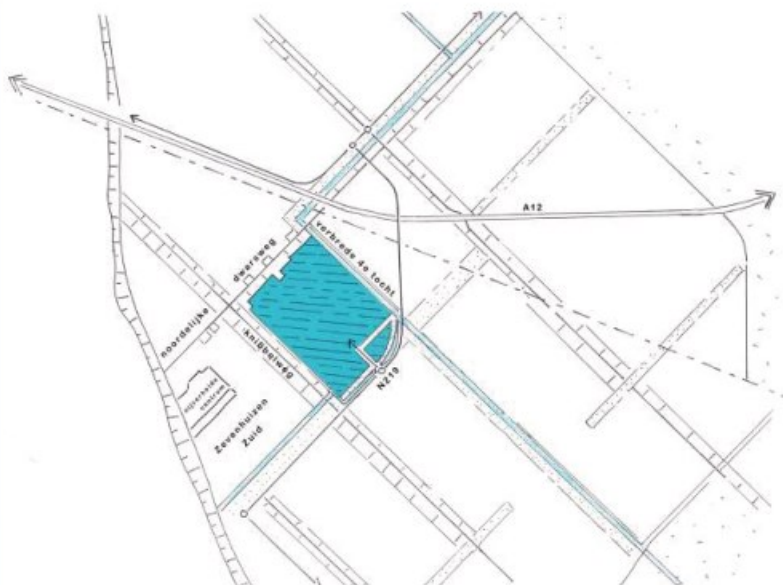
natuurinclusief



DE LOCATIE

Knibbelweg-Oost ligt perfect ontsloten via afslag Zevenhuizen aan de A12. De ontwikkellocatie bevindt zich aan de oostzijde van de dorpskern Zevenhuizen. Het plangebied wordt enerzijds begrensd door de linten Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg en anderzijds door de verbrede 4de Tocht en de N219. Vanaf deze laatste zijde zal het gebied ontsloten worden, zodat de bestaande lintenstructuur gehandhaafd kan blijven. In de lintzones langs de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg zijn op dit moment woningen en kleinschalige bedrijvigheid gelegen. Aan de andere zijde van de Knibbelweg wordt de woonwijk Zevenhuizen-zuid ontwikkeld (1200 woningen). De eerste fase Zevenrozenhof is in aanbouw en de tweede fase, Koningskwartier (circa 80 woningen) is in verkoop.

Het overwegend agrarisch gebied wordt fasegewijs getransformeerd naar een aantrekkelijke mix van 31 hectare glastuinbouw, 31 hectare bedrijven, 5 hectare lintbebouwing en 12 hectare groen, water en infrastructuur. In totaal gaat het om bruto 79 hectare plangebied.





EEN EIGEN IDENTITEIT

De Zuidplaspolder is een droogmakerij uit de eerste helft van de 19e eeuw en een bedacht en secuur gemaatvoerd landschap. De basisstructuur van dit cultuurlandschap is een raamwerk van linten, lanen en tochten, opgebouwd uit een basisraster van 800 x 800 meter; een landschap van groene en blauwe lijnen. Het historische lint van de Knibbelweg en de Vierde Tocht begrenzen het plangebied.

Tussen de linten en tochten ligt het grootschalige polderlandschap, dat vanaf een centrale gebiedsontsluiting zal worden onderverdeeld in twee gelijke (hoofd)eenheden.

Een zorgvuldige inpassing van Knibbelweg-Oost in de grootschalige structuur van de Zuidplaspolder is essentieel. Daarbij is het van belang dat de nieuwe hoofdontsluiting niet gaat concurreren met de voor de Zuidplaspolder karakteristieke lange lijnen. De nieuwe toe te voegen gebiedsontsluiting moet worden opgevat als een interieure ruimte van Knibbelweg-Oost. De gebiedsontsluiting is geen doorlopende lijn, zoals de Knibbelweg en de 4de tocht. Zij is veel meer een eigentijds koppelstuk, welke zich voegt naar de functies in het kassenlandschap en het bedrijvenlandschap. Door dit tot aan de detaillering door te voeren, wordt voorkomen dat de nieuwe gebiedsontsluiting gaat concurreren met de lange lijnen van de Zuidplaspolder.

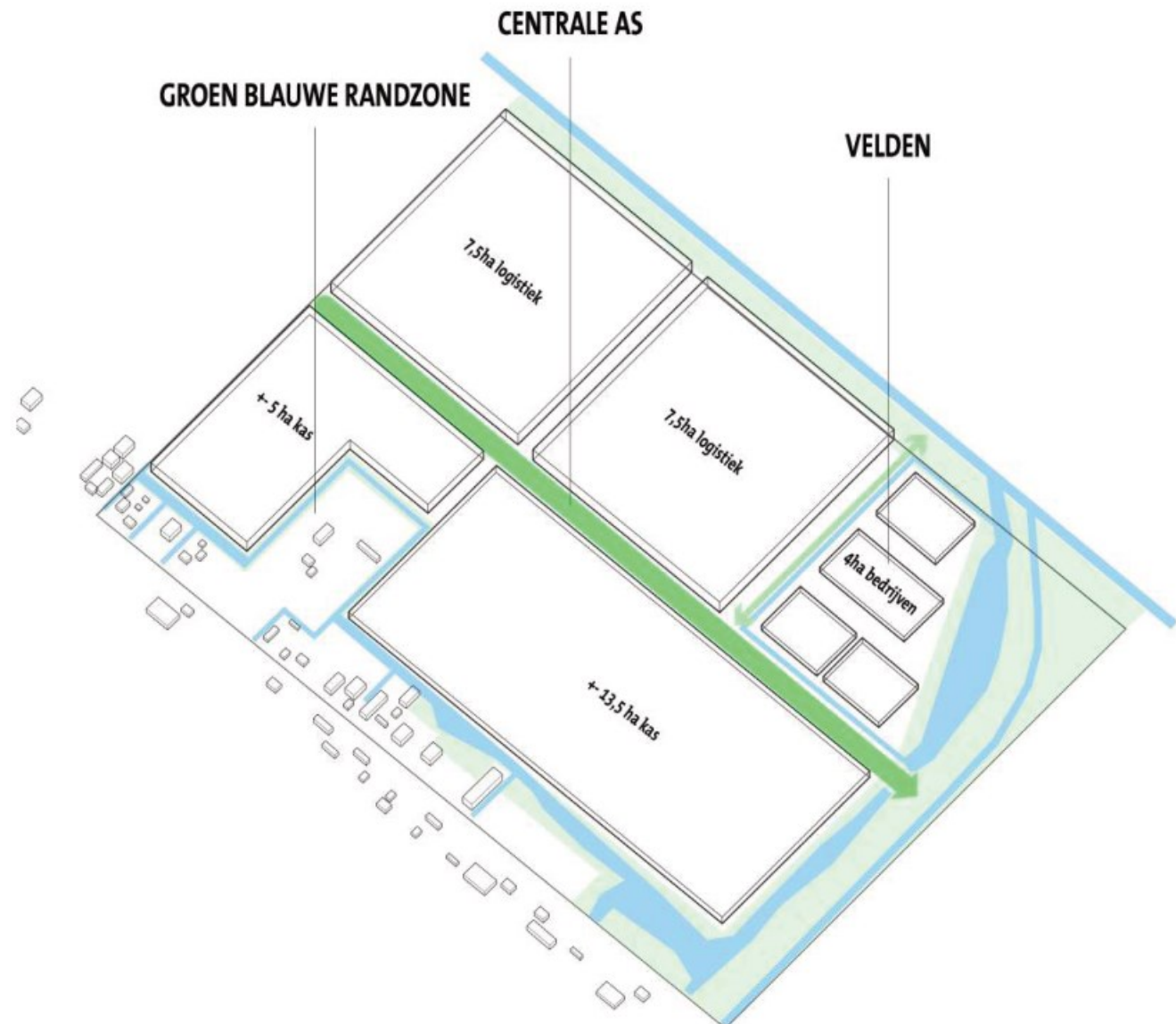
HET CONCEPT

De uiteindelijke invulling van het plangebied kan qua kavelgrootte en verkaveling nog variëren, omdat nog niet bekend is welke bedrijven zich in het gebied zullen vestigen en er een grote mate van flexibiliteit gewenst is.

Anticiperend op deze noodzakelijke flexibiliteit is voor Knibbelweg-Oost een stedenbouwkundig systeem bedacht. Dit systeem is op te vatten als een flexibel stedenbouwkundig plan. De uiteindelijke invulling wordt niet vastgelegd maar indicatief weergegeven. Daarbij worden wel de belangrijkste dragers gekwalificeerd. Het systeem maakt het mogelijk met onzekerheden om te gaan en tegelijkertijd grip te houden op de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur en uitstraling.

De belangrijkste dragers van het plan vormen een Casco. De drie bouwstenen van dit Casco zijn:

- DE CENTRALE AS
- DE GROEN BLAUWE RANDZONE
- DE VELDEN





CENTRALE AS (backbone) ALS RUGGEGRAAT: efficiency en betekenis

Dit nieuwe element is méér dan de noodzakelijke ontsluiting; het fungeert in het stedenbouwkundig systeem als de ruggengraat van het ruimtelijk-functioneel plan. De 'centrale as' is een ruimte van circa **30 meter breed en 750 meter lang** die het gehele gebied ontsluit. Door de symmetrische opbouw van het profiel worden de bouwvelden van glastuinbouw en logistiek bedrijven met elkaar verbonden. Door deze ruimte integraal en groen in te richten wordt een gevoel van collectieve en ruimtelijke kwaliteit gecreëerd. De 'centrale as' ligt direct in het verlengde van de nieuwe afslag aan de N219 en máákt letterlijk de verbinding tussen de twee ogenschijnlijk verschillende plandelen van glastuinbouw en bedrijfsontwikkeling. Vanaf de hoofdontsluiting is het mogelijk om zowel de glastuinbouw als alle bedrijfsontwikkelingen goed te ontsluiten.



DE GROEN BLAUWE RANDZONE: context en nieuwe mogelijkheden

Aan de zuidzijde worden aan de Knibbelweg twee bedrijfswoningen toegevoegd ten behoeve van de glastuinbouw.

De huidige woonlinten worden gekarakteriseerd door een milieu van woonbebouwing en kleine bedrijven. Door hier kleinschalige en passende ontwikkeling toe te voegen en een groen/blauwe buffer te introduceren, zorgt deze zone voor de inbedding van het glastuinbouw-bedrijfsgebied in zijn context.

Aan de noordoostzijde ontvouwt zich het beeld van representatieve bedrijven langs de Vierde verbrede Tocht. Een landschappelijke invulling zorgt voor een goede inpassing op de Tocht als lange lijn. Deze ruimte zal in de toekomst als eigen ecologische identiteit fungeren tussen de Knibbelweg-Oost en de mogelijke ontwikkeling van het Plantagekwadrant. Langs de N219 wordt het water ingezet om afstand te creëren en de hier gevestigde bedrijven als het ware een podium te geven om zich te kunnen etaleren.



DE VELDEN: flexibiliteit en nieuwe maatstaf

De Velden worden in grote mate gedefinieerd door de randen en de ontsluiting, maar hebben een eigen dynamiek. De Knibbelweg-Oost wordt gefaseerd ontwikkeld, waarbij in eerste instantie circa 45 hectare bruto wordt ontwikkeld. Deze fase is verdeeld in 5 verschillende en elkaar aanvullende velden. In de velden B & C, ten zuiden van de centrale as, wordt de glastuinbouw ontwikkeld. Langs de N219 is er in de mogelijkheid om op een hoogwaardige manier het glastuinbouw-bedrijvenlandschap in de etalage te zetten en te promoten. Veld A, ten noorden van de centrale as, worden ontwikkeld met logistiek gerelateerde bedrijvigheid. Veld D is kleinschalig van aard en biedt ruimte voor meer consumentgerichte bedrijven. Veld E wordt onderdeel van het bestaande karakteristieke lintenlandschap aan de Knibbelweg.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Vanaf de N219 wordt het gebied ontsloten middels een lange Centrale as vanwaar de velden ontsloten kunnen worden. Langs de randen is een zorgvuldige en landschappelijk ingepaste aansluiting gemaakt tussen de verschillende velden.

Afstemming tussen glastuinbouw, bedrijvigheid en de omgeving is essentieel voor de kwaliteit en beleving van het gebied. Daarom is vanaf het begin een heldere hoofdstructuur gedefinieerd om daarin de relatie te bewerkstelligen tussen verschillende onderdelen van het plan.

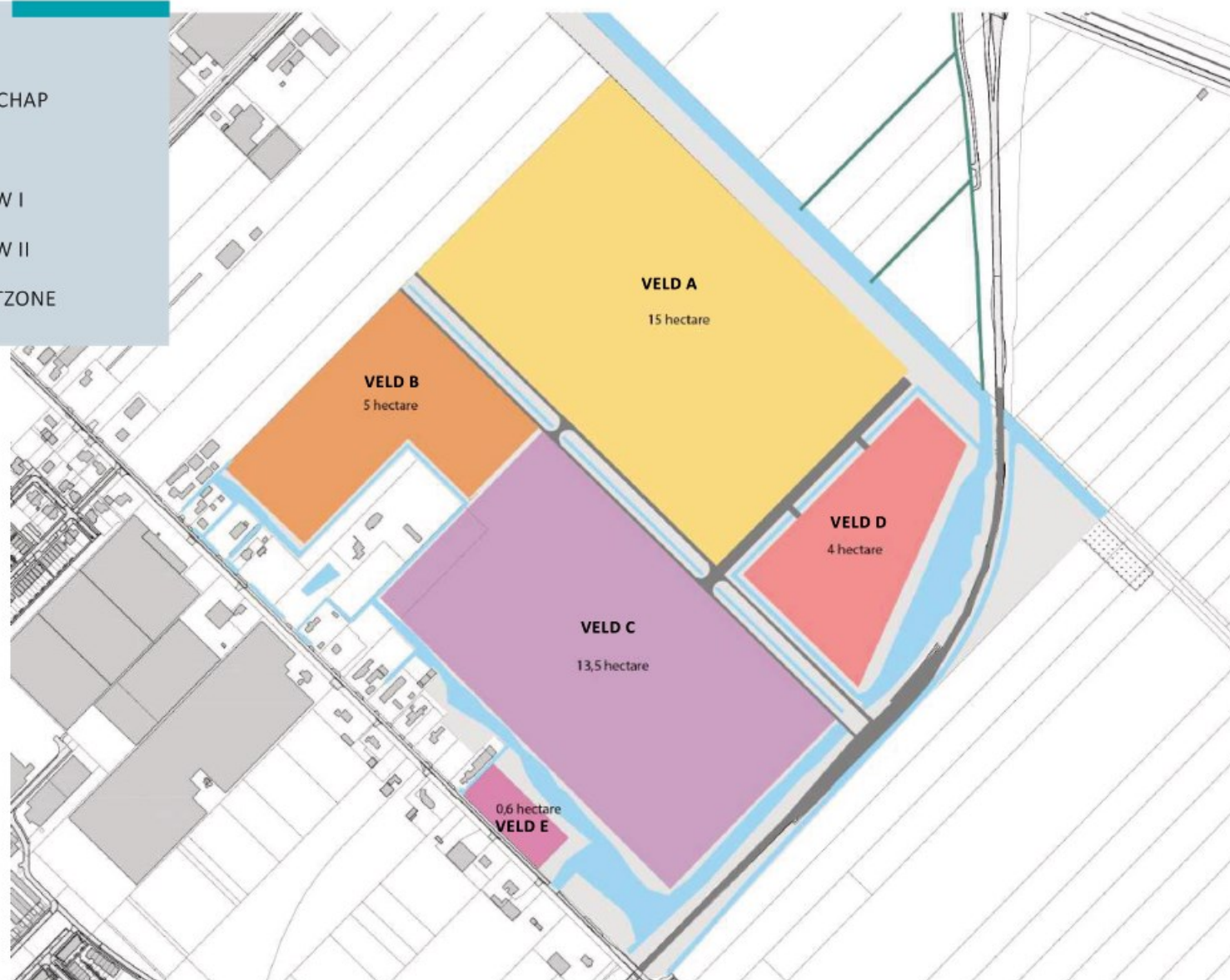
Eén centrale brede as wordt toegevoegd in het ritme van de tochten in de Zuidplaspolder om alle bedrijvigheid op te ontsluiten. Tegelijkertijd is de as door het scheiden van de verkeersstromen en het plaatsen van bomen en struiken een prettige plek voor fietsers, voetgangers en dieren. Er wordt ingezet op een natuurlijk beheer en ook de randen van het gebied krijgen extra aandacht. Zij passen de bedrijvigheid landschappelijk in met hun watergangen en natuurlijke oevers. Zo ontstaat er een aantrekkelijk en veelzijdige nieuwe werk- en leefomgeving voor de toekomst.

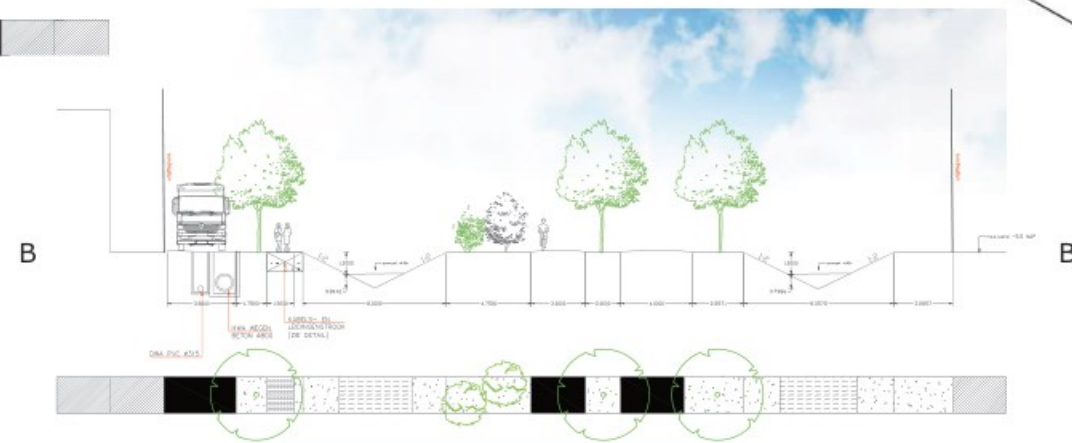
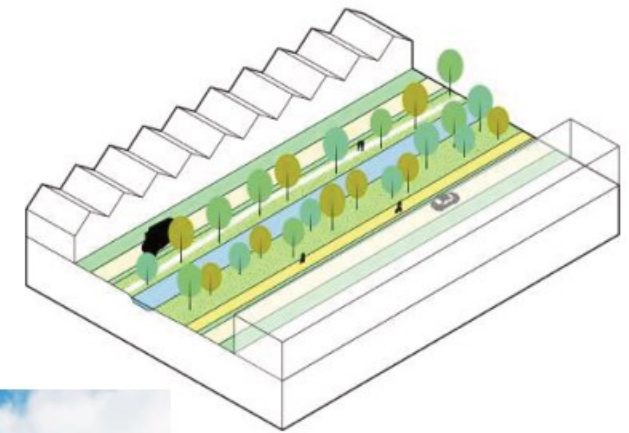
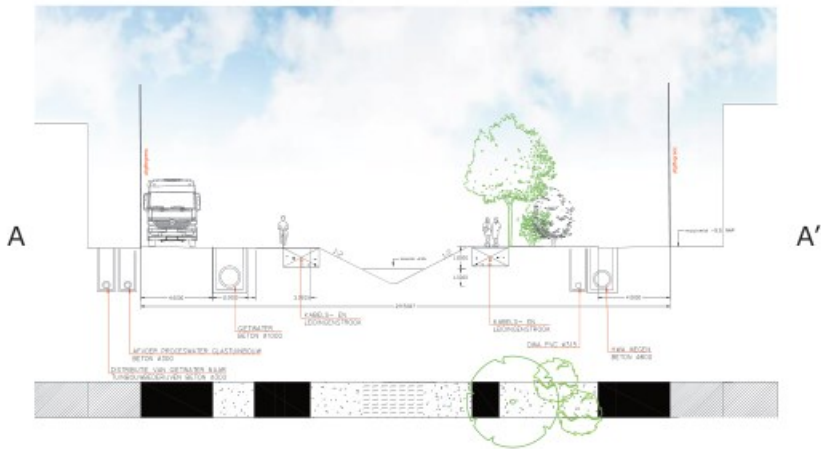
Het stedenbouwkundig plan is onder te verdelen in 5 verschillende en elkaar aanvullende velden.



LEGENDA

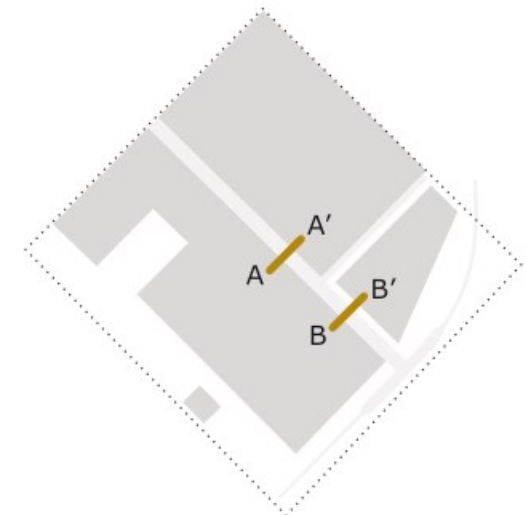
- WERKLANDSCHAP
- BEDRIJVEN
- KASSENBOUW I
- KASSENBOUW II
- NIEUWE LINTZONE





PROFIEL CENTRALE AS

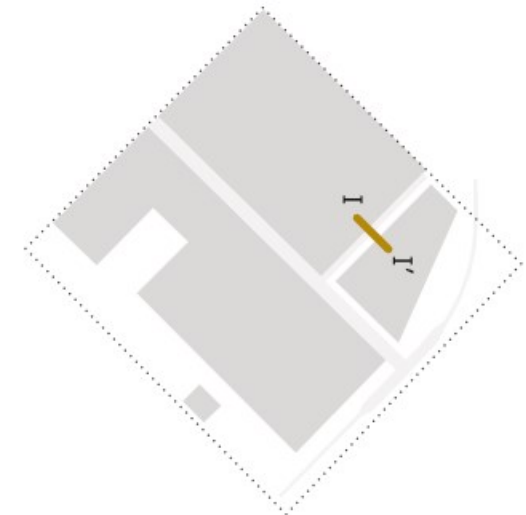
Dit nieuwe element is méér dan de noodzakelijke ontsluiting; het fungeert in het stedenbouwkundig systeem als de ruggengraat van het ruimtelijk-functionele plan. De 'centrale as' is een ruimte van circa 30 meter breed en 750 meter lang die het gehele gebied ontsluit en ook voldoende ruimte biedt voor kabels en leidingen in de ondergrond. De centrale as is opgebouwd om alle bedrijfsontwikkelingen goed te ontsluiten en ook een aangename en veilige plek te creëren voor voetgangers en fietsers. Door deze ruimte integraal vorm te geven en verkeersstromen te scheiden wordt een gevoel van collectieve en ruimtelijke kwaliteit gecreëerd. De 'Centrale as' ligt direct in het verlengde van de nieuwe afslag aan de N219 en máákt letterlijk de verbinding tussen de twee ogenschijnlijk verschillende plandelen van glastuinbouw en bedrijfsontwikkeling. Vanaf de hoofdontsluiting is het mogelijk om zowel de glastuinbouw als alle bedrijfsontwikkelingen goed te ontsluiten. De centrale as kent aan het begin een breed profiel met aan twee zijden watergangen. Deze gaat verderop over in een enkele watergang.

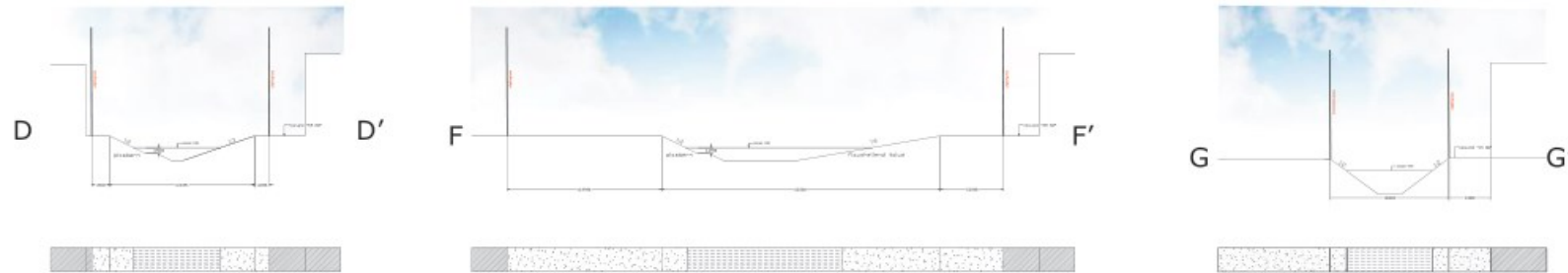
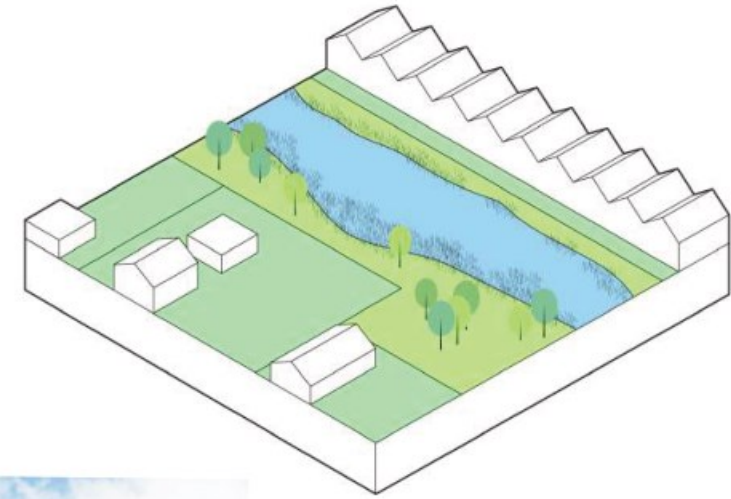
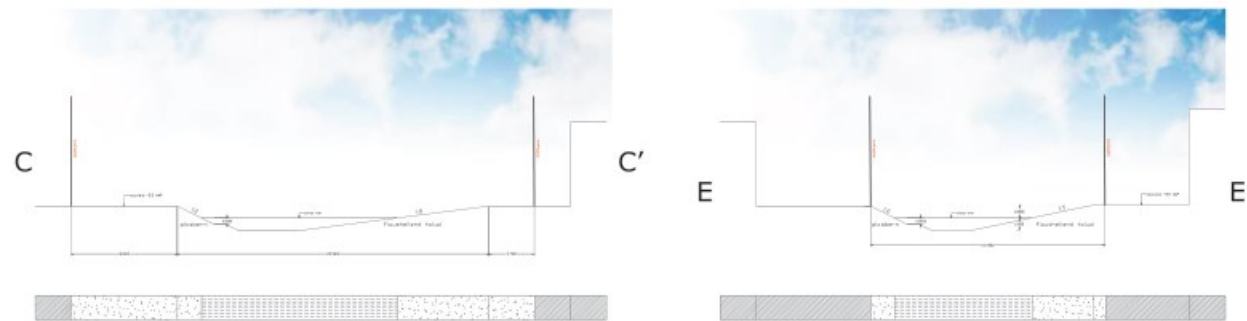




PROFIEL ZIJSTRAAT

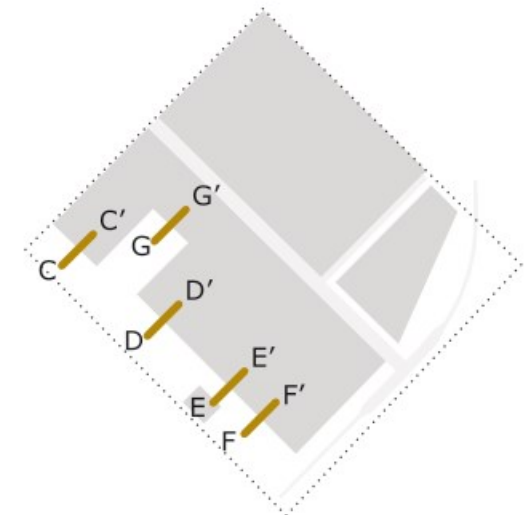
De zijstraat in het gebied legt de verbinding tussen de logistieke bedrijven aan de ene kant en de kleinschaligere bedrijvigheid aan de andere zijde. De kleinschalige bedrijvigheid is van de rest gescheiden door middel van een watergang en functioneert daarmee als eiland. Dit eiland is enkel te bereiken via bruggen over de watergangen. Langs deze watergang is, net zoals in de centrale as, het voetverkeer gescheiden van de rijbaan.

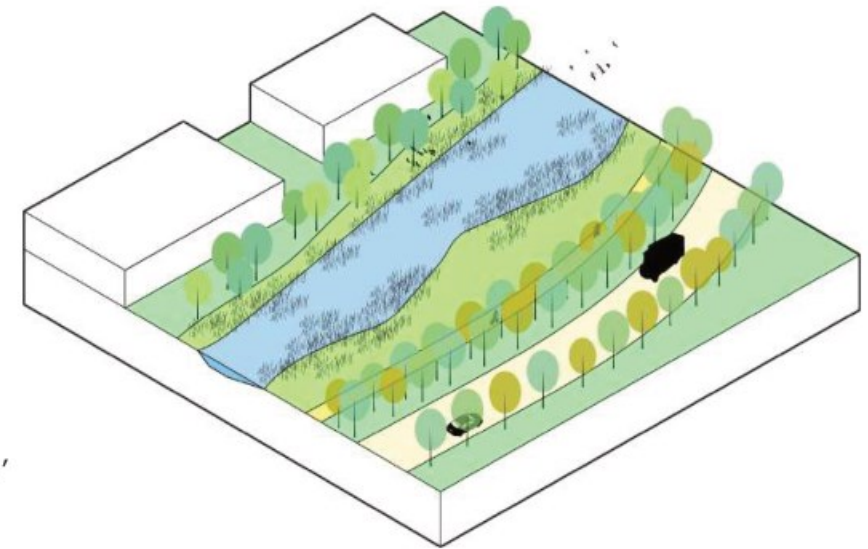
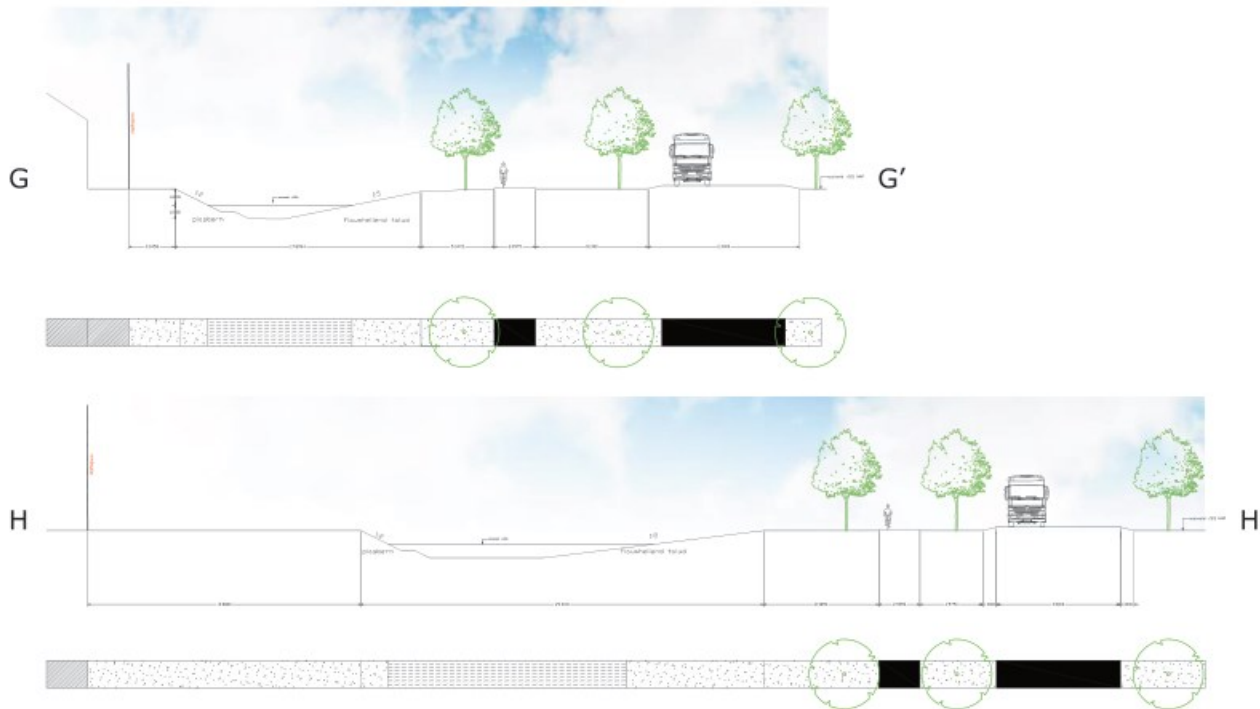




PROFIEL GROEN BLAUWE RANDZONE - LINT

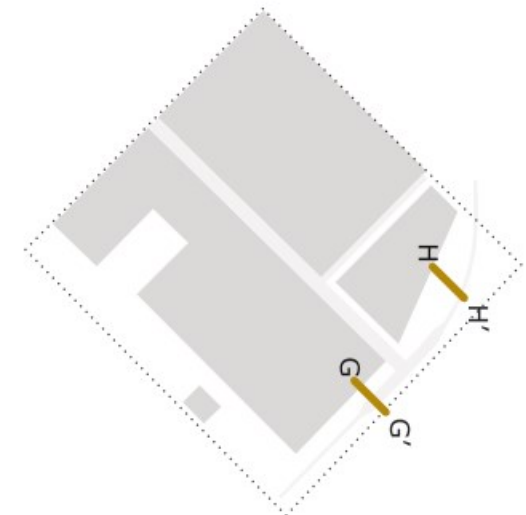
Aan de zuidzijde worden aan de Knibbelweg twee bedrijfswoningen toegevoegd ten behoeve van de glastuinbouw. De huidige woonlinten worden gekarakteriseerd door een milieu van woonbebouwing en kleine bedrijven. Door hier kleinschalige en passende ontwikkeling toe te voegen en een groen/blauwe buffer te introduceren, zorgt deze zone voor de inbedding van het glastuinbouw-bedrijfsgebied in zijn context. De groenblauwe randzone is ingericht met een doorlopende waterstructuur en flauwe oevers om de natuur tot volle wasdom te laten komen. Aan de noordoostzijde ontvouwt zich het beeld van representatieve bedrijven langs de verbrede Vierde Tocht. Langs de N219 wordt het water ingezet om afstand te creëren en de hier gevestigde bedrijven als het ware een podium te geven om zich te kunnen etaleren.





PROFIEL GROEN BLAUWE RANDZONE - N219

De ontwikkeling wordt van de hoofdontsluitingsweg, de N219, gescheiden door een brede groen blauwe randzone. De natuurlijke oevers zorgen voor een prettig aanzicht en bieden de mogelijkheid voor de aangrenzende bedrijven om zich te profileren. De watergang doet tevens dienst als hoofdwatergang. De mogelijkheid is opgenomen om in de brede groene zone tussen de N219 en de ontwikkelingen in de toekomst een fietspad aan te leggen.



DUURZAAMHEID

Ondernemen A12-A20 spant zich in om de ontwikkeling op een duurzame en hoogwaardige manier vorm te geven en zoekt naar een optimale en toekomstbestendige combinatie van wonen, werken, leefomgeving en infrastructuur. Om aan gestelde duurzaamheidseisen te voldoen en duurzaamheidsambities te verwezenlijken zijn maatregelen voorzien voor de volgende thema's:

- Watersysteem
- Energie
- Bouwen
- Dubbel ruimtegebruik

De maatregelen zijn onderverdeeld in:

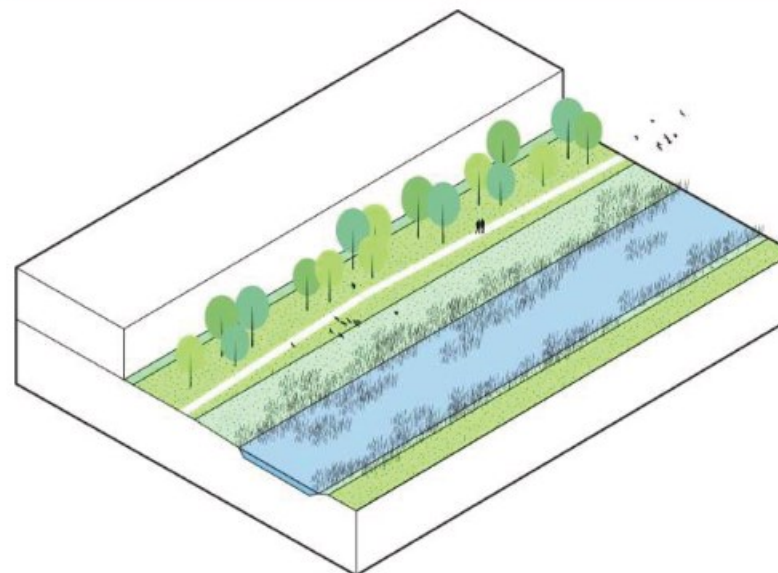
- Verplichte en no-regret maatregelen om aan gestelde eisen te voldoen.
- Optionele nice-to-have maatregelen om ambities te verwezenlijken. Voor deze maatregelen gelden twee voorwaarden: ze moeten technisch haalbaar zijn én er moet financiële dekking zijn.

Verplichte 'no-regret' (duurzaamheids)maatregelen

Watersysteem	1	Compensatie voor toename verharding en demping van sloten
Bouwen	2	Gescheiden rioolstelsel
Meervoudig Ruimtegebruik	3	Natuurvriendelijke oevers
	4	Ruimtereservering en basisvoorzieningen duurzaam gietwatersysteem
	5	Lozing licht vervuild hemelwater via berm passages / natuurvriendelijke oevers
Energie	6	Constructie utiliteitsgebouwen geschikt voor zonnepanelen; aanleg panelen voor eigen gebruik en faciliteren grote installatie voor terug levering
Meervoudig ruimtegebruik	7	Hoge energieprestatie van gebouwen (wettelijke eisen BENG)
	8	Ruimte reserveren voor duurzaamheidsoplossingen energie
	9	Logistiek en bedrijven (excl. glastuinbouw): gasloos bouwen (behoudens voor overbrugging van een periode met te veel congestie op het elektriciteitsnet)
	10	Zonnepanelen op daken van utiliteitsgebouwen op grote schaal (termijn afhankelijk van de oplossing van congestie op het elektriciteitsnet)
Bodem en Groen	11	Ruimte voor groen in openbaar gebied
	12	Rekening houden met bodemdaling bij het ontwerp

Optionele 'nice-to-have' (duurzaamheids)maatregelen

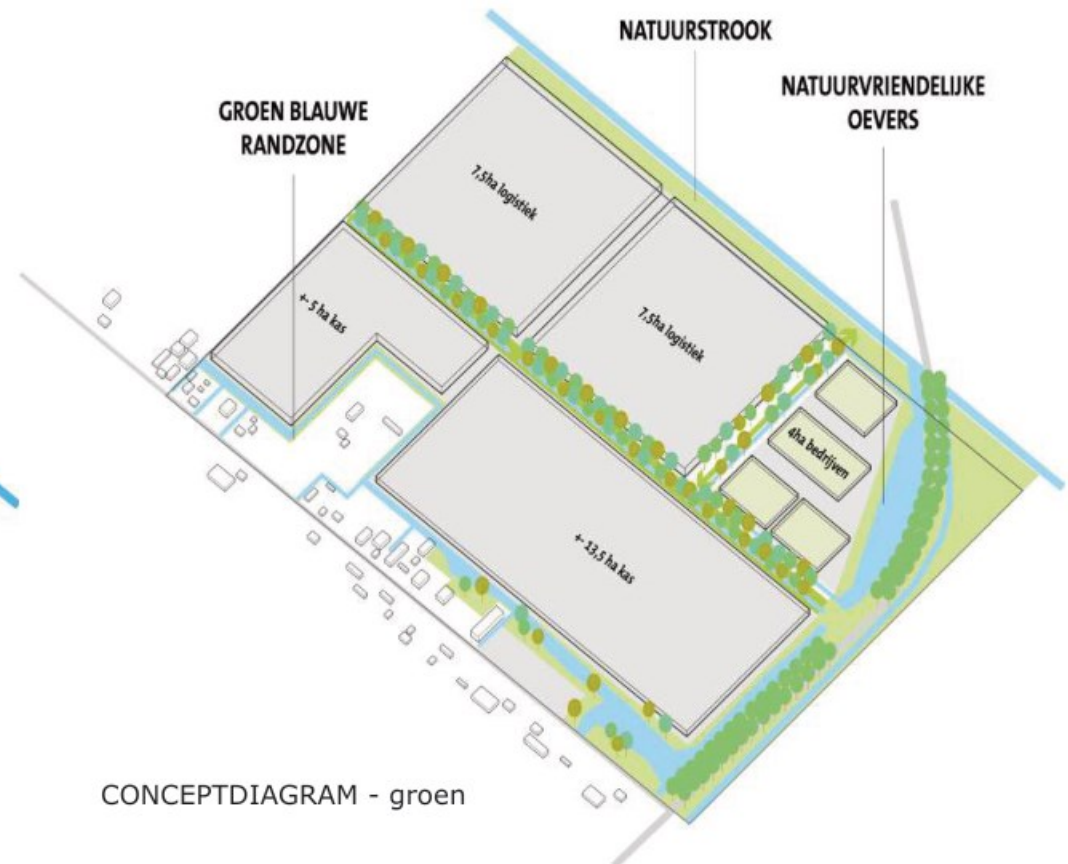
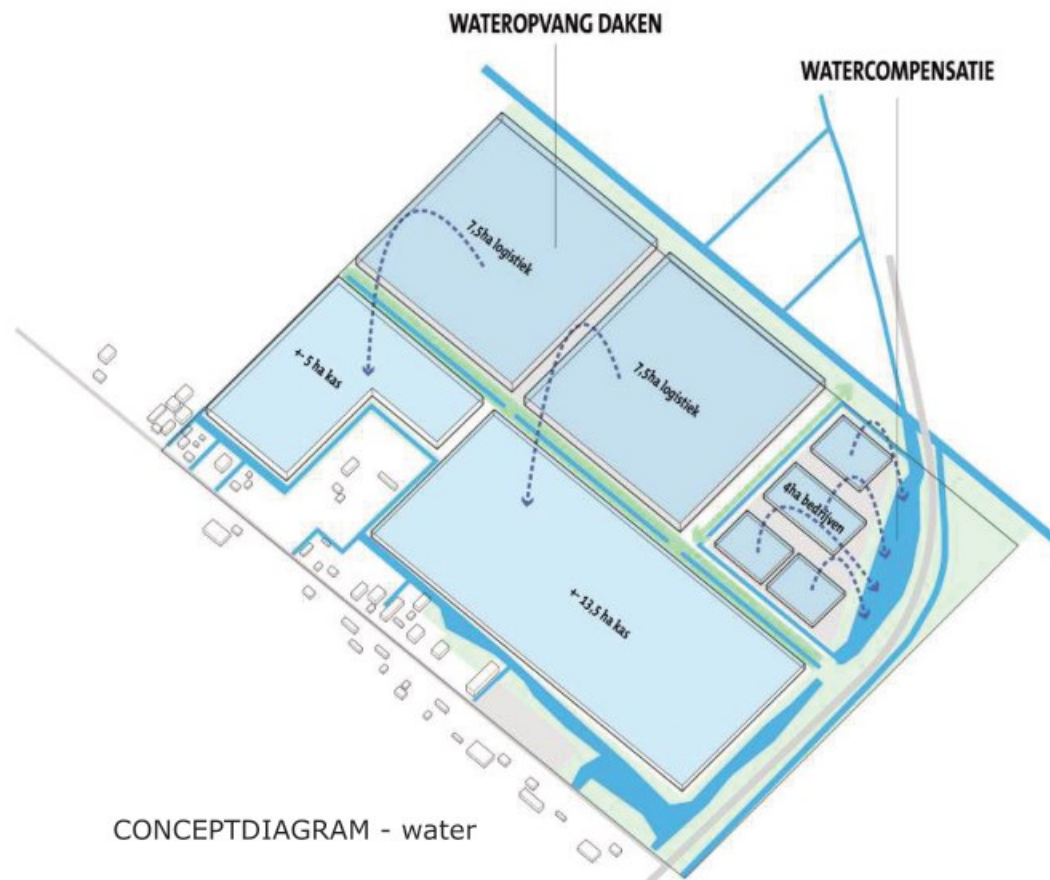
Thema	Maatregel	
Watersysteem	13	Voltooiing duurzaam gietwatersysteem (samen met ontwikkeling glastuinbouw)
Energie	14	Warmtekrachtkoppeling voor glastuinbouw (vanaf 2025)
Meervoudig Ruimtegebruik	15	Aansluiting glastuinbouw op externe restwarmteleiding, overbrugging met warmtekrachtkoppeling
	16	Externe CO ₂ -voorziening via OCAP, afhankelijk van toekomstige leverbaarheid
	17	Warmte- en koudeopslag
	18	Energiezuinige en NOx-arme glastuinbouw
Bouwen	19	Faunavoorzieningen openbare gebied (technisch haalbaar, financieel onzeker)
Meervoudig Ruimtegebruik	20	Keuzemenu ecologie en circulariteit voor exploitanten logistiek en bedrijvigheid
Meervoudig Ruimtegebruik	21	Effectief combineren van goederen
	22	Combineren van functies in de openbare ruimte



Natuurzone - 4e tocht

Landschappelijke inpassing

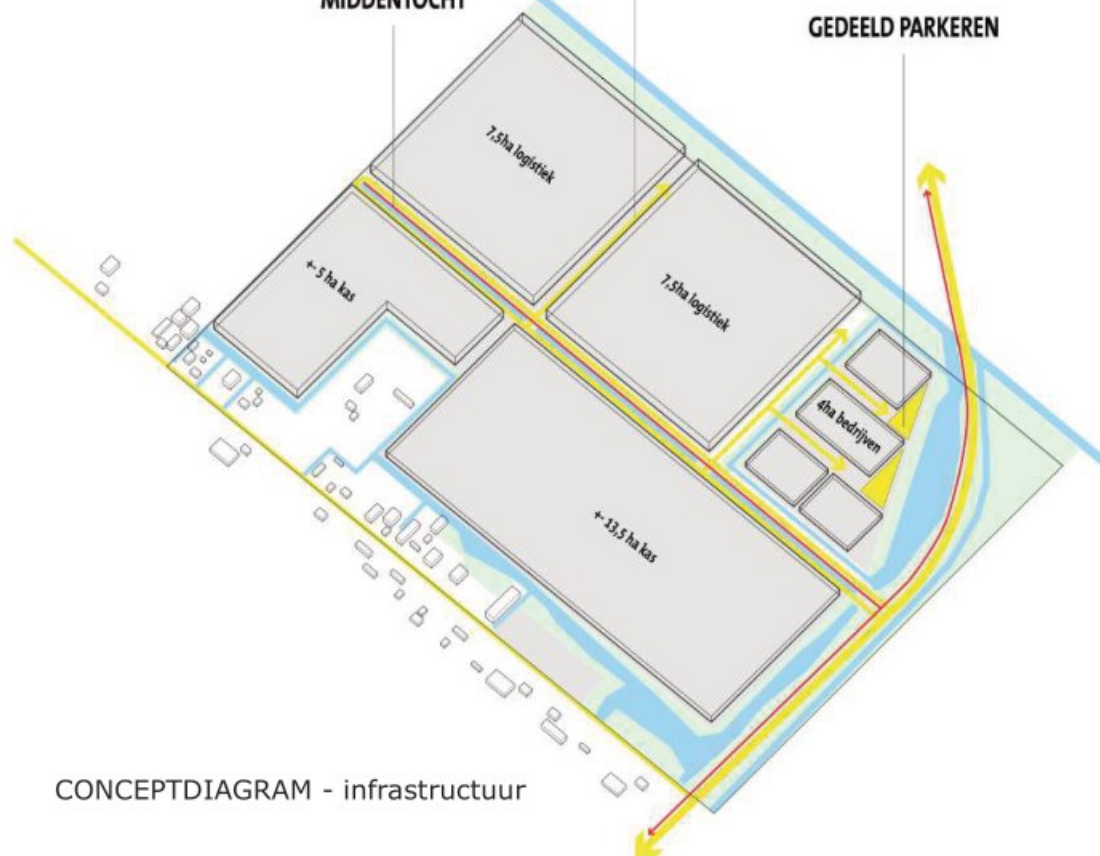
Zowel grootschalige logistiek als glastuinbouw kenmerkt zich door relatief langgerekte en gesloten gevels. Deze functies zijn zichtbaar in het open landschap van de Zuidplaspolder en hebben bovendien zichtelementen gericht naar de ontsluitingswegen. Voor het creëren van draagvlak is een goede landschappelijke inpassing in de omgeving essentieel. Hierop wordt ingespeeld door te kiezen voor een hoge beeldkwaliteit en passende architectuur van gebouwen in combinatie met een groen/blauwe omzoming van het plangebied. De wateropgave, de natuurvriendelijke oevers en de groene aanplant verzacht de aanblik van de gebouwen en bijbehorende functies. Met deze focus wordt gezorgd voor een goed en samenhangend landschappelijk beeld.



FIETS- EN VOETPAD
MIDDENTOCHT

VRACHTWAGENS

GEDEELD PARKEREN

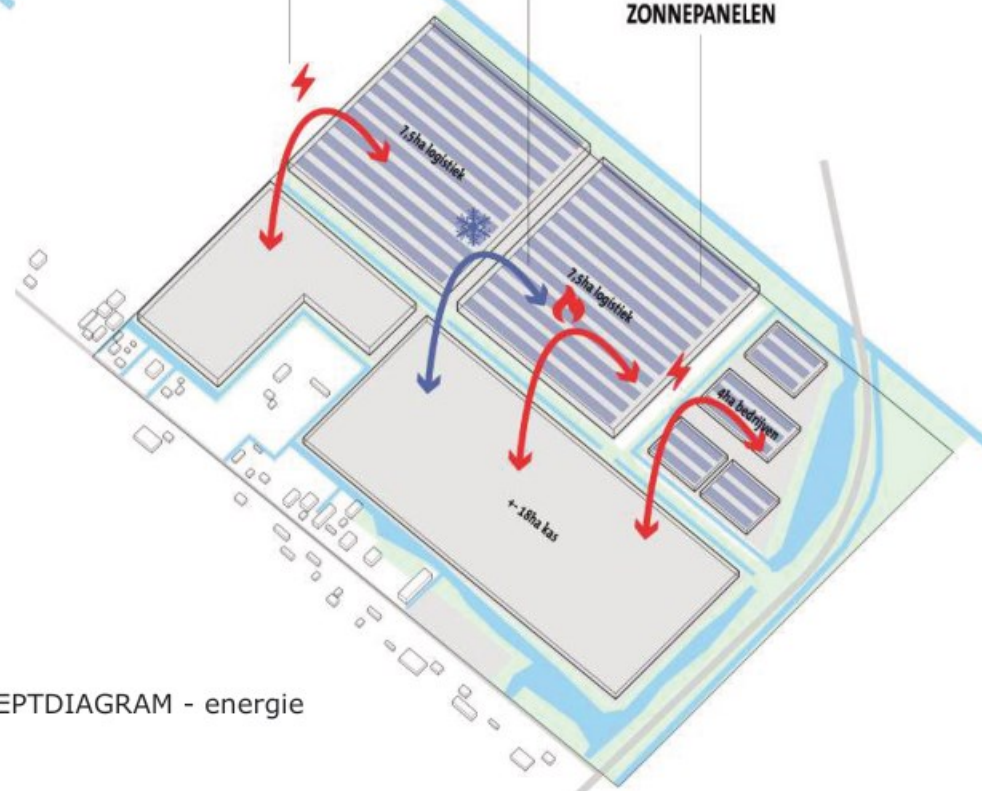


CONCEPTDIAGRAM - infrastructuur

ENERGIE UITWISSELING

WARMTE/KOUDE
WISSELING

ZONNEPANELEN



CONCEPTDIAGRAM - energie

WATERSYSTEEM

In het overleg tussen de gemeente en HHSK is afgesproken dat het afvalwater via het hoofdgemaal Zevenhuizen aan de Zuidplasweg naar de RWZI Kortenoord kan worden afgevoerd.

De beste optie om het afvalwater in hoofdgemaal Zevenhuizen te krijgen is een aansluiting op de persleiding op de hoek Koning Willem Alexanderlaan - Laan van Oranje Nassau. Naast knibbelweg 28 is een inrit naar de nieuwe wijk. Door de pompleverancier zal nog wel een hydraulische berekening uitgevoerd moeten worden om te toetsen of de benodigde afvoercapaciteit van de gemalen wordt gehaald. Als dat niet lukt kan als terugval optie de mogelijkheid om aan te sluiten op het gemaal RG2 in de nieuwe wijk van Koningskwartier worden onderzocht.

Berekening watercompensatie binnen bestemmingsplan Knibbelweg-Oost

Extra verharding:		393.600 m²
- uitgeefbaar (37,5 ha x 100%)	375.000 m ²	
- totale verharding	18.600 m ²	
Gedempt water:		15.966 m²
Gevraagd openwateroppervlak: extra verharding m² *0,05 + gedempt water		35.646 m²
Aanwezig wateroppervlak:		37.049 m²
Verschil wateroppervlak		+ 1.403 m²

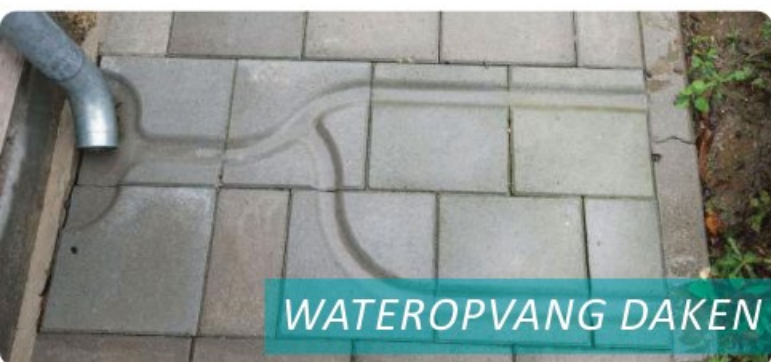




NIEUWE WATERGANG



NATUURVRIENDELIJKE OEVERS



WATEROPVANG DAKEN

DE WATEROPGAVE

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding goed te organiseren. Om piekbuien op te kunnen vangen, wateroverlast en verdroging te voorkomen, maar bovenal omdat een goed ontworpen watersysteem zorgt voor een prettige leef- en werkomgeving. De glastuinbouw en bedrijfsontwikkelingen hebben een grote hoeveelheid regenwater te verwerken en vanuit de glastuinbouw is er een grote vraag naar schoon water voor de bewatering van producten. Door op innovatieve wijze te kiezen voor een 2-ledig systeem van een primair oppervlaktewatersysteem en een secundair hemelwatersysteem, snijdt het mes aan twee kanten. Hemelwater van daken wordt 100% opgevangen in het secundaire hemelwatersysteem om gebruikt te worden als gietwater. Hemelwater van andere oppervlaktes stroomt rechtstreeks via het maaiveld of via een apart hemelwaterriool naar het oppervlaktewater.

PRIMAIR OPPERVLAKTEWATERSYSTEEM

Het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard (HHSK) formuleert de randvoorwaarden en uitgangspunten voor ruimtelijke inpassing van nieuw oppervlaktewater binnen de ontwikkeling. Belangrijkste uitgangspunt daarbij is de watercompensatie. Van het nieuw te realiseren verhard oppervlak moet 5% als nieuwe oppervlaktewaterberging bovenop het huidige oppervlaktewatersysteem worden gerealiseerd. Met de nieuw aan te leggen waterstructuur in het plangebied voldoet de ontwikkeling aan de gestelde bergingscapaciteit. De waterkwaliteit van oppervlaktewater wordt geborgd door hemelwater van licht vervuilde oppervlakten via berm passages of natuurvriendelijke oevers te lozen op het oppervlaktewater. Optioneel wordt een verbeterd rioolsysteem toegepast, waarbij enkel de eerste regenval, die relatief veel vuil van het oppervlak meeneemt, naar het vuilwaterriool wordt afgevoerd

SECUNDAIR HEMELWATERSYSTEEM

Glastuinbouw is bij uitstek een grote watervrager. In de droge periodes van het jaar, wanneer er juist weinig water beschikbaar is, is er voor de producten juist veel water nodig. Elke druppel telt. Daarom wordt hemelwater van daken opgevangen en in een hemelwatersysteem opgeslagen als noodvoorziening bij droogte. Bijkomend voordeel hiervan is dat er bij regenbuien minder druk komt te staan op de primaire oppervlaktewatersysteem in en rondom het gebied. Ook zorgt het voor een sterk verlaagde afvoer van water naar de rioolwaterzuivering. Met het waterschap is afgesproken dat deze winst in het secundaire systeem niet meegeteld zal worden in de watercompensatie. Op de technische en ruimtelijke impact van het secundaire hemelwatersysteem wordt in een later hoofdstuk verder ingegaan.

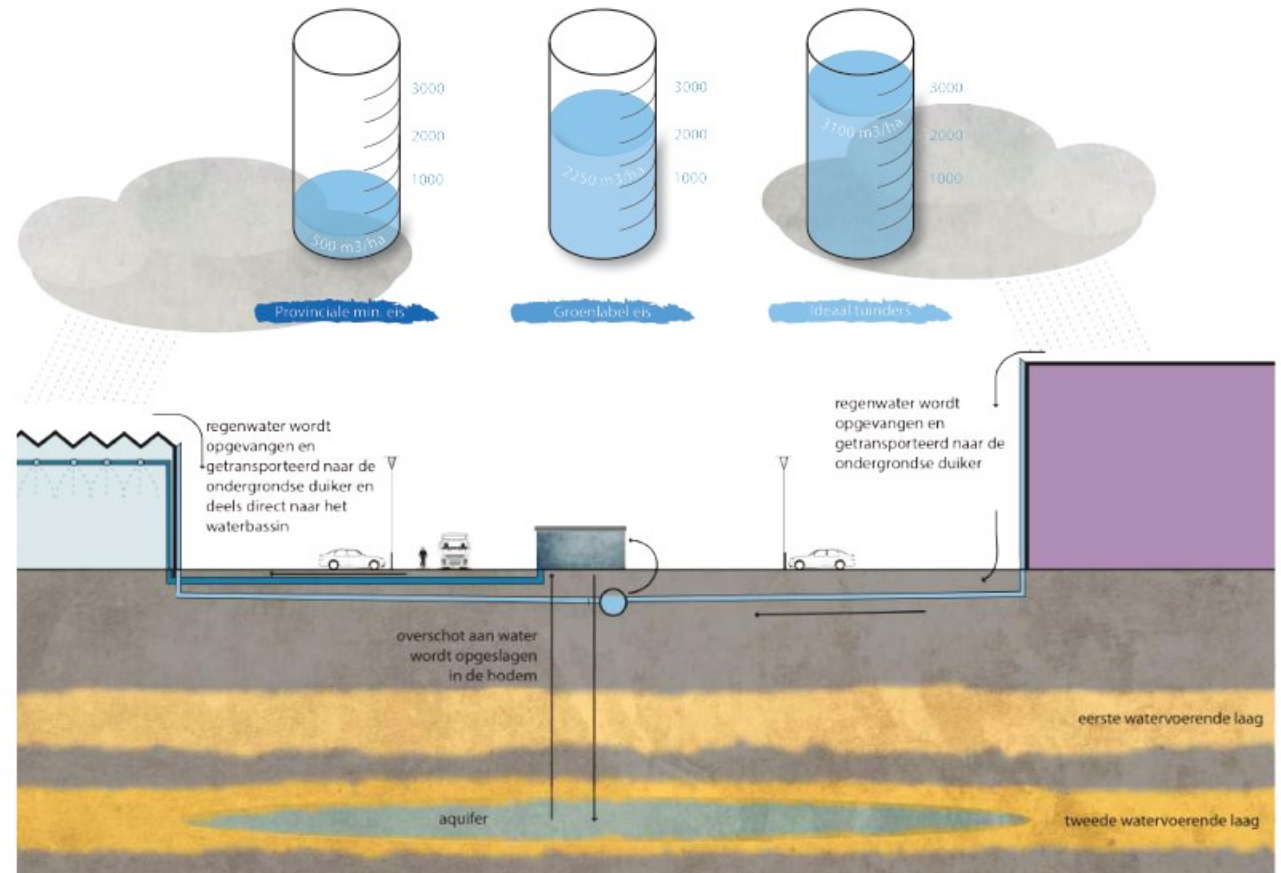
INNOVATIE: GIETWATERSYSTEEM

Glastuinbouw gebruikt ca. 10.000 m³ gietwater per hectare per jaar. Traditioneel wordt hemelwater door de tuinders zelf opgevangen in grote hemelwatertanks of hemelwaterbassins. Deze utilitaire oplossingen van grote en logge bakken bepalen deels de uitstraling van de glastuinbouwgebieden en zijn voor deze ontwikkeling niet wenselijk.

De ambitie voor de ontwikkeling is om hemelwater dat valt op de dakoppervlakken van de kassen en de (logistieke) bedrijven te gebruiken als gietwater. Hiervoor is een gietwatersysteem voorzien. Het gietwatersysteem vangt het schone hemelwater van de daken op en voert dit via een buizenstelsel af naar een ondergrondse duiker. Het water wordt vervolgens naar een bovengrondse bassin gepompt, waar het de ondergrond in gebracht wordt. Een deel van het water dat op de daken van de glastuinbouw valt, kan direct naar het bovengrondse bassin geleid worden.

Het regenwater wordt vanuit het bassin diep in de ondergrond gebracht in een watervoerende laag, die 'begrensd' is. Hierdoor stroomt het niet weg, waardoor er in een later tijdstip weer als gietwater opgepompt kan worden. Grondwater oppompen of leidingwater gebruiken is dan niet meer nodig. Het voorgestelde gietwater-systeem heeft een bijkomend voordeel. Regenwater bevat relatief weinig stoffen die schadelijk zijn voor de teelt, terwijl grondwater en leidingwater vaak extra gezuiverd moeten worden.

Het water in de duiker en het bovengrondse bassin hebben voldoende capaciteit om te voorzien in de directe waterbehoefte. Buffering vindt grotendeels plaats in de ondergrondse aquifers (zoetwaterbellen in de bodem). Deze aquifers zorgen voor de benodigde strategische watervoorraad.





od205
een ander perspectief

Van: [redacted]

Verzonden: 22-12-2021 11:28

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Aanmelding kandidaten Dryport Zuidplas

Ter info

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 22 december 2021 11:26

Aan: [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: RE: Aanmelding kandidaten Dryport Zuidplas

Geachte [redacted]

Dank voor uw interesse in Dryport Zuidplas.

Vanaf 1 januari as. worden mijn werkzaamheden overgenomen door [redacted] Daarnaast stuur ik deze mail door naar [redacted] van de gemeente.

In uw mail heeft u [redacted] reeds opgenomen. Deze mensen zullen u antwoord gaan geven op onderstaande vragen.

Op deze wijze hoop ik dat het tot de gewenste nadere afstemming komt.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D 0180 - [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 14 december 2021 08:49

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Aanmelding kandidaten Dryport Zuidplas

Geachte [redacted] [redacted] Beste [redacted]

Goedemorgen.

Wij zijn als ontwerpende bouwer betrokken bij de uitplaatsing van een tweetal bedrijven in de gemeente Zevenhuizen. Deze bedrijven hebben we gewezen de mogelijkheid die zich voordoet op het nieuwe bedrijventerrein Dryport Zuid Plas.

Het gaat om de navolgende twee bedrijven:

- [redacted] [redacted]
- [redacted] [redacted]

Graag melden wij deze twee bedrijven aan voor de resterende 4 hectare.

Wij zouden graag in gesprek komen om tot een reserveering te komen.

Naast bovengenoemde bedrijven hebben we het verzoek van onderstaande bedrijven gekregen om te informeren of deze navolgende bedrijven ook een positie kunnen krijgen:

- [redacted] [redacted]
- [redacted] [redacted]
- [redacted] [redacted]
- [redacted] [redacted]
- [redacted] [redacted]

Graag maken wij met u een afspraak om in een persoonlijk gesprek het een en ander nader met elkaar te bespreken.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] [J] [Redacted] [J]

[Redacted] [J]

[Redacted] [K]

[J] [Redacted] [K]

[Redacted] [K]

[Redacted] [K]

[Redacted] [K]

[Redacted] [K]

[Redacted] [K]

[Redacted] [K]

Tel. [Redacted] [K]

Fax. [Redacted] [K]

Email: [Redacted] [J]

Mobiel: [Redacted] [J]

[Redacted] [K]

[Redacted] [K]

Verstuurd vanaf mijn iPad

[Redacted] [K]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 10-12-2021 08:32

Aan: [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: kavel op Dryport?

Hoi,

Mede op jullie verzoek de mail aan [redacted]

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 10 december 2021 08:31

Aan: [redacted]

Onderwerp: kavel op Dryport?

Geachte [redacted] [redacted]

Van een collega heb ik begrepen dat u meerdere vragen hebt uitgezet, maar daarna niets meer heeft gehoord.

Deze vragen hebben mij niet bereikt, maar ik zal in deze mail ingaan op uw vraag betreffende een kavel op Knibbelweg/ Dryport

Naast glastuinbouw en grote logistiek is er 4 ha beschikbaar voor uit te plaatsen bedrijven binnen de gemeente Zuidplas.

Hierbij wordt gewerkt met een prioritering, waarbij uit te plaatsen bedrijven uit het Middengebied de hoogste prioritering hebben.

Daarna krijgen bedrijven voorrang die door een vertrek een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit of moeten worden uitgeplaatst door externe ontwikkelingen.

De laagste prioriteit krijgen de bedrijven die willen of moeten uitbreiden, maar waarbij de huidige locatie geen mogelijkheden biedt.

Uiteraard moeten de bedrijven passen in het bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorwaarden.

Op dit moment is het mij niet duidelijk of uw interesse voor een kavel, mede gelet op de hierboven verwoorde prioritering, tot de mogelijkheden behoort.

Naast de ontwikkeling op de Knibbelweg, wordt er met de ontwikkeling van het Middengebied ook gewerkt aan een tweetal nieuwe bedrijventerreinen in de Gouweknoop.

De eerste kavels zullen naar verwachting op dit moment medio 2025 beschikbaar komen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Indien gewenst kan in een gesprek wellicht nog meer toelichting gegeven worden.

hartelijke groet,

J

beleidsadviseur EZ



gemeente
Zuidplas

T 0180 – J M J

E J | www.zuidplas.nl

locatie: gemeentehuis, raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 15-11-2021 11:54

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

ter info

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 15 november 2021 11:54

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

[redacted] zie onderstaande mailwisseling.

Graag hoor ik van je hoe OA12/A20 hier inzit.

Daarna zou ik graag een gezamenlijk antwoord sturen aan [redacted] [redacted]

Groet, [redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: maandag 8 november 2021 08:43

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: Fwd: Knibbelweg-Oost

Pak jij dit op?

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted] [redacted]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:43 CET

Aan: [redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted] [redacted]

Sinds jaren is het onze wens om het [redacted] [redacted] te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [redacted] [redacted] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de

gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens [redacted] c.s.

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted]

Onderwerp: Belangstelling Knibbelweg-Oost

Datum: 25 maart 2021 om 10:38:54 CET

Aan: [redacted]

Kopie: [redacted]

Gezamenlijke mail aan [redacted] Gemeente Zuidplas en [redacted] van Uden Groep.

Geachte [redacted]

Uit diverse contacten blijkt ons dat het goed is om onze belangstelling voor een kavel op het bedrijven deel binnen het plan Knibbelweg-Oost bij u en uw instanties opnieuw kenbaar te maken.

Het betreft hier vooral de 4 ha netto die beschikbaar komt voor de vervangingsvraag (uitplaatsing uit en om de kern Zevenhuizen) zoals die door het college van B&W en de stuurgroep A12-corridor is toegewezen.

Onze primaire belangstelling gaat uit naar het vestigen van een tankstation (in de meest duurzame vorm) met annex een garagebedrijf/autoshowroom.

De verplaatsing heeft te maken met de breed gedragen wens om onze vestiging aan de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen te ontmantelen.

De gewenste perceel grootte is afhankelijk van de beschikbaarheid en de infrastructuur maar ligt tussen de 2.000 en 3.000 m2.

Wij verzoeken u in het concept-bestemmingsplan reeds rekening te houden met de mogelijkheid van het vestigen van deze bedrijvigheid *, waarbij er bij het tankstation ook de mogelijkheid is van een brede shop.

Graag ontvangen wij van u een bevestiging van het opnemen van ons op de lijst van belangstellenden en verzoeken u ons op de hoogte te houden van de voortgang.

Alvast onze dank.

Met vriendelijke groet,

■ J



Gezien de vele personele wisselingen hier nog een historisch overzicht, waaruit blijkt dat wij al jaren onze belangstelling hebben getoond.

2012 - bij een overleg met toenmalig wethouder Bosman rond een verplaatsing naar het Nijverheidscentrum adviseerde hij ons indringend om ons aan te sluiten bij de ontwikkeling Knibbelweg-Oost.

2013 - wij presenteerden ons bij de Grow Group die ontwikkelaar was geworden. Zij bevestigde gedateerd 10 juni 2013 schriftelijk onze aanmelding.

2014/2015 - toen de van Uden groep het project overnam, hebben wij direct contact gezocht bij hun projectleider ■ J

2015 - op 8 september 2015 bespraken wij met ■ J en ■ J ■ J van de gemeente Zuidplas een mondelinge zienswijze op het concept bestemmingsplan wat toen voorlag. Op hetzelfde moment besloot het college van B&W in een andere kamer, na een oekaze van de Provincie, om de procedure rond het concept in te trekken. ■ J en ■ J ■ J beloofden onze zienswijze op papier te zetten, maar dat bleef daarna achterwege. Het opnemen van de bovenomschreven punten * hadden wij met hen in een positieve sfeer uitgebreid doorgenomen.

2019 - nadat er een samenwerkingsovereenkomst was getekend, verzochten wij het college in een brief om onze verplaatsing te ondersteunen door het opnemen van de benodigde bedrijfsactiviteiten. Een formeel antwoord van het college mochten wij niet ontvangen.

2021 - wij zijn nog steeds zeer geïnteresseerd.

Gezamenlijke mail aan [J] Gemeente Zuidplas en [J] van Uden Groep.

Geachte [J]

Uit diverse contacten blijkt ons dat het goed is om onze belangstelling voor een kavel op het bedrijven deel binnen het plan Knibbelweg-Oost bij u en uw instanties opnieuw kenbaar te maken.

Het betreft hier vooral de 4 ha netto die beschikbaar komt voor de vervangingsvraag (uitplaatsing uit en om de kern Zevenhuizen) zoals die door het college van B&W en de stuurgroep A12-corridor is toegewezen.

Onze primaire belangstelling gaat uit naar het vestigen van een tankstation (in de meest duurzame vorm) met annex een garagebedrijf/autoshowroom.

De verplaatsing heeft te maken met de breed gedragen wens om onze vestiging aan de [K] te ontmantelen.

De gewenste perceel grootte is afhankelijk van de beschikbaarheid en de infrastructuur maar ligt tussen de 2.000 en 3.000 m2.

Wij verzoeken u in het concept-bestemmingsplan reeds rekening te houden met de mogelijkheid van het vestigen van deze bedrijvigheid *, waarbij er bij het tankstation ook de mogelijkheid is van een brede shop.

Graag ontvangen wij van u een bevestiging van het opnemen van ons op de lijst van belangstellenden en verzoeken u ons op de hoogte te houden van de voortgang.

Alvast onze dank.

Met vriendelijke groet,

[J]



Gezien de vele personele wisselingen hier nog een historisch overzicht, waaruit blijkt dat wij al jaren onze belangstelling hebben getoond.

2012 - bij een overleg met toenmalig wethouder Bosman rond een verplaatsing naar het Nijverheidscentrum adviseerde hij ons indringend om ons aan te sluiten bij de ontwikkeling Knibbelweg-Oost.

2013 - wij presenteerden ons bij de Grow Group die ontwikkelaar was geworden. Zij bevestigde gedateerd 10 juni 2013 schriftelijk onze aanmelding.

2014/2015 - toen de van Uden groep het project overnam, hebben wij direct contact gezocht bij hun projectleider [J]

2015 - op 8 september 2015 bespraken wij met [J] en [J] [J] van de gemeente Zuidplas een mondelinge zienswijze op het concept bestemmingsplan wat toen voorlag. Op hetzelfde moment besloot het college van B&W in een andere kamer, na een oekaze

van de Provincie, om de procedure rond het concept in te trekken. [redacted] en [redacted] beloofden onze zienswijze op papier te zetten, maar dat bleef daarna achterwege. Het opnemen van de bovenomschreven punten * hadden wij met hen in een positieve sfeer uitgebreid doorgenomen.

2019 - nadat er een samenwerkingsovereenkomst was getekend, verzochten wij het college in een brief om onze verplaatsing te ondersteunen door het opnemen van de benodigde bedrijfsactiviteiten. Een formeel antwoord van het college mochten wij niet ontvangen.

2021 - wij zijn nog steeds zeer geïnteresseerd.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 18-07-2022 16:59

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

En ook graag een overleg na de vakantie van [redacted] met [redacted] ([redacted] [redacted] [redacted]) en ik.

Alvast dank!

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 18 juli 2022 16:52

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hey [redacted]

Er is vreemd genoeg geen beleid mbt tankstations bij gemeente of provincie.

Het besluit is echter eigenlijk in een eerdere fase impliciet genomen, juist door er nooit echt een besluit over te nemen. Er is nooit bedacht om een tankstation expliciet onderdeel uit te laten maken van Knibbelweg oost terwijl de goede inpassing van een tankstation niet eenvoudig is.

Nu concluderen zowel [redacted] [redacted] als [redacted] dat een tankstation (en autohandel) ongewenst is vanwege onderstaande redenen.

Dat zijn dus eigenlijk dezelfde gang van zaken en redenen waarom er niet een afvalscheidingsstation komt bij Knibbelweg oost...

Ik ga de overleggen inplannen.

Hopelijk beterschap voor je vakantie!

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: maandag 18 juli 2022 16:31

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Ha [redacted]

Wie heeft dit besluit nu dan genomen? Ik ken [redacted] [redacted] vandaar zijn vraag of ik het wist denk ik.

Ik ben nu ziek, wil jij voor na mijn vakantie een afspraak met hem maken? Dat is dan vanaf 15/8.

Ook goed om met [J] een vervolgspraak te maken vast.

Dank je wel,

[J]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 18 jul. 2022 om 16:26 heeft [J] [J] het volgende geschreven:

Hoi [J]

Zie ook onderstaande mailwisseling.

[J] [J] was zeker niet vijandig aan de telefoon maar wel erg teleurgesteld dat hij nu zoals hij zelf verwoordde na 10 jaar positief contact met de gemeente hierover van mij te horen kreeg dat de gemeente überhaupt geen tankstation wil bij de Knibbelweg oost.

En dat er dan ook nog een nieuw tankstation in de buurt kwam waar hij niet eens voor was gevraagd.

Hij heeft nu sterke behoefte aan een persoonlijke toelichting (eigenlijk van degene die nu ineens heeft besloten dat het antwoord toch nee is).

Ben jij de aangewezen persoon om binnenkort in een persoonlijk gesprek het ongenoegen van [J] [J] te ontvangen?

Ik denk van wel aangezien hij vroeg of jij hiervan op de hoogte was.

Groeten,

[J]

Van: [J]

Verzonden: maandag 18 juli 2022 16:14

Aan: [J] [J]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste [J]

Hier alvast informatie mbt het nieuwe tankstation net buiten de gemeentegrens in Waddinxveen.

De bouw hiervan is reeds gestart:

<https://dcbenergy.nl/dcb-energy/stations/596-waddinxveen-opening-soon-08-22>

Vriendelijke groet,

[J]

Van: [J]

Verzonden: donderdag 14 juli 2022 10:44

Aan: [J] [J]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste [REDACTED]

Excuses voor het lange wachten. Eindelijk kan ik u uitsluitel geven.

Dit is echter niet het antwoord geworden wat u graag zou willen. Na enig beraad is de gemeente namelijk tot de conclusie gekomen dat zowel de handel in auto's als een tankstation binnen de ontwikkeling Knibbelweg oost niet gewenst zijn.

De redenen hiervoor zijn voornamelijk het gewenste type bedrijven op deze locatie, de ligging ten opzichte van andere bestaande en geplande tankstations, en het vele extra verkeer dat een tankstation zou genereren.

Ik vind het zeer vervelend dat er in het verleden blijkbaar allerlei verwachtingen bij u gewekt zijn, maar ik kan u dus helaas niet verder helpen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 1 april 2022 10:46

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [REDACTED]

Begin van dit jaar hadden wij mailwisseling over mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 op het te ontwikkelen plan Knibbelweg-Oost en mijn vraag om hier een bevestiging van te krijgen.

Dik een jaar terug starten wij een nieuwe ronde via [REDACTED] om mijn belangstelling wederom te melden bij de gemeente.

Van de ontwikkelaars kant kregen wij per omgaande een bevestiging.

Zij wees mij er echter op dat een aanmelding bij de gemeente in verband met de gemeentelijke bevoegdheid om de 4 hectare voor uitplaatsing te faciliteren, noodzakelijk was.

U meldde mij de taak van [REDACTED] te hebben overgenomen en zegde mij toe erop terug te komen.

Kunt u de aanmelding inmiddels bevestigen en wat is het antwoord van de gemeente op mijn vraag of zij er alles aan doet om mijn plannen te helpen realiseren?

Ik vertrouw op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [REDACTED]

Datum: 24 januari 2022 om 12:38:38 CET

Aan: [REDACTED]

Kopie: projectbureau [REDACTED]

[REDACTED] (Vakgarage)"

[REDACTED]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte 

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen.

Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted] [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D 0180 - [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] projectbureau

[redacted]

CC: [redacted] (Vakgarage) [redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] [redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in [redacted] op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted]

[redacted]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [REDACTED] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.


Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.



Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte mevrouw [REDACTED] 

Op 25 maart 2021 zond ik u en mevrouw Bostelaar van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

Mevrouw Bostelaar reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden. Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m² en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,



Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte mevrouw [REDACTED] 

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met mevrouw Bostelaar van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente. Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Gezamenlijke mail aan [redacted] Gemeente Zuidplas en [redacted] van Uden Groep.

Geachte dames,

Uit diverse contacten blijkt ons dat het goed is om onze belangstelling voor een kavel op het bedrijven deel binnen het plan Knibbelweg-Oost bij u en uw instanties opnieuw kenbaar te maken.

Het betreft hier vooral de 4 ha netto die beschikbaar komt voor de vervangingsvraag (uitplaatsing uit en om de kern Zevenhuizen) zoals die door het college van B&W en de stuurgroep A12-corridor is toegewezen.

Onze primaire belangstelling gaat uit naar het vestigen van een tankstation (in de meest duurzame vorm) met annex een garagebedrijf/autoshowroom.

De verplaatsing heeft te maken met de breed gedragen wens om onze vestiging aan de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen te ontmantelen.

De gewenste perceel grootte is afhankelijk van de beschikbaarheid en de infrastructuur maar ligt tussen de 2.000 en 3.000 m2.

Wij verzoeken u in het concept-bestemmingsplan reeds rekening te houden met de mogelijkheid van het vestigen van deze bedrijvigheid *, waarbij er bij het tankstation ook de mogelijkheid is van een brede shop.

Graag ontvangen wij van u een bevestiging van het opnemen van ons op de lijst van belangstellenden en verzoeken u ons op de hoogte te houden van de voortgang.

Alvast onze dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

F [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

h [redacted]

Gezien de vele personele wisselingen hier nog een historisch overzicht, waaruit blijkt dat wij al jaren onze belangstelling hebben getoond.

2012 - bij een overleg met toenmalig wethouder Bosman rond een verplaatsing naar het Nijverheidscentrum adviseerde hij ons indringend om ons aan te sluiten bij de ontwikkeling Knibbelweg-Oost.

2013 - wij presenteerden ons bij de Grow Group die ontwikkelaar was geworden. Zij bevestigde gedateerd 10 juni 2013 schriftelijk onze aanmelding.

2014/2015 - toen de van Uden groep het project overnam, hebben wij direct contact gezocht bij hun projectleider [redacted]

2015 - op 8 september 2015 bespraken wij met [redacted] en [redacted] van de gemeente Zuidplas een mondelinge zienswijze op het concept bestemmingsplan wat toen voorlag. Op hetzelfde moment besloot het college van B&W in een andere kamer, na een oekaze

van de Provincie, om de procedure rond het concept in te trekken. [redacted] en [redacted] beloofden onze zienswijze op papier te zetten, maar dat bleef daarna achterwege. Het opnemen van de bovenomschreven punten * hadden wij met hen in een positieve sfeer uitgebreid doorgenomen.

2019 - nadat er een samenwerkingsovereenkomst was getekend, verzochten wij het college in een brief om onze verplaatsing te ondersteunen door het opnemen van de benodigde bedrijfsactiviteiten. Een formeel antwoord van het college mochten wij niet ontvangen.

2021 - wij zijn nog steeds zeer geïnteresseerd.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 14-06-2022 09:27

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg Oost vrachtwagenparkeerterrein

Allen,

Bedankt voor de verschillende perspectieven. Laten we deze bespreken tijdens ons volgende interne overleg volgende week dinsdag 21 juni.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 13 juni 2022 16:05

Aan: [redacted]; [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg Oost vrachtwagenparkeerterrein

Hoi allen,

Ik onderschrijf dat wij op dit moment weinig vrachtwagenparkeerplaatsen hebben. Het is nu wel erg "laat" om deze optie nog in te brengen lijkt mij.

Daarnaast vraag ik mij af of wij dit wel willen op Knibbelweg Oost en of Knibbelweg de meest geschikte locatie is. (Ik vind zonder daar heel diep over nagedacht te hebben, het niet de meest geschikte locatie.

Wellicht bespreken in intern overleg?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: maandag 13 juni 2022 13:34

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg Oost vrachtwagenparkeerterrein

Hoi [redacted] en [redacted]

Blijkbaar is er mogelijk echt behoefte aan zo'n vrachtwagen parkeerplaats.

Belangrijkste lijkt mij dat we er voor zorgen dat dit mogelijk is binnen de bedrijfsactiviteitenstaat. Past dit nu?

Daarnaast zullen we als gemeente (EZ?) moeten bepalen of we dit echt willen.

En wat hiervoor dan allemaal nodig is:

- Wat is de behoefte (ook i.r.t. dergelijke parkeerplaatsen buiten de gemeente) en hoeveel m2 is hiervoor nodig. 
Wat is het ruimtebeslag van die andere twee?
- Welke nadere afspraken moeten we hier met OA12-A20 over maken?
- Wat zijn de financiële consequenties?  en  hoe zien jullie dit?
- Wie is straks de uitbater/beheerder?
- Etc?

Groeten.



Van:  

Verzonden: vrijdag 10 juni 2022 10:31

Aan:    

Onderwerp: FW: Knibbelweg Oost vrachtwagenparkeerterrein

Deze ter bespreking in de (interne) projectgroep ???

Volgens mij hebben we het eerder hier al eens over gehad. Het blijkt dat er een grote behoefte is aan een terrein waar vrachtwagens geparkeerd kunnen worden.

Er hoeft geen angst te zijn dat bedrijven van het terrein Knibbelweg Oost daar zelf gaan parkeren en niet op hun eigen terrein. Je kan het terrein omheinen, met toegangspasje er doorheen.... Dus alleen degenen met een pas kunnen parkeren.

Ik heb  en  hier nog wat verder op doorgesproken.

In relatie tot de ontwikkeling van het Middengebied is de verwachting dat er een nog grote behoefte aan parkeerplekken gaat ontstaan. En er is nu dus al een tekort.

Ik weet niet wie hierover gaat. Maar er moet m.i. een duidelijk standpunt op papier komen, anders blijft het net zo slepen als het afval breng station.

Groet, 

Van:  

Verzonden: woensdag 8 juni 2022 14:51

Aan:  

Onderwerp: FW: Knibbelweg Oost vrachtwagenparkeerterrein

Hoi 

Wil jij onderstaand nog een keertje inbrengen bij de projectgroep Knibbelweg Oost? Wij hebben nu 2 afgesloten

parkeerterreinen in Zuidplas, In Nieuwerkerk en in Moordrecht. Voor beide locaties hebben we een wachtlijst.

Groet,

[J]

Van: [J] [J]

Verzonden: vrijdag 3 juni 2022 10:43

Aan: [J] [J]

CC: [J] [J] [J] [J]

Onderwerp: Knibbelweg Oost vrachtwagenparkeerterrein

Beste [J]

Als reminder.

In Zuidplas zijn een aantal plaatsen voor parkeren vrachtwagens, waarvan 2 met beveiliging (Moordrecht 16 plaatsen en Nieuwerkerk 15 plaatsen).

Voor de omgeving Zevenhuizen-Moerkapelle en het Middengebied is een beveiligde vrachtwagenparkeerterrein (doelgroep chauffeurs die woonachtig zijn in Zuidplas) gewenst.

Het nieuw te ontwikkelen industrieterrein biedt daarvoor een kans.

Benodigde capaciteit van een door de gemeente (of derden) te exploiteren terrein bijvoorbeeld 20 stuks, ruimtebeslag 40 m diep en 70 m breed....

Voorzieningen: beweegbaar hek met openen via telefoon; camerabewaking; parkeerplaats auto, fietsenhok

Met vriendelijke groeten,



gemeente
Zuidplas

[J]

Beleidsadviseur kunstwerken

T 0180 - 330300

E [J]

I www.zuidplas.nl

Van: [redacted]

Verzonden: 24-01-2022 12:38

Aan: [redacted]

CC: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>,
[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen. Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted] namens [redacted]

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D 0180 - [Redacted]

E [Redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [Redacted] projectbureau

<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [Redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [Redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [Redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[Redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn [Redacted] in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m² en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] namens [Redacted] c.s.

Van: [Redacted]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [Redacted]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [Redacted] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog

eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens  c.s.

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: 18-01-2022 18:28
Aan: [redacted] [redacted]
CC: [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi,

Ik snap je antwoord, maar als wij met elkaar vinden dat de verplaatsing doorgaat en dat het helpt als er een tankstation komt op de Knibbelweg (langs de N219 is da thelemaal niet zo gek idee) kandat natuurlijk nog worden opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten. Dat deze er nu niet instaat wil niet zoveel zeggen. Ik denk niet dat de ontwikkelaar hierover nagedacht heeft en vanuit EZ hebben wij de aangeleverde lijst bekeken en waar nodig geschrappt, maar niets toegevoegd.

Dus een duidelijk NEE is er bij mij zeker (nog) niet

Ik zal bij ruimte nagaan of zij iets weten over de ontwikkelingen in de dorpsstraat en of zij weten wie de projectleider is. Deze kan ook bij gebiedsregie liggen denk ik

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 16:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Ah... ik was gestopt met lezen bij aanmelding voor 4 hectare...

Een tankstation is inderdaad niet een bedrijfsvorm die zich zo maar even kan aanmelden voor een bedrijventerrein.

Volgens mij is de situatie vrij simpel. Dit past niet binnen de bedrijfsactiviteiten en dus is de keuze (impliciet of expliciet) blijkbaar eerder al eens gemaakt en is het antwoord "nee".

Zelfs al zouden we er op basis van voortschrijdend inzicht nu positief tegenover staan dan nog zouden we ons als gemeente te veel op de hals halen als we de ontwikkelaar nu gaan vragen om dit nog even mee te nemen... dan graven we een valkuil voor onszelf.

Helaas is er bij deze ondernemer blijkbaar de verwachting dat het kan, omdat er nooit "nee" is gezegd, maar wie hem antwoord had moeten geven weet ik ook niet. Kun jij achterhalen wie de projectleider is mbt de verplaatsing?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:21

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Dat ligt volgens mij wel wat ingewikkelder.

Ik ben tot op heden niet betrokken bij de verplaatsing van het tankstation (Ik ben wel op hoofdlijnen op de hoogte van deze wens en een mogelijk verplaatsing uit de dorpsstraat.)

Ik weet dus ook niet wie projectleider hiervan is.

Het lijkt mij dat de projectleider contact moet opnemen met jou (nu) om na te gaan of deze verplaatsing mogelijk en wenselijk is lijkt mij.

Willen wij met elkaar een tankstation op Knibbelweg Oost? Als dat antwoord ja is, kan het in het bestemmingsplan worden opgenomen lijkt mij.

Het antwoord of "wij" dat willen is volgens mij niet aan economie. In elk geval nooit *alleen* aan economie.

Er is hierover nog nooit een integrale afweging geweest voor zover ik weet.

In elk geval staat het nu niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten die hier zijn toegestaan volgens mij.

Komende maandag is er een overleg met de provincie. Ik zal vragen om het op de agenda te plaatsen: mag hier wel een tankstation komen?

Heb je zo voldoende informatie of moeten we hierover bellen met elkaar?

Jammer dat het interne overleg niet doorging. Dit is hiervoor een mooi onderwerp lijkt mij.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:11

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

[redacted]

Dit moet toch via jou gaan?

Groeten,

[redacted]

Van: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:07

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

[redacted]

Wil jij de onderstaande vraag oppakken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D 0180 - [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] projectbureau

<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] [redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[redacted] [redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van:  

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan:  

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte  

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met   van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.


Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted]

Verzonden: 24-01-2022 12:38

Aan: [redacted]

CC: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>, [redacted]
[redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Re: Knibbelweg-Oost

Geachte [redacted]

Dank voor uw snelle reactie op mijn mails van 25 maart 2021, 7 november 2021 en 18 januari 2022.

Uw start in deze job is veelbelovend, maar laat ik u even bijpraten.

In mijn mail van 25 maart zond ik een overzicht mee van mijn vele inspanningen in het kader van het project Knibbelweg-Oost.

De personele wisselingen over de jaren, roept iedere keer de hoop op dat het nu eindelijk gaat gebeuren.

U kunt in het historisch overzicht lezen dat de keuze van Knibbelweg-Oost vanuit contacten met de gemeente is ontstaan.

De suggestie in 2012 van Wethouder Bosman om mij daar te vestigen, was voor mij aanleiding om een ander initiatief te stoppen.

Initiatieven die in het verlengde laggen van de wens van de gemeente uit de vorige eeuw om de bedrijvigheid uit de dorpskern te verplaatsen.

Op afstand volgde ik het project Knibbelweg-Oost nauwgezet om mijn plannen constant onder de aandacht te brengen. Het besluit dat 4 hectare bestemd is voor uitplaatsing binnen Zevenhuizen, gaf mij de overtuiging dat de gemeente zich voor mijn zaak zou inzetten.

Binnenkort zal mijn garage met tankstation aan de Dorpsstraat 38 worden ontmanteld.

Uitplaatsing is daardoor voor mij nog relevanter, maar een gelijktijdige verplaatsing is onmogelijk.

De aanmelding voor de uitplaatsingslocatie betreft een garagebedrijf met showroom én tank/laadstation.

Met uw opmerking dat een nieuw tankstation afhankelijk zou zijn van het beleid van zowel gemeente als provincie, wekt u de indruk dat ik weer bij nul begin.

Ik verzoek u niet te bezien of mijn aanmelding überhaupt kansrijk is, maar de vraag is wat een burgergerichte gemeente er aan kan doen om het kansrijk te maken.

Indertijd dacht Wethouder Bosman met mijn ondernemers wensen mee en stelde het beleid secundair.

U suggereert een informele beleidstoets, terwijl mijn positie vraagt om een formeel standpunt.

De concrete vraag is daarbij: GAAT DE GEMEENTE ER ALLES AAN DOEN OM MIJN PLANNEN TE HELPEN REALISEREN?

Dit vraagt een heel andere inspanning dan het toetsen aan beleid.

Dat vraagt ook dat u vraagt om mijn plannen, dat u deze toetst en niet een gegeneraliseerd beeld wat binnen de gemeente leeft.

Graag ontvang ik per omgaande vanuit deze doelstelling een uitnodiging om met elkaar de mouwen op te stropen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted] namens [redacted] c.s.

Op 20 jan. 2022, om 15:13 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

T 0180 - 330 300 D 0180 - [Redacted]

E [Redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [Redacted] projectbureau

<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [Redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [Redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [Redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[Redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [Redacted]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [Redacted]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [Redacted] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog

eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.


Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens 

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: 18-01-2022 16:18
Aan: [redacted] [redacted]
CC: [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Ah... ik was gestopt met lezen bij aanmelding voor 4 hectare...

Een tankstation is inderdaad niet een bedrijfsvorm die zich zo maar even kan aanmelden voor een bedrijventerrein.

Volgens mij is de situatie vrij simpel. Dit past niet binnen de bedrijfsactiviteiten en dus is de keuze (impliciet of expliciet) blijkbaar eerder al eens gemaakt en is het antwoord "nee".

Zelfs al zouden we er op basis van voortschrijdend inzicht nu positief tegenover staan dan nog zouden we ons als gemeente te veel op de hals halen als we de ontwikkelaar nu gaan vragen om dit nog even mee te nemen... dan graven we een valkuil voor onszelf.

Helaas is er bij deze ondernemer blijkbaar de verwachting dat het kan, omdat er nooit "nee" is gezegd, maar wie hem antwoord had moeten geven weet ik ook niet. Kun jij achterhalen wie de projectleider is mbt de verplaatsing?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Dat ligt volgens mij wel wat ingewikkelder.

Ik ben tot op heden niet betrokken bij de verplaatsing van het tankstation (Ik ben wel op hoofdlijnen op de hoogte van deze wens en een mogelijk verplaatsing uit de dorpsstraat.)

Ik weet dus ook niet wie projectleider hiervan is.

Het lijkt mij dat de projectleider contact moet opnemen met jou (nu) om na te gaan of deze verplaatsing mogelijk en wenselijk is lijkt mij.

Willen wij met elkaar een tankstation op Knibbelweg Oost? Als dat antwoord ja is, kan het in het bestemmingsplan worden opgenomen lijkt mij.

Het antwoord of "wij" dat willen is volgens mij niet aan economie. In elk geval nooit *alleen* aan economie.

Er is hierover nog nooit een integrale afweging geweest voor zover ik weet.

In elk geval staat het nu niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten die hier zijn toegestaan volgens mij.

Komende maandag is er een overleg met de provincie. Ik zal vragen om het op de agenda te plaatsen: mag hier

wel een tankstation komen?

Heb je zo voldoende informatie of moeten we hierover bellen met elkaar?

Jammer dat het interne overleg niet doorging. Dit is hiervoor een mooi onderwerp lijkt mij.

Groeten,



Van:  

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:11

Aan:  

CC:  

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog



Dit moet toch via jou gaan?

Groeten,



Van: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:07

Aan:  

CC:  

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog



Wil jij de onderstaande vraag oppakken?

Met vriendelijke groet,



Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D 0180 - 

E  | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] projectbureau
<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] [redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[redacted] [redacted] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [REDACTED] [REDACTED] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortdurende naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m².

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 19-01-2022 08:59

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

[redacted]

Daar heb je gelijk in en ik denk ook niet dat er expliciete keuzes zijn gemaakt.

Het is alleen niet handig om het lastige proces bij Knibbelweg te verstoren op basis van een "misschien", dan moet het ook een echte "ja" zijn. Als het een goed idee en gewenst is dan gaan we er natuurlijk gewoon voor. Ik denk alleen dat die "ja" niet binnenkort gaat komen. Misschien weet [redacted] meer, in de tussentijd gaan we in ieder geval door o.b.v. de huidige uitgangspunten.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 18:29

Aan: [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi,

Ik snap je antwoord, maar als wij met elkaar vinden dat de verplaatsing doorgaat en dat het helpt als er een tankstation komt op de Knibbelweg (langs de N219 is da thelemaal niet zo gek idee) kandat natuurlijk nog worden opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten. Dat deze er nu niet instaat wil niet zoveel zeggen. Ik denk niet dat de ontwikkelaar hierover nagedacht heeft en vanuit EZ hebben wij de aangeleverde lijst bekeken en waar nodig geschrappt, maar niets toegevoegd.

Dus een duidelijk NEE is er bij mij zeker (nog) niet

Ik zal bij ruimte nagaan of zij iets weten over de ontwikkelingen in de dorpsstraat en of zij weten wie de projectleider is. Deze kan ook bij gebiedsregie liggen denk ik

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 16:18

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi [redacted]

Ah... ik was gestopt met lezen bij aanmelding voor 4 hectare...

Een tankstation is inderdaad niet een bedrijfsvorm die zich zo maar even kan aanmelden voor een bedrijventerrein.

Volgens mij is de situatie vrij simpel. Dit past niet binnen de bedrijfsactiviteiten en dus is de keuze (impliciet of expliciet) blijkbaar eerder al eens gemaakt en is het antwoord "nee".

Zelfs al zouden we er op basis van voortschrijdend inzicht nu positief tegenover staan dan nog zouden we ons als gemeente te veel op de hals halen als we de ontwikkelaar nu gaan vragen om dit nog even mee te nemen... dan graven we een valkuil voor onszelf.

Helaas is er bij deze ondernemer blijkbaar de verwachting dat het kan, omdat er nooit "nee" is gezegd, maar wie hem antwoord had moeten geven weet ik ook niet. Kun jij achterhalen wie de projectleider is mbt de verplaatsing?

Groeten,



Van:  

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:21

Aan:  

Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Hoi 

Dat ligt volgens mij wel wat ingewikkelder.

Ik ben tot op heden niet betrokken bij de verplaatsing van het tankstation (Ik ben wel op hoofdlijnen op de hoogte van deze wens en een mogelijk verplaatsing uit de dorpsstraat.)

Ik weet dus ook niet wie projectleider hiervan is.

Het lijkt mij dat de projectleider contact moet opnemen met jou (nu) om na te gaan of deze verplaatsing mogelijk en wenselijk is lijkt mij.

Willen wij met elkaar een tankstation op Knibbelweg Oost? Als dat antwoord ja is, kan het in het bestemmingsplan worden opgenomen lijkt mij.

Het antwoord of "wij" dat willen is volgens mij niet aan economie. In elk geval nooit *alleen* aan economie.

Er is hierover nog nooit een integrale afweging geweest voor zover ik weet.

In elk geval staat het nu niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten die hier zijn toegestaan volgens mij.

Komende maandag is er een overleg met de provincie. Ik zal vragen om het op de agenda te plaatsen: mag hier wel een tankstation komen?

Heb je zo voldoende informatie of moeten we hierover bellen met elkaar?

Jammer dat het interne overleg niet doorging. Dit is hiervoor een mooi onderwerp lijkt mij.

Groeten,



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:11

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

[redacted]

Dit moet toch via jou gaan?

Groeten,

[redacted]

Van: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:07

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

[redacted]

Wil jij de onderstaande vraag oppakken?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D 0180 - [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] projectbureau

<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage) <yakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [REDACTED]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [REDACTED] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[REDACTED] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn tankstation in de Dorpsstraat 38 in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [REDACTED]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [REDACTED]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [redacted] [redacted] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted] namens R.H.W. de Jong Holding B.V. c.s.

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: 20-01-2022 15:13
Aan: [redacted]
CC: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>,
[redacted] [redacted]
vakgarage@boode.info
Onderwerp: RE: Knibbelweg-Oost

Beste [redacted]

Ik heb sinds begin dit jaar het projectmanagement vanuit de gemeente overgenomen voor de ontwikkeling Knibbelweg-oost.

Aangezien de positionering van nieuwe tankstations afhankelijk is van het beleid en de actuele integrale visies daarop van zowel gemeente als provincie, zal ik mijn best doen om hier zo snel mogelijk helderheid in te verkrijgen. Dan weet u of uw aanmelding voor deze locatie überhaupt kansrijk is en waar u aan toe bent.

Ik kom hier dus nog op terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager

Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300 D 0180 - [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 13:31

Aan: [redacted] [redacted] [redacted] projectbureau
<projectbureau@zuidplas.nl>

CC: [redacted] (Vakgarage) <vakgarage@boode.info>

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Urgentie: Hoog

Geachte [redacted] [redacted]

Op 25 maart 2021 zond ik u en [redacted] [redacted] van de van Uden Groep een mail waarvan u de tekst in bijgaand Word-bestand terugvindt.

Ik vroeg u om een bevestiging, maar heb niets van u vernomen.

Met onderstaande mail van 7 november 2021 wees ik u beiden op deze omissie.

[J] [J] reageerde met excuses, maar positief op de vraag tot opname.

In de mail gaf ik aan dat u beiden naar elkaar verwijst, wat een bevestiging van beide kanten vereist.

Nu bijna 3 maanden na de laatste mail heb ik nog niets van u vernomen.

Tijdens de infoavond van 29 november 2021 werden belangstellenden voor de 4 hectare aangespoord om zich te melden.

Ik had dat al gedaan en was blij met de informatie en de vermoede voortgang.

Nu ik echter geen bevestiging van u over mijn interesse krijg, lijkt het als dat ik tussen wal en schip ga vallen.

Het is mijn bedoeling om mijn [K] in Zevenhuizen op korte termijn te stoppen.

Ik had al lang gehoopt, dat ik rond die tijd over een vervangend station binnen Knibbelweg-Oost kon beschikken.

Deze wens blijft en daarom handhaaf ik nu nog nadrukkelijker mijn wens tot opname van een tankstation in het ontwerp bestemmingsplan.

Pas dan kan ik met de ontwikkelaar en andere partijen verder.

Ik vraag u dringend om mij per omgaande een bevestiging van mijn aanmelding voor 4.000 tot 5.000 m2 en wens tot genoemde opname te zenden.

Met vriendelijke groet,

[J] namens [D] i.s.

Van: [J] [J]

Datum: 7 november 2021 om 22:06:36 CET

Aan: [J] [J]

Onderwerp: Knibbelweg-Oost

Geachte [J] [J]

Sinds jaren is het onze wens om het tankstation aan de Dorpsstraat in Zevenhuizen te verplaatsen.

In vele gesprekken met de gemeente hebben wij deze wens onderbouwd en telkenmale hebben wij ons bij de diverse ontwikkelaars gemeld.

Eind maart spraken wij met [J] [J] van de van Uden Groep over de voortgang in het project Knibbelweg-Oost.

Zij vroeg ons, ondanks het verleden, om onze belangstelling toch nog eens duidelijk aan haar en de gemeente voor te leggen.

Wij deden dit bij u beiden via onderstaande mail, maar we mochten ondanks ons verzoek (om per omgaande te bevestigen) geen reactie van u ontvangen.

Hoewel wethouder Hordijk zich onlangs positief over onze wens uitliet, gaf hij aan hierin

geen rol te spelen.

Hij verwees naar de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verwijst ons bij voortduring naar de gemeente.

Naar onze mening kan de een in deze niet zonder de ander.

De inhoud van de mail is nog steeds van toepassing alleen brengt voortschrijdend inzicht de gewenste perceel grootte naar 4 tot 5 duizend m2.

Graag ontvangen wij nu alsnog van u een bevestiging en een update van de stand van zaken.

Bij voorbaat onze dank.

Met vriendelijke groet,

 namens  . c.s.

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 24-11-2021 10:45

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: Uitplaatsing glas bedrijven

Hoi [redacted]

Hierbij een lijst met glastuinbouwbedrijven uit het Middengebied die verplaatst moten worden.

Ik weet niet of er al met deze bedrijven gesproken is. [redacted] is de omgevingsmanager van het Middengebied die hier wellicht meer over kan zeggen.

Het is denk ik te vroeg om deze gegevens al door te sturen aan [redacted]

Ik zal [redacted] vragen wat deze tuinders al "weten".

Ik dit straks ook wel aankaarten in het intern overleg Knibbelweg Oost

Groeten,

[redacted]

Uit te plaatsen (glas)tuinbouwbedrijven t.b.v. vijfde dorp

<div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> J K </div>	<div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> J J </div>	Betreft glastuinbouwbedrijf					
			85.420 m2 (totaal opp. Als eigenaar van alle percelen)				
	<div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> J J </div>		20.252 m2				

Aan: bestuurlijk overleg Midden-Holland
Datum: 2 november 2018
Betreft: kleinere kavels Knibbelweg-Oost, Midden-Holland

Inleiding

De gemeente Zuidplas bereidt momenteel het bestemmingsplan Knibbelweg-Oost voor. Daarvoor wil de gemeente de regio informeren en een en ander afstemmen. Dit ook vooruitlopend op de nieuwe regionale bedrijventerreinvisie. Het gaat om een bedrijventerrein voor circa 15 ha grote logistiek (gebruikers van 3 ha minimaal) en circa 4 ha kleinere kavels. Onderstaande informatie is gedeeld in het ambtelijk overleg EZ van Midden-Holland op 30 oktober jl., afgesproken is dat wethouder Hordijk de collega-wethouders per mail informeert over onderstaande, en vraagt om instemming.

Grote kavels

De behoefte aan grote kavels (groter dan 3 ha) stemt de gemeente Zuidplas af in de A12-corridor die zoals bekend deels in Midden-Holland deels in de MRDH ligt. Er is een nieuwe vraagaanbodanalyse voor dit segment uitgevoerd door Stec Groep waaruit blijkt dat Knibbelweg-Oost in een behoefte voorziet. Deze nieuwe analyse zult u binnenkort ontvangen. De analyse is op 1 november besproken door de stuurgroep A12-corridor, en het besluit is gevallen dat Knibbelweg-Oost voor grote logistiek nodig is, een en ander binnen de Ladder past, en het bestemmingsplan dus kan worden opgesteld. Binnenkort wordt het provinciale programma logistieke bedrijventerreinen A12 van de provincie hierop aangepast.

Kleinere kavels

Met de gemeente Zuidplas is gekeken naar de Ladder-onderbouwning van de kleinere kavels. In de regio Midden-Holland is (conform de nieuwe prognose van de provincie) nog een resterende uitbreidingsbehoefte aan kleinere kavels van circa 20 ha netto, zo blijkt uit de marktanalyse van Stec Groep voor Midden-Holland die we in mei ambtelijk presenteerden. De gemeente Zuidplas heeft hier normaliter/historisch een aandeel in van 15%, de gemeente geeft hierbij een prioriteit aan Knibbelweg-Oost. Daarnaast geeft de gemeente aan dat er sowieso nog een vervangingsvraag is (uit te plaatsen bedrijven onder andere uit de kern Zevenhuizen) van meerdere ha, dit is geanalyseerd en aangevuld door Stec Groep. Het gaat om minimaal 7 bedrijven (deels logistiek) in en om Zevenhuizen, met een kavelbehoefte < 3 ha, waarmee veelal al langer gesprekken lopen over uitplaatsing (met soms gedeeltelijke uitbreiding). Op de achtergebleven plekken komen dan tientallen woningen (ten behoeve van verstedelijking en dorpsvernieuwing), glas, of - in twee gevallen - herontwikkeling van bestaande bedrijfsruimte. De gemeente maakt afspraken met de betrokken marktpartij op Knibbelweg-Oost om deze uit te plaatsen bedrijven met voorrang te behandelen op Knibbelweg-Oost.

Daarmee is de Ladder-onderbouwning van 4 ha kleinere kavels op Knibbelweg-Oost zonder meer mogelijk, overwegend op basis van vervangingsvraag, en is er zo gezien geen sprake van (versturende) effecten op andere gemeenten in de regio.

De gemeente Zuidplas vraagt de regio om vooruitlopend op vaststelling van de regionale bedrijventerreinvisie (waarover u binnenkort nader wordt geïnformeerd) in te stemmen met de onderbouwning van de kleinere kavels op Knibbelweg-Oost.

Gemeente Zuidplas
Ter attentie van het college van B&W
Raadhuisplein 2, 2914 KM
Postbus 100, 2910 AC
Nieuwerkerk aan den IJssel

Datum: 14 november 2018
Onderwerp: resultaten strategische verkenning A12-corridor

Geacht college van gemeente Zuidplas,

Namens de stuurgroep A12-corridor wil ik u graag het volgende berichten.

Afgelopen maanden heeft een gezamenlijke strategische verkenning plaatsgevonden van de stuurgroep A12-corridor (bestaande uit de provincie, VNO-NCW West en de gemeenten Waddinxveen, Lansingerland en Zoetermeer) en u om vast te stellen of de gemeente Zuidplas met bedrijventerrein Knibbelweg-Oost kan aansluiten bij de A12-corridor. We zijn verheugd dat de verkenning positieve resultaten heeft opgeleverd. Hieronder vatten we ze samen. We hebben verder afgesproken komende maanden met alle partijen een samenwerkingsovereenkomst (SOK) te sluiten waarin de te bereiken doelen, afspraken en acties voor de logistieke corridor worden weergegeven voor de komende jaren.

Samenvatting van de conclusies van de strategische verkenning:

1. Na actualisatie van de vraag- en aanbodcijfers blijkt een adequate Ladder-onderbouw mogelijk voor 15 ha netto bedrijventerrein op Knibbelweg-Oost met de bestemming grotere logistiek (bedrijven met kavel groter dan 3 hectare). Het College van GS zal na ondertekening van de SOK besluiten inzake het aangepaste provinciaal programma logistieke bedrijventerreinen A12, inclusief de planologische ruimte voor logistiek op Knibbelweg-Oost.
2. Er is tevens voldoende behoefte om 4 ha netto bedrijventerrein op Knibbelweg-Oost voor kleinere bedrijven (bedrijven met kavel kleiner dan 3 hectare) te bestemmen, grotendeels op basis van vervangingsvraag (uitplaatsers uit en om de kern Zevenhuizen). Een adequate Ladder-onderbouw blijkt daarmee ook hier mogelijk. U heeft ons laten weten dit afgestemd te hebben met de collega-gemeenten in de regio Midden-Holland.
3. De locatie Knibbelweg-Oost kan met inachtneming van artikel 2.1.5 lid 5 van de VRM worden ontwikkeld voor logistiek/bedrijfsruimte met hoog niveau van duurzaamheid en meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw; daartoe zullen de daken van de te vestigen bedrijven geschikt gemaakt worden voor het plaatsen van zonnepanelen die enerzijds gebruikt kunnen worden voor de duurzame stroomvoorziening van de bedrijven zelf en anderzijds voor de stroomvoorziening van te realiseren glastuinbouwbedrijven nabij de planlocatie. Tevens zal in het plangebied ruimte worden gereserveerd om regenwater dat valt op de daken van bedrijven af te voeren naar een te realiseren glastuinbouwgebied nabij de locatie ('gietwatersloot'). Als in 2019 blijkt (lopende verkenning glastuinbouw Oostland) dat er minder of überhaupt geen glas in het plangebied Knibbelweg-Oost wordt opgenomen, heeft dit geen consequenties voor het bestemmingsplan onderdelen logistiek en kleinere kavels. Wel zal dan in overleg tussen provincie en gemeente een nadere duiding plaatsvinden van de ontwikkelpotentie in het vrijvallende plandeel.

In de bijlage vindt u het verslag van de bijeenkomst van de stuurgroep van 1 november. De in het verslag genoemde regionale afstemming over kleine kavels is geschied, de genoemde versnelde check met glas bleek niet mogelijk.

Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat er op deze drie belangrijke punten geen planologische belemmeringen meer zijn om een ontwerpbestemmingsplan voor Knibbelweg-Oost op te stellen en in procedure te brengen. We vertrouwen erop dat bovenstaande afspraken voldoende zijn en vertrouwen geven om nu van start te gaan met het bestemmingsplan Knibbelweg-Oost.

Een en ander leggen wij vast in de gezamenlijke SOK, aangevuld met gezamenlijke afspraken over marketing en acquisitie, inzet op duurzaamheid/energy hub, infra-agenda en arbeidsmarkt gericht op de logistieke sector. Dit alles ter versterking van de A12-samenwerking.

Wij hopen op veel positieve resultaten van de A12-logistieke samenwerking en een succesvolle duurzame ontwikkeling van Knibbelweg-Oost.


Met vriendelijke groet,

Namens de Stuurgroep A12-corridor,



voorzitter A.I. Stuurgroep A12-corridor

mede namens

wethouder J. Iedema (gemeente Zoetermeer),
wethouder K. Arends (gemeente Lansingerland),
wethouder G. Atzema (gemeente Waddinxveen) en
 (VNO-NCW West)

MEMO (CONCEPT)

Aan : [redacted] programmamanager 'logistieke hotspot A12 corridor'
 Verzonden per : E-mail: [redacted]
 Van : [redacted] & [redacted]
 Kopie : [redacted]
 Datum : 6 mei 2022
 Onze referentie : 22.090
 Onderwerp : Uitsnede behoefte bedrijventerreinen A12-corridor
 Bijlagen : -

Inleiding

Eind 2021 is de nieuwe behoefte-raming bedrijventerreinen gemaakt en vastgesteld voor de provincie Zuid-Holland. Deze geeft een beeld van de autonome uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen en eventuele vraag die komt door transformatie van bestaande terreinen.

De raming is gemaakt naar regio's. De Provincie Zuid-Holland wil nu – als input voor het gesprek met alle partners over de toekomstige corridorafspraken – een uitsnede van de bedrijventerreinenvraag voor de A12-corridor. Hierbinnen vallen de vijf gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Lansingerland, Waddinxveen, Zoetermeer en Zuidplas.

1.1 Ruimtevrage A12-corridor door autonome groei: 31 tot 69,5 hectare netto t/m 2030

We berekenen de ruimtevrage voor de corridorgemeenten op basis van de recent vastgestelde behoefte-raming bedrijventerreinen (2021). Hierbinnen valt de corridor (de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Lansingerland, Waddinxveen, Zoetermeer en Zuidplas) in een tweetal subregio's. Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas vallen binnen de regio Midden-Holland. Lansingerland¹ en Zoetermeer vallen binnen de subregio Haagse regio-Oost. Voor iedere subregio bepalen we het aandeel van de A12-corridor gemeenten. De berekening van de ruimtevrage is opgenomen in bijlage A.

Tabel 1: verdeling ruimtevrage A12-corridor naar prognose-regio's (netto hectares)

Regiogemeenten	Ruimtevrage 2022 t/m 2030 WLO-Laag	Ruimtevrage 2022 t/m 2030 WLO-Hoog
Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas (Midden-Holland)	23,5 hectare	46,5 hectare
Lansingerland en Zoetermeer (Haagse regio-Oost)	7,5 hectare	23 hectare
A12-corridor	31 hectare	69,5 hectare

Bron: Stec Groep (2022) op basis van Behoeftesraming bedrijventerreinen Zuid-Holland

Kwalitatieve vertaling van de ruimtevrage naar werkmilieus: circa 50% ruimtevrage naar XXL-logistiek

Vanuit de provinciale behoefte-raming wordt de ruimtevrage per subregio onderverdeeld in diverse werkmilieus. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de vrage naar de diverse werkmilieus op gemeenteniveau.

In onderstaande tabel geven we een indicatieve verdeling van de totale autonome ruimtevrage binnen de A12-corridor naar het type werkmilieu, op basis van de in de prognose gehanteerde verdeelsleutel.

¹ Gemeente Lansingerland is opgesplitst in de regio-indeling in de behoefteprognose. Van Lansingerland is Bleiswijk bij de Haagse Regio gevoegd en Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs bij Rechter Maasoever. Gezien de ligging van het Bleiswijkse deel aan de A12-corridor, rekenen we alleen Bleiswijk mee in de prognose van de ruimtevrage binnen de corridor.

Tabel 2: verdeling ruimtevrage binnen de A12-corridor 2022 t/m 2030 naar werkmilieu (netto hectares)

Werkmilieu ▼ Regio ►	Indicatieve verdeling Midden-Holland	Verdeling ruimtevrage Midden-Holland	Indicatieve verdeling Haagse regio-Oost ²	Verdeling ruimtevrage Haagse regio-Oost	Totale ruimtevrage in de A12-corridor
Gemengd stedelijk	10%	2,5 tot 4,5 hectare	10%	1 tot 2,5 hectare	3,5 tot 7 hectare
Regulier	35%	8 tot 16 hectare	25%	2 tot 6 hectare	10 tot 24 hectare
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)	45%	10,5 tot 21 hectare	50%	3,5 tot 11,5 hectare	14 tot 32,5 hectare
Grootschalige productie (HMC)	10%	2,5 tot 4,5 hectare	15%	1 tot 3,5 hectare	3,5 tot 8 hectare
Totaal	-	23,5 tot 46,5 hectare	-	7,5 tot 23 hectare	31 tot 69,5 hectare

Bron: Stec Groep (2022) op basis van Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland

1.2 Vervangingsvraag binnen de corridor: circa 18,5 hectare netto

Er kan ook vraag naar bedrijventerreinen ontstaan doordat een gemeente een bestaand bedrijventerrein omzet naar een andere functie, zoals woningen. Voor de (actieve) bedrijven op het bedrijventerrein moet dan vervangende ruimte worden aangeboden. Daarom noemen we dit vervangingsvraag. In de provinciale behoefteraming is bij alle regiogemeenten geïnventariseerd of dit soort plannen er zijn, om hoeveel hectare het precies gaat, om welk type bedrijven en bovenal hoe concreet de plannen zijn.

Tabel 3: Transformatieplannen corridorgemeenten

Gemeente	Transformatielocatie	Start transformatie	Te transformeren oppervlakte (netto)	Verwachte vervangingsvraag	Opmerkingen
Bodegraven-Reeuwijk	Doortocht	0 tot 5 jaar	2,0 hectare	2,0 hectare	
Bodegraven-Reeuwijk	Dronenhoek	0 tot 5 jaar	3,9 hectare	3,5 hectare	Transformatie naar wonen met lichte werkfunctie
Bodegraven-Reeuwijk	Weypoort II	0 tot 5 jaar	1,6 hectare	1,6 hectare	
Bodegraven-Reeuwijk	Willem de Zwijgerstraat	0 tot 5 jaar	0,8 hectare	0,7 hectare	
Bodegraven-Reeuwijk	Zoutman – oostelijk deel	0 tot 5 jaar	2,0 hectare	2,0 hectare	
Waddinxveen	Noordkade	0 tot 5 jaar	14,0 hectare	8,5 hectare	Wonen met lichtere werkfunctie. Gedeelte bedrijvigheid moet verplaatsen. Hiervoor denkt de gemeente aan het nieuw te ontwikkelen terrein Businesspark Vredenburg fase 2.
Waddinxveen	Zuid	Onbekend	Onbekend	Onbekend	
Zuidplas	Nijverheidscentrum	Onbekend	Onbekend	Onbekend	
Zoetermeer	Nutricia Terrein (Stationsstraat)	0 tot 5 jaar	6,0 hectare	0,0 hectare	Zittende bedrijven hoeven niet te vertrekken
Zoetermeer	Zilverstraat	0 tot 5 jaar	1,7 hectare	0,0 hectare	Zittende bedrijven hoeven niet te vertrekken
Zoetermeer	Zoeterhage (Kwadrant A)	0 tot 5 jaar	1,8 hectare	0,0 hectare	Zittende bedrijven hoeven niet te vertrekken

Bron: Stec Groep (2022) op basis van Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland

² Voor de verdeelsleutel van de verschillende werkmilieus is gebruik gemaakt van de verdeling voor de gehele Haagse Regio. In de provinciale behoefteraming wordt geen specifieke uitsplitsing gemaakt voor de Haagse regio-Oost.

Omvangrijke transformatievraag door diverse plannen in de corridor

Er spelen diverse transformatieplannen op de bedrijventerreinen in de corridorgemeenten. Hierbij geldt dat voor de transformatieplannen die (zeer) concreet zijn en naar verwachting binnen vijf jaar van start gaan, we de vervangingsvraag meerekenen. Hiermee komt de totale vervangingsvraag binnen de A12-corridor uit op circa 18,5 hectare.

1.3 Additionele ruimtevraag

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. In de praktijk zien we dat deze zogenaamde witte raven voornamelijk grootschalige logistieke of industriële vestigers zijn of (hyperscale) datacenters. In de provinciale behoeftebeoordeling wordt deze potentiële extra vraag niet uitgedrukt in hectares, maar wordt de potentie van deze ruimtevragers voor de regio kwalitatief beschreven.

Voor de A12-corridor wordt vanuit de provinciale behoeftebeoordeling vooral potentiële additionele vraag vanuit grootschalige logistiek verwacht. De regio heeft voor deze doelgroep een sterke propositie met de ligging aan de A12-corridor en een bewezen 'track-record'.

Tabel 4: historische vestiging van enkele 'witte raven' in de A12-corridor

Bedrijf	Gemeente	Bedrijfsactiviteiten	Jaar van vestiging	Type verplaatsing	Omvang kavel
Zalando	Lansingerland	Fashion (E-commerce)	2019	Nieuwvestiging in Nederland	14 hectare
Montea	Waddinxveen	Logistiek dienstverlener	2018	Bedrijfsuitbreiding in Nederland	10 hectare
Konings-Zuivel	Lansingerland	Zuivel (distributie)	2018	Bedrijfsverplaatsing binnen Nederland (vanuit Krimpenerwaard)	3 hectare
TSN Groen	Lansingerland	Logistiek dienstverlener	2020	Bedrijfsverplaatsing binnen Nederland (vanuit Den Haag)	2 hectare

Bron: Database Locatiedynamiek Stec Groep (2022)

1.4 Confrontatie vraag en bestaand hard planaanbod

De totale autonome ruimtevraag binnen de A12-corridor gemeenten bedraagt circa 31 tot 69,5 hectare netto in de periode 2022 t/m 2030. Hierbij is een groot deel van de ruimtevraag (circa 50%) afkomstig vanuit de grootschalige distributie (met een minimale kavelomvang van 3 hectare netto). Binnen de regio spelen daarnaast diverse opgave rondom vervangingsvraag op bestaande bedrijventerreinen. Op basis van het type bedrijvigheid en kavelomvang van de daar gevestigde bedrijven, rekenen we deze vervangingsvraag toe aan het werkmilieu 'regulier'. De additionele ruimtevraag door grootschalige vestigers van buiten de regio is niet meegenomen in het bepalen van de vraag.

Hiermee komt de totale ruimtevraag (autonome ruimtevraag + vervangingsvraag) in de A12-corridor gemeenten over de periode 2022 t/m 2030 uit op circa 49,5 tot 88 hectare netto.

Tabel 5: Totale ruimtevraag binnen de A12-corridor (periode 2022 t/m 2030; netto hectares)

Werkmilieu ▼	Totale ruimtevraag in de A12-corridor
Gemengd stedelijk	3,5 tot 7 hectare
Regulier <u>+ (vervangingsvraag bedrijventerreinen binnen de corridor)</u>	10 tot 24 hectare <u>+ (18,5 hectare)</u>
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)	14 tot 32,5 hectare
Grootschalige productie (HMC)	3,5 tot 8 hectare
Totaal	49,5 tot 88 hectare

Bron: Stec Groep (2022) op basis van Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, DLN en bureauexpertise

Hard planaanbod in de regio: circa 26 hectare netto, nauwelijks aanbod voor grootschalige distributie

Binnen de A12-corridor gemeenten is nog circa 26 hectare netto hard planaanbod. Hierbij valt op dat het gros van het aanbod geschikt (en ingericht is) voor de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid vanuit het 'reguliere' of 'gemengd stedelijke' segment. Ruimte voor grootschalige distributie of HMC-bedrijvigheid ontbreekt grotendeels. Hiermee is er binnen de A12-corridor gemeenten een kwalitatief tekort aan bedrijventerreinen in de periode 2022 t/m 2030 van 23,2 tot 61,7 hectare netto.

Tabel 6: Hard planaanbod naar type werkmilieu binnen de A12-corridor³

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Lansingerland	Veiling Bleiswijk	8,0	✗	✓	✓	–
Zoetermeer	Hoorerhage	1,4	✓	✓	✗	✗
Zoetermeer	Lansinghage	2,8	–	✓	✗	✗
Zoetermeer	Oosterhage	9,0	✗	✓	✗	✗
Zoetermeer	Rokkeveen Oost	1,7	✓	✓	✗	✗
Zoetermeer	Zoeterhage	2,1	✓	✓	✗	–
Waddinxveen	Distripark A12	1,3	✗	✓	✗	✓
Totaal		26,3				

Bron: IBIS (2021) & Monitor bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland, 2021; Beoordeling en update aanbod Stec Groep (2022)

³ Indien een terrein een oranje 'bolletje' krijgt (markttechnisch ongeschikt) voldoet dit terrein niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep) en rekenen we dit terrein niet toe als relevant planaanbod voor het relevante werkmilieu. Indien een terrein voldoet aan de vestigingseisen vanuit diverse werkmilieus, wordt het aanbod naar rato verdeeld.

Confrontatie vraag en aanbod: tekort aan kavels voor grootschalige distributie

Confronteren we vraag en aanbod naar type werkmilieu (tabel 7), dan zien we met name een tekort aan kavels geschikt voor de huisvesting van (autonoom) doorgroeiende grootschalige distributie in de regio.

Tabel 7: Confrontatie vraag en aanbod in de A12-corridor naar werkmilieu (2022 t/m 2030; netto ha)

Werkmilieu ▼	Totale ruimtevrage de A12-corridor (2022 t/m 2030)	Bestaand hard plaanbod	Beoordeling kwalitatieve vraag-aanbod confrontatie
Gemengd stedelijk	3,5 tot 7 hectare	6,5 hectare	+3 tot -0,5 hectare <i>In verhouding</i>
Regulier	28,5 tot 42,5 hectare	14,5 hectare	-14 tot -28 hectare <i>Tekort aan kavels geschikt voor het reguliere werkmilieu</i>
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)	14 tot 32,5 hectare	4,7 hectare	-9,3 tot -27,8 hectare <i>Tekort aan kavels geschikt voor grootschalige distributie</i>
Grootschalige productie (HMC)	3,5 tot 8 hectare	0,6 hectare	-2,9 tot -7,4 hectare <i>Tekort aan HMC-kavels</i>

Bron: Stec Groep (2022) op basis van Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland

Bijlage A: berekening autonome ruimtevraag

1. Ruimtevraag corridorgemeenten Midden-Holland t/m 2030: 23,5 tot 46,5 hectare netto

De bandbreedte van de totale uitbreidingsvraag in Midden-Holland in de periode 2021 tot en met 2030 is 43 tot 86 hectare netto bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 4,3 tot 8,6 hectare netto in de periode 2021 tot en met 2030.

Tabel 8: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Midden-Holland in netto hectare, 2021 t/m 2030

Werkmilieu ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Gemengd stedelijk		3	7
Regulier		15	31
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)		20	35
Grootschalige productie (HMC)		5	12
Totaal		43	86

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland. Stec Groep, 2021

Uitsplitsing Midden-Holland naar corridorgemeenten

Niet alle gemeenten binnen Midden-Holland vallen binnen de A12-corridor gemeenten. We bepalen het aandeel van de corridor gemeenten binnen Midden-Holland op een drietal indicatoren:

- **Aandeel uitgifte bedrijventerreinen:** In de periode 2011-2020 is er in de regio Midden-Holland circa 120 hectare netto nieuw bedrijventerrein uitgegeven. Hiervan werd circa 85 hectare netto uitgegeven in de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas (bron: IBIS, 2022). Hiermee is het aandeel van de corridor gemeenten binnen de regio Midden-Holland op basis van recente uitgifte circa 70%.
- **Aandeel voorraad bedrijventerreinen:** De totale (netto uitgegeven) bedrijventerreinenvoorraad in de regio Midden-Holland is circa 730 hectare netto. Hiervan ligt circa 450 hectare netto in de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas (bron: IBIS, 2022). Hiermee is het aandeel van de corridor gemeenten binnen de regio Midden-Holland op basis van de totale bedrijventerreinenvoorraad circa 60%.
- **Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen:** In totaal werken er in de regio Midden-Holland circa 37.000 personen op een bedrijventerreinen (bron: LISA, 2021). Binnen de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen, en Zuidplas werken circa 19.000 personen op een bedrijventerrein. Hiermee is het aandeel van de corridor gemeenten binnen de regio Midden-Holland op basis van de werkgelegenheid circa 50%.

Op basis van bovenstaande parameters schatten we het aandeel van de afgebakende corridor gemeenten binnen de regionale bedrijventerreinenprognose op circa 60%. Uitgaande van een verwachte jaarlijkse ruimtevraag in heel Midden-Holland van 4,3 tot 8,6 hectare netto, betekent dit een verwachte ruimtevraag in binnen de corridor gemeenten van circa 23,5 tot 46,5 hectare netto in de periode 2022 t/m 2030.

2. Ruimtevraag corridorgemeenten Haagse regio-Oost t/m 2030: 7,5 tot 23 hectare netto

De bandbreedte van de totale uitbreidingsvraag in de Haagse regio-Oost (als onderdeel van de Haagse regio binnen de MRDH) in de periode 2021 tot en met 2030 is 17 tot 34 hectare netto bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 1,7 tot 3,4 hectare netto in de periode 2021 tot en met 2030.

Tabel 9: Totale ruimtevraag per subregio in periode 2021 t/m 2030

Subregio	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totaal
Haagse Regio Midden	33 – 67	15	48 – 82
Haagse Regio Oost	17 – 34	0	17 – 34
Westlanden	24 – 50	0	24 – 49
Totaal Haagse Regio	74 – 151	15	88 – 165

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland. Stec Groep, 2021

Uitsplitsing Haagse regio-Oost naar corridorgemeenten

Niet alle gemeenten binnen Haagse regio-Oost vallen binnen de A12-corridorgemeenten. We bepalen het aandeel van de corridorgemeenten binnen de Haagse Regio-Oost op een drietal indicatoren:

- Aandeel uitgifte bedrijventerreinen: In de periode 2011-2020 is er in de Haagse regio-Oost circa 110 hectare netto nieuw bedrijventerrein uitgegeven. Hiervan werd circa 90 hectare netto uitgegeven in de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer (bron: IBIS, 2022). Hiermee is het aandeel van de corridorgemeenten binnen de Haagse regio-Oost op basis van recente uitgifte circa 80%.
- Aandeel voorraad bedrijventerreinen: De totale (netto uitgegeven) bedrijventerreinenvoorraad in de Haagse regio-Oost is circa 600 hectare netto. Hiervan ligt circa 450 hectare netto in de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer (bron: IBIS, 2022). Hiermee is het aandeel van de corridorgemeenten binnen de Haagse regio-Oost op basis van de totale bedrijventerreinenvoorraad circa 75%.
- Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen: In totaal werken er in de regio Midden-Holland circa 31.000 personen op een bedrijventerreinen (bron: LISA, 2021). Binnen de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer werken circa 23.000 personen op een bedrijventerrein. Hiermee is het aandeel van de corridorgemeenten binnen de Haagse regio-Oost op basis van de werkgelegenheid circa 75%.

Op basis van bovenstaande parameters schatten we het aandeel van de afgebakende corridorgemeenten binnen de regionale bedrijventerreinenprognose op circa 75%. Uitgaande van een verwachte jaarlijkse ruimtevraag in de Haagse regio-Oost van 1,7 tot 3,4 hectare netto, betekent dit een verwachte ruimtevraag in binnen de corridorgemeenten van circa 7,5 tot 23 hectare netto in de periode 2022 t/m 2030.



gemeente

Zuidplas

Werkgroep Knibbelweg Oost Intern

Datum overleg Donderdag 07-01-2021

Locatie Zoom

Aanwezig

[J] [J] [J] [J] [J] en [J]
[J] (verslag)

Afwezig

[J] en [J]

1. Opening en vaststelling agenda

[J] opent de vergadering ivm afwezigheid [J]

2. Mededelingen

Geen

3. Contracten/ SOK

- Openstaande punten

[J] en [J] hebben samen gesprek hierover.

Volgende week is er met [J] en [J] overleg inzake afronding contract.

[J] geeft aan dat er een tekst in overeenkomst moet komen waarin Gemeente demarcatie beheer duidelijk maakt/aangeeft. Demarcatie VRI is al in bepaling vastgelegd.

De bestektekeningen vooraf door gemeente getoetst worden. [J] checkt regelgeving aanbesteding beleid met [J] (5% SROI). **Actie** [J]

Kosten voor openbaar gebied worden in later stadium bij de uitgifte berekend. Als Van Uden geen gronden aan einde uitgeven is risico dat krijgt gemeente geen geld meer krijgt.

Gemeente wil openbaar gebied toetsen, waar liggen de beheer grenzen? Beheer blijft sowieso in handen van de gemeente.

- Subsidie

Provincie is benaderd en is geen extra potje beschikbaar maar wel bestaand potje. Gemeente wil van de subsidie gebruik maken en moet hiervoor zelf geld inleggen welke je weer terug krijgt. [J] is hier binnen de gemeente mee bezig voor het middengebied. [J] geeft aan zelf subsidie aanvraag in te dienen omdat er geen tijd is en we niet kunnen wachten op aanvraag van middengebied. Bedrag voor Knibbelweg is sowieso veel lager.

[J] heeft een offerte bij extern bureau [D] aangevraagd voor advies en toetsing Gietwatervoorziening. Opdracht snel verlenen i.v.m. korttijdbestek.

[J] verwacht op korte termijn een overleg aanvraag hierover vanuit Van Uden. Optie is Van Uden aangeven dat we Gietwatervoorziening laten toetsen door een extern bureau en ze eventueel betrekken bij toetsing uitslag.

Volgende week neemt [J] contact op met ABBNL over datum uitslag. **Actie** [J]

- Artikel 10.2 en 10.3 fiscaliteit grondprijis

Grond uitgeven is altijd btw plichtig.

Komt Fietspad er? **Actie** [J] [J] contact [J] hierover. Geld hiervoor uit bovenwijksevoorzieningen?

Verslag

Onderwerp fietspad ook mee nemen in beheer demarcatie grens.

4. Verpachten grond direct langs N219

Grond wordt ieder jaar verpacht door de pachtbank. Vraag is of er met de afspraken met Van Uden nog een jaar verpacht kan worden? zal dit bespreken met en **Actie**

5. Woningbouw aan de linten

Dit betreft 2 woningen.

6. Duurzaamheidsoplossingen

Voorheen is afgesproken dat Van Uden een alternatief moet aandragen voor duurzaamheid.

Gemeente moet hier zijn beleid in aangeven en van Uden zich hieraan houden. Dit komt ook in de NvU en gemeente kan punten aandragen hiervoor.

T.b.v. de NvU concrete afspraken maken met de hele PG en Van Uden.

7. Glas Knibbelweg, voor uit te plaatsen bedrijven

Benadering uit te plaatsen bedrijven: zal dit onder de aandacht brengen bij Van Uden en niet bij de bedrijven (bedrijven zijn nog niet allemaal op de hoogte van de uitplaatsing) **Actie** zal dit ook met bespreken **Actie**

Bedrijven binnen Zuidplas kunnen geplaatst worden en buiten Zuidplas niet zomaar uitgeplaatst worden. contact Van Uden.

8. Rondvraag

Geen en sluiting van de vergadering



gemeente

Zuidplas

Werkgroep Knibbelweg Oost Intern

Datum overleg Woensdag 3 maart 10.00 – 11.00 uur

Locatie Zoom

Aanwezig

	J	J	J	J	J	J	J
	J	en	J	(verslag)			
Afwezig	J	en	J				

1. Opening en mededelingen

J opent de vergadering en J is jarig, van harte gef. J

2. Verslag 3/2/21

Geen

3. Klacht Van Uden

Van Uden heeft een klacht ingediend bij het college. Volgende week is hierover een bestuurlijk overleg en college en J zijn het niet met de klacht eens.

Van Uden wil dat de NvU in mei vastgesteld wordt en die termijn is niet haalbaar.

J vraagt aan ieder echt binnen de hierna gestelde termijnen te reageren naar Van Uden om het proces verder soepeler te laten verlopen.

J merkt op dat er geen termijn meer staat voor het bestemmingsplan en omgevingswet zoals voorheen. Het bestemmingsplan ligt ook bij J

4. Bestemmingsplanprocedure (toelichting J)

J heeft gekeken of deze verkort kan worden en hiervoor 3 plannings gemaakt:

Conclusie is dat tijdswinst niet groot is: max 6 weken. De Zomer levert meeste winst op.

Indien overeenstemming met Van Uden: J vraagt aan ieder alvast tijd in te plannen om deze goed door te lezen waarna we tot 1 reactie komen.

Binnen 2 weken reactie. J zal definitieve planning aanleveren > week 1: allen input inleveren.

Actie J overleg (begin week 2) inplannen.

Het vervolgtraject met Van Uden:

1. Gemeente al gevraagd wanneer wij documenten kunnen verwachten?

2. Afspraak maken met Provincie en J inzake de uitvoering en tijdsplanning daarvoor. J contactpersonen Provincie opvragen. **Actie** J

3. J volgende week afspraak met J hierover.

5. Contracten/ SOK

- Openstaande punten:

- Bijlage en bijdrage VRI: J heeft de algemene tekeningen ontvangen van J Deze gaan ook naar Van Uden, waarna zij de juiste maten aanvullen.
- Sbp en bkp: blijven 2 separate documenten blijven en krijgen we nog toegezonden van Van Uden.
- VRI volledig toerekenbaar aan fase 1, middelen naar voren brengen uit fonds.

- Subsidie

We moeten de subsidie Voorwaarden gaan opstellen en intern toetsen. Van Uden kan dan de subsidie aanvragen (hierop wijzen).

Het opstellen gebeurt vanuit duurzaamheid. Wie gaat deze opstellen en toetsen?

Verslag

Afspraak met [J] [J] [J] en [J] Actie [J]

Of het geld straks beschikbaar is is al vastgelegd in de jaarrekening. Is hier al een besluit overgenomen door [J] Actie [J] Overleg inplannen [J] [J] en [J]

[J] zal contact opnemen met Van Uden i.v.m. het antwoord over de business case.
Graag alle communicatie vastleggen op de P-schijf.

- Artikel 10.2 en 10.3 fiscaliteit grondprijs

Is van Uden mee akkoord.

6. Verkeer afspraak rotonde-kosten vri

Actie [J] overleg inplannen met: [J] [J] [J] [J] [J] [J] en [J]

Inzake kosten vri.

Voorafgaand een vooroverleg inplannen.

7. Duurzaamheidsoplossingen

Deze zijn al besproken en gemeente heeft daar hun twijfel over geuit.

De NvU is daarna aangepast door van Uden en de ambitie is beschreven: deze moet hoger liggen.

Opmerking van de gemeente is in de NvU verwerkt.

[J] vraagt iedereen binnen 1 week te reageren Actie allen.

Het Fietspad is nog niet meegenomen. Van Uden moet een profiel aanleveren waarna [J] kan bekijken of deze is meegenomen.

Met provincie is afgesproken het bestemmingsplan met hen af te stemmen.

Status gietwatervoorziening: Van Uden wacht op onze reactie van de bijdrage hierover en gemeente wacht op antwoorden van Van Uden op de vragen die [J] heeft gestuurd. Actie [J]

Voorstel voor de beheergrenzen: staat in de overeenkomst en is tevens vermeld dat we die gezamenlijk gaan bepalen. Dit komt aan bod in de definitie fase.

8. Glas Knibbelweg en uit te plaatsen bedrijven

- Stand van zaken

[J] heeft de lijst ontvangen van [J] College moet hierover een besluit nemen. [J] gaat de Matrix van [J] bekijken en terug koppelen Actie [J]

9. Rondvraag

Geen

Actiepunten:

[J]
Inplannen overleg bestemmingsplanprocedure:

[J]
Bij [J] opvragen contactpersonen Provincie voor overleg met [J] [J]

[J]
Overleg inplannen [J] [J] [J] en [J] inz. Subsidievoorwaarden opstellen en toetsen (info [J] meesturen)

[J]
Overleg inplannen [J] en [J]

Verslag

 Overleg inplannen met:       en   
Inzake kosten vri. Voorafgaand een vooroverleg inplannen.

Allen

Terugkoppeling van NvU binnen 1 week

 Contact met van Uden inz. antwoorden Gietwatervoorziening

 Matrix en lijst bekijken van  inz. uit te plaatsen bedrijven

Verlag



gemeente

Zuidplas

Werkgroep Knibbelweg Oost Intern

Datum overleg Dinsdag 20 mei 14.00 – 15.00 uur

Locatie Zoom

Aanwezig



Afwezig

1. Opening en mededelingen

Geen

2. Verslag 3/2/21

Geen

3. Bestemmingsplanprocedure

Verwachting is tussen nu en 2 weken het bestemmingsplan te ontvangen (einde vd maand).

Risicoanalyse: het argument van de eigenaar is dat hij niet wil verkopen (dit gaat over de bungalow van J) wat wil nou precies en wat zijn de afspraken met hem?

J kan bezwaar aantekenen. We kunnen geen stappen ondernemen en moeten eerst wachten op het bsp (en of het exploitatie gebied zonder risico kan verdwijnen).

Moeten wij nog voor de bsp vaststelling de koopovereenkomst getekend hebben? Vaststelling van het bsp voor de zomer betreft het perceel van HHSK.

Er moeten 3 percelen verworven worden en afspraken met de eigenaren gemaakt worden: J en met HHSK.

4. Contracten/ SOK

Op afstand kunnen we tekenen en dan aanwezig op locatie max 4 personen.

5. Verkeer afspraak rotonde-kosten vri

Het rapport van ontsluiting wordt nog aangepast, net als de locatie van de kruising en de aansluiting met de N219.

J zal de coördinaten van J nog opvragen Actie J

De aansluiting, uitvoering en fasering van die weg moeten we mee nemen naar van Uden maar eerst opgevraagd worden bij Provincie door J Actie J

Hoe gaan we uitvoering/planning organiseren? Is Provincie akkoord met het ontwerp? J vraagt op bij provincie wie zich hiermee bezighoudt Actie J

Projectplan: J heeft laatste input gekregen en wordt af gemaakt door J

6. Duurzaamheidsoplossingen

Niet besproken

7. Glas Knibbelweg en uit te plaatsen bedrijven

Stand van zaken: J moet hier antwoord op geven.

8. Rondvraag

Voortgang van K: Er is al overleg geweest met K bestemmingsplan moet voor hoogspanning station opgeleverd worden. ????????

Planning betreffende de anterieure overeenkomst: zijn we nog niet uitgekomen en schuiven dan op naar ongeveer september.

Verlag

De Planshade is nog niet goed geregeld en de kosten voor onteigening ook nog niet.
Er moet nog een planshade risico-analyse gemaakt worden. Gemeente bepaald door wie.



gemeente

Zuidplas

Werkgroep Knibbelweg Oost Intern

Datum overleg Dinsdag 4 mei 11.00 – 12.00 uur

Locatie Zoom

Aanwezig

[J] [J] [J] (afwezig), [J] [J]

Afwezig

[J] (vakantie), [J] (afwezig) en [J] (afwezig)

1. Opening en mededelingen

Geen mededelingen. Hoogspanningsstation zijn partijen uit. Nu de kabel nog.

2. Communicatie

Keukentafel gesprekken zijn gestart.

Commissiebijeenkomst is geweest op 13 april 2021

19 mei 2021

3. Verslag 20-4-2021

Geen opmerkingen eventueel nazenden.

4. Bestemmingsplanprocedure

We hebben nog geen bestemmingsplan ontvangen. Gisteren had deze uitgezet moeten worden om de planning te halen. 4 mei 2021 ontvangen we het bestemmingplan exclusief onderzoeken.

5. Contracten/ SOK

19 mei 2021 vindt de ondertekening plaats.

Op 18 mei 2021 staat de Nota van uitgangspunten op de agenda. Het verzoek is hierbij aanwezig te zijn.

[J] maakt een appgroepje aan.

6. Verkeer afspraak -kosten vri

[J] neemt contact op met de provincie over de uitvoering van de VRI. De aanpassing van het ontwerp met betrekking tot de kruising vindt later plaats. [J] verstuurt het ontwerp van de kruising door. [J] neemt de vraag mee wie wat doet en de fasering. De ondergrond en de slootstructuur worden aangepast op de eindsituatie.

7. Duurzaamheidsoplossingen

Geen ontwikkelingen.

8. Glas Knibbelweg en uit te plaatsen bedrijven

- Stand van zaken

[J] heeft nog geen tijd gehad voor het verder brengen van het uitplaatsingslijstje. [J] vraagt [J] het lijstje te agenderen voor de projectgroep Middengebied.

9. Rondvraag

[J] gaat aan de slag met subsidievoorwaarden. [J] mailt van Uden over de voortgang van de verwerving



Werkgroep Knibbelweg Oost Intern

Datum overleg Dinsdag 8 juni 09.00 – 10.00 uur

Locatie Zoom

Aanwezig [J] [J] [J] [J] [J] en [J]

Afwezig [J] (vakantie) [J] en [J]

1. Opening en mededelingen

2. Communicatie

[J] is tijdelijk ziek. Op het moment wordt er gesproken over vervanging voor [J] (Is [J] geworden).

3. Verslag 3-5-2021

Geen opmerkingen

4. Bestemmingsplanprocedure

I.v.m. vertrek van [J] checken of alle opmerkingen goed verwerkt zijn in het bestemmingsplan.

5. Verkleinen plangebied

[J] [J] en [J] bespreken samen het kostenverhaal. Er volgt vandaag een nieuwe notitie. [J] stelt voor de ontwikkelingen te bespreken met [J] en [J] en vervolgens de afspraken over het kostenverhaal met Van Uden te bespreken. Van Uden betaalt alle kosten in het gebied. Dit hoeft het bestemmingsplanproces niet in de weg te zitten. De conclusie uit de bij de agenda gevoegde notitie wordt aangepast.

Stand van zaken [J] [J] wil zijn gronden nog niet verkopen gaf van Uden aan. [J] ontving nog geen verslagen. [J] wil graag een kennismaking gesprek met [J] en [J] maar pas nadat Van Uden hierom verzoekt.

6. Voorbereiding raad

Pvda is weerstand aan het organiseren.

7. Groenstrook

De bewoners die langs de groenstrook wonen willen de groenstrook graag overnemen of in gebruik nemen. Kunnen we dat overdragen? Buffer valt onder openbare ruimte. Gaan we deze laten taxeren? Om te verkopen staan de kosten in de grondprijsbrief.

Advies is om goed te kijken wie het beheer/onderhoud voor zijn rekening neemt/krijgt voordat we kunnen bepalen hoe dit aan te vliegen. Hangen hier financiële overwegingen aan vast?

[J] overleg inplannen **Actie** [J]

Duurzaamheid

N.a.v. het Amendement is de Nota van uitgangspunten veranderd: De constructie van het gebouw wordt geschikt gemaakt voor het aanbrengen van zonnepanelen. De tabellen in NvU worden aangepast.

Privaatrechtelijk kunnen we dit niet borgen. Voor de toekomst geldt dat er regelgeving in de maak is, zodat het wel geëist kan worden..

De vraag die ter tafel komt is of Kassen al gasloos gebouwd kunnen worden? Dit is nu nog niet mogelijk in Zuidplas.

Verlag

Amendment is hierop aangepast > dit gebeurt alleen als het technisch mogelijk is gasloos te bouwen.

8. Glas Knibbelweg en uit te plaatsen bedrijven

- Stand van zaken

past het concept college advies aan. De verwachting is dat het voorstel in week 24 of 25 gereed is. De gemeente geeft de bedrijven die in aanmerking komen voor verplaatsing door aan Van Uden. Van Uden kan deze bedrijven dan actief samen met de gemeente benaderen. ER komt een prioriteiten lijst met afwegingen opstellen.

9. Rondvraag

Subsidie voorwaarde: Laatste puntjes verwerken en wanneer klaar stuurt hij deze door naar
 vanuit PRO: actie om alle anterieure overeenkomsten in kaart te brengen waarin de maatschappelijke doelstellingen van de projecten voorop staan. Dan kan risicomanagement daarop aangepast worden.
 neemt contact op met alle projectleiders over hun projecten.

Verlag



gemeente

Zuidplas

Werkgroep Knibbelweg Oost Intern

Datum overleg Dinsdag 7 september 2021 10.00 uur

Locatie Zoom

Aanwezig

[J] [J] [J] [J] [J] en [J]

Afwezig

[J] [J] [J] en [J]

1. Opening en mededelingen

[J] checkt deze week met de postkamer of de Anterieure Overeenkomst is (in)gescand.

2. Communicatie (informatieavond)

[J] wordt uitgenodigd voor deze overleggen. Van Uden is verantwoordelijk voor de organisatie van deze informatieavond en de rol van de gemeente is ondersteunend. Onderwerp staat voor a.s. maandag op de agenda van het externe projectoverleg.

3. Verslag 8-6-2021

Graag even per mail aan [J] reageren.

4. Bestemmingsplanprocedure

Iedereen heeft het aangepaste plan voor de zomervakantie gekregen en deze is ook naar RO, ODMH en SRO uitgezet. Graag allen uiterlijk einde deze week reageren i.v.m. het externe overleg a.s. maandag. **Actie allen** Provincie heeft ook veel opmerkingen aangegeven en deze heeft van Uden ook al ontvangen. LBP moet aangeven hoelang zij denken nodig te hebben en een concrete planning hiervoor aanleveren. [J] heeft al contact met [J] gezocht maar nog geen input planning ontvangen.

5. Planning

Wat [J] heeft aangeleverd ook zo op externe agenda zetten as maandag

Planning van de uitvoering;

[J] Wanneer starten de werkzaamheden? Het deel Knibbelweg grenzend aan de K.O. staat volgend voorjaar/ zomer op het programma voor reconstructie. Met name de te maken duiker voor Knibbelweg Oost, de te graven waterpartij en de eventuele nieuwe in/uitrit is input voor de reconstructie. Antwoord van LBP over de planning. Er moet nog een laatste aanpassingsronde komen na input en echt z.s.m. planning krijgen. [D] en provincie aardig wat opmerkingen om te verwerken. Wanner in procedure inz onteigeningen en moet nog onderzocht worden.

6. Onteigeningsprocedure

Het is Van Uden nog niet gelukt om [J] aan te kopen en volgende stap is of we gaan onteigen ja of nee? Vraag is nu wat van Uden allemaal besproken heeft en wat zijn de biedingen geweest? Met een extern bureau (moet nog gekozen worden) moeten hier onderzoeken naar verricht worden en [J] kan dit oppakken.

7. Verzoek aankoop openbaar groen

[J] heeft om een kaart gevraagd. Van wie is het eigendom? Stedenbouwkundig is dit geen probleem en volgens RO ook niet. Wellicht een bruikleenovereenkomst? Zij willen dit opkopen. Gemeente wil deze verpachten, verhuren of bruikleen?

Gemeente heeft deze gronden nog niet in bezit. En wat kunnen we straks wel bieden als bsp onherroepelijk is?

Verlag

heeft dit al aangegeven bij en bewoners.

8. Duurzaamheid

Verplicht zonnepaneel aanleggen. Tot 1 juli 22 zijn publiekrechtelijk afspraken maken niet mogelijk maar wel privaatrechtelijk vanwege de nieuwe omgevingswet. Tegen die tijd zijn er 3 opties: Eigenaar zelf, andere partij of een combinatie van die 2.

Het levert minimaal iets op. In de NVU is dit opgenomen als onderdeel van de overeenkomst. We lopen nu vooruitlopend op de zaken en tegen de tijd dat de omgevingswet in werking is dan pas bekijken welke regels er gelden en wat we eigenaren kunnen verplichten. Gemeente kan die dan pas aan de eigenaren opleggen. Dit zijn de lokale regels om af te dwingen en vastleggen in de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Dit alles is echter pas te regelen als omgevingswet intreding is.

Op basis van consensus kunnen deze afspraken vastgelegd worden. In de AO staat dat de NVU nog in concept is maar deze is al definitief gemaakt door de raad.

9. Glas Knibbelweg en uit te plaatsen bedrijven

- Stand van zaken

heeft een voorstel naar gestuurd. gaat deze doornemen over de prioritering en dan in gesprek met van Uden inzake welke bedrijven wel en niet willen, we kunnen ze niet dwingen.


























10. Rondvraag

Geen

Besprekingsverslag


Project Werkgroep Knibbelweg Oost
Vergaderdatum 12-10-2021




Plaats bespreking	Via Zoom	
Opgemaakt door		
Aanwezig		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
Afwezig		

Kopie aan

1. Opening en mededelingen

1.1.  opent de vergadering

1.2. Aantal spelregels voor het overleg:

- 1) Indien je niet aanwezig kan zijn dan graag vooraf afmelden bij  zodat er rekening mee gehouden kan worden;
- 2) Dit overleg duurt maximaal 1 uur. Wanneer er inhoudelijk de diepte in moet, dan wordt een aparte afspraak gemaakt;
- 3) In het verslag worden actiepunten toegewezen aan 1 persoon die ook aanwezig is bij het overleg.

Actie

2. Agenda, deelnemers vaststellen


2.1.  moet worden uitgenodigd voor het overleg.



3. Verslag 7 september 2021

3.1. Aanpassingen:






Punt 7 zin: "Moeten we een aanspanningsprocedure aangaan?" eruit halen.

3.2.  heeft het verslag van 7 september niet gehad. Nog doorsturen.





4. Verwerving

4.1. Ondernemen A12/A20 is verantwoordelijk voor de verwerving. Gisteren in het externe overleg is besproken dat er nog geen verwerving is gedaan. Zij hebben het advies gekregen een formeel bod met bedrag neer te leggen bij  en  en  hebben toegezegd te starten met de opbouw van het verwervingsdossier en eind week 42 het formele bod te doen aan  en 

4.2. Er wordt gesproken over een overleg inzake het proces verwerving en waar zitten de risico's voor de gemeente.  geeft aan A12/A20 minnelijk moeten verwerven, planning aan te leveren, koppeling te maken met het bestemmingsplan, risico's in beeld te brengen en scenario's aan te leveren. Alles is door  opgevraagd bij 

5. Stedenbouwkundigplan (SBP)

5.1. Het SBP heeft nog wat fine tuning nodig. Van Uden zal eind week 42 het SBP opsturen zodat het DO vastgesteld kan worden.  neemt contact op met  of hij akkoord is met SBP.

5.2. In de lintzone willen ze meer dan de afgesproken 2 bedrijfswoningen. In de nota van uitgangspunten staat: *In het lint langs de Knibbelweg is er plaats voor twee bedrijfswoningen ten behoeve van de nieuwe bedrijven. Dit geeft de mogelijkheid voor de nieuw aan te trekken bedrijfseigenaren dichtbij het bedrijf een woning te betrekken.*



De gemeente houdt vast aan maximaal twee bedrijfswoningen.

- 5.3. [J] geeft aan dat alles wat wettelijk verplicht is qua duurzaamheid erin zit.
- 5.4. Subsidie voor de Gietwatervoorziening is niet gebruikt en teruggestort naar waterschap. Er is een deel voor het middengebied gereserveerd. Subsidie voor gietwatervoorziening (500.000,-) hebben we nog niet nodig en Van Uden hebben een externe partij voor de beoordeling ingeschakeld.
- 5.5. Alle stukken met betrekking tot de subsidie voor gietwatervoorziening is geschreven door [J] en [J] en kan doorgestuurd worden aan [J] [J]
- 5.6. De subsidie is af en moet nog wel naar inkoop voor final check en de laatste antwoorden. Er moet kritisch gekeken worden naar de onderbouwing. Daarna kan het verstuurd worden naar van Uden. Zij moeten het plan indienen. [J]
- 5.7. [J] geeft aan dat we sinds januari op de plannen van Van Uden wachten.
- 5.8. [J] geeft aan dat de extra eisen in de allonge zijn gezet en de Nota van Uitgangspunten is vastgesteld door de Raad. In NvU staat dat gietwater voorziening financieel technisch haalbaar is.
- 5.9. [J] heeft aangegeven bij [J] en [J] grond te willen kopen van de gemeente. [J] adviseert dit niet te doen. Jan geeft aan dat in het SBP goed vastgelegd moet zijn:
- Wie is de eigenaar;
 - Is alles goed afgestemd met de eigenaar;
 - Wat zijn de afspraken met waterschap.
- [J] geeft aan dat alles nog nader uitgewerkt moet worden met de schetsontwerpen.

6. Bestemmingsplan (vooroverleg, procedure, planning)

- 6.1. [J] is de nieuwe collega van RO die zich bezig gaat houden met Knibbelweg Oost.
- 6.2. Alle opmerkingen van de gemeente en ODMH worden verwerkt door LBP. Zij komen eind week 42 met concept ontwerp bestemmingsplan. Dan kan vooroverleg ingepland worden met de provincie en waterschap.
- 6.3. [J] geeft aan de planning vrij krap te vinden. [J] en [J] lopen de planning samen door en de opmerkingen van ODMH n.a.v. de mail van 6 oktober. [J]
- 6.4. [J] moet toegang krijgen tot de p schijf, direct geregeld door [J]

7. Infra aansluiting op N219

- 7.1. Op de N219 wordt een kruispunt, voor de ontsluiting Knibbelweg en middengebied, met stoplichten gerealiseerd door de provincie. Hier moet met de provincie overleg over ingepland worden zodat de bouw, planning en wie doet wat besproken kan worden en de kostenverdeling gemaakt kan worden. [J] heeft aantal namen gehad, [J] en [J] [J] [J] en [J] gaan prioriteit geven aan het ontwerp van het kruispunt en met de provincie bespreken.
- 7.2. De reconstructie van de Knibbelweg Oost is een project van de gemeente. Komt er een duiker of brug bij Knibbelweg Oost- 2^e tochtweg? [J] zou bellen en over de wensen. [J] moet dit voor einde van dit jaar weten. [J] laat dit aan Van Uden weten. [J] en [J] geven samen prioriteit aan de reconstructie Knibbelweg Oost. [J]

8. Lintstrook, verzoek aankoop openbaar groen

- 8.1. Zie punt 5.9

9. Glas Knibbelweg en uit te plaatsen bedrijven

- 9.1. [J] geeft aan dat het collegevoorstel klaar is.

10. Duurzaamheid

- 10.1. Op dit moment akkoord.

11. Communicatie (informatieavond)

- 11.1. Bij het volgende overleg oppakken als [J] aanwezig is.

12. Rondvraag en sluiting

- 12.1. [J] geeft aan dat hij [J] meermaals heeft gevraagd om de exacte locatie van de aansluiting Knibbelweg-oost/ N219. [J] vindt het in deze fase van voorontwerp nog niet nodig om wijzigingen door te voeren. Volgens [J] kan dat later bij het bestemmingsplan/ omgevingsplan.

Besprekingsverslag

Project Werkgroep Knibbelweg Oost
Vergaderdatum 12-10-2021



- 12.2. vraagt of er een wensplanning beschikbaar is. heeft hiernaar gevraagd. Van Uden gaat met de totale planning aan de slag.
- 12.3. Volgend overleg bij voorkeur 3 november in de ochtend.
- 12.4. vraagt of extern overleg over 2 weken extra wordt ingepland. geeft aan dat de open eindjes afgerond moeten worden. Later blijkt het niet haalbaar te zijn om over 2 weken af te spreken en blijft de afspraak van 15 november met de externe projectgroep staan.



gemeente

Zuidplas

Interne projectgroep Knibbelweg oost

Datum overleg Maandag 12-10-2020, 13:00-14:00 uur

Locatie Zoom

Aanwezig

Afwezig

D

1. Opening en vaststelling agenda

2. Mededelingen

■ en ■ volgende overleg aanwezig. ■ plant een afspraak, waar ■ en ■ bij kunnen zijn.

3. VRI / Kostenopzet.

De initiatiefnemer heeft een voorstel gedaan om een gedeelte van de VRI nu te betalen en een gedeelte bij de laatste fase. Er moet een ontwerp met een berekening komen van de benodigde maatregelen in de autonome situatie dus zonder de ontwikkeling van het middengebied.

Dit punt agenderen we in de volgende externe projectgroep. Er is nu 540.000 berekend voor VRI. Mocht van Uden dit in twijfel trekken dan willen we dat in een onderzoek met duidelijke kostenonderbouwing zien. De VRI moet de gemeente in 1x aanleggen. Het onderzoek kan binnen 2 a 3 weken hebben plaats gevonden.

4. Plankosten

Van Uden vindt dat we teveel plankosten in rekening brengen. Wij kunnen voorlopig instemmen met een lager bedrag. Bij het maken van meer kosten moet Van Uden deze wel betalen. De gemeente is bereid een bandbreedte vast te leggen en maandelijks de uren inzichtelijk te maken. Op de externe groep bespreken we maandelijks de gemaakte uren.

Actie ■ Maandelijks een overzicht sturen van de gemaakte uren naar de externe projectgroep.

5. Woningbouw aan de linten

Volgende week agenderen we de Nota van uitgangspunten als agendapunt op de agenda van de externe projectgroep. Het uitgangspunt woningbouw aan de linten stellen we dan aan de orde. In het Bestemmingsplan 1^e fase is dit nog niet meegenomen.

6. Duurzaamheidsoplossingen

Reactie op NvU van ■ gekregen: er moet een werkgroep duurzaamheid komen. ■ neemt hieraan deel. ■ beoordeelt achteraf de kosten van de voorgestelde maatregelen. De werkgroep bereid een voorstel voor, voor zowel de interne als externe projectgroep. De onrendabele top op de duurzaamheidoplossing mag worden afgetrokken van de grondwaarde. ■ neemt ook deel aan de werkgroep. In de externe projectgroep bepalen we of ■ ook deelneemt aan de werkgroep duurzaamheid.

7. Taxatie

Van Uden deed een bod op de gronden die zij moeten aankopen van de gemeente. Naar aanleiding hiervan liet de gemeente een taxatie uitvoeren. Partijen zitten nog te ver uit elkaar. De taxateurs gaan met elkaar aan tafel om de verschillen te bespreken.

8. Afvalbrengrstation

■ bespreekt het verplaatsen van het afvalbrengrstation naar de Knibbelweg oost met ■

Actie ■ bespreken met ■

9. Glas Knibbelweg, voor uit te plaatsen bedrijven

Van Uden heeft aangegeven dat ze een partij hebben om glas te ontwikkelen. Deze partij maakt nieuw glas mogelijk, maar draagt niet bij aan het verplaatsen van glas. In de externe groep agenderen vragen we hoe Van Uden gaat voldoen aan het uitgangspunt dat gespreid glas wordt opgeruimd en hoe we ervoor zorgen dat de locatie beschikbaar is voor de uitplaatsing van lokale bedrijven. **Actie** ■ lijstje met bedrijven actueel houden. Het lijstje bespreken we iedere projectgroep.

Actie ■ gaat na welke bedrijven zich wel en welke bedrijven zich niet mogen vestigen op de Knibbelweg Oost volgens de omgevingsverordening ruimte van de provincie.

10. Rondvraag

■ haakt aan in overleg indien nodig. ■ wil graag schets met ruimtebeslag van de kruising ontvangen i.v.m het geluidsscherp bij het Koningskwartier.

Actie ■ toelichting van ruimtebeslag kruising?

Volgend overleg woensdag 11 november van 11.00 – 12.00 uur.

Acties

1.	<input type="checkbox"/>	Excel uren overzicht p/mnd sturen naar de groep	datum	
2.	<input type="checkbox"/>	Afvalbrengrstation bespreken met <input type="checkbox"/>		
3..	<input type="checkbox"/>	Actualiseren lijstje bedrijven		
4.	<input type="checkbox"/>	Checken lijstje bedrijven welke wel en niet t.a.v. de omgevingsverordening ruimte vd provincie		
5.	<input type="checkbox"/>	Toelichten: Ruimtebeslag van nieuwe kruising. Heeft dat invloed hier? Consequenties?		
6.	Allen	Werkgroep duurzaamheid: wie?		



gemeente

Zuidplas

Interne Pgroep Knibbelweg oost

Datum overleg: Woensdag 11-11-2020 11:00-12:00

Locatie: Zoom

Aanwezig

[J] [J] [J] [J] [J] [J] [J] en [J] (verslag)

Afwezig

1. Opening en vaststelling agenda

2. Mededelingen

[J] geeft Terugkoppeling werkgroep water en riolering. Een van de leden van de werkgroep is een tuinder. Deze tuinder heeft aangegeven dat hij 2 bedrijfswoningen wil.

In de werkgroep is bepaald dat er in plaat van 7% maar 5% gecompenseerd hoeft te worden. Er is nog geen definitieve bevestiging vanuit het Waterschap.

De punten beheer- en watergrenzen moeten nog in werkgroep geagendeerd en besproken worden. De vragen die wij moeten beantwoorden zijn:

- Hebben wij beleid voor beheer watergrenzen?
- Moet onder de aandacht blijven of ergens neergelegd.

Ontwerp buitenruimte dwars is breed ontworpen. Er moet voldoende ruimte zijn voor een keerlus. Er is te weinig ruimte voor de watergangen. Het voorstel van de werkgroep is om fase 1 wat groter te maken.

De ondergrondse gietwateropvang is op dit moment nog te duur. Van Uden gaat na bij de provincie of er mogelijk subsidie beschikbaar is.

Actie [J] stuurt het verslag door naar de projectgroep. Er is nog geen oplossing voor afvoer afvalwater. Het afvalwater komt van bedrijven en distributiecenter en moet nog getransporteerd worden.

Terugkoppeling inrichting landschap > **Actie** [J] [J] uitnodigen voor volgend overleg (is gedaan). Zit in werkgroep stedenbouw.

3. SOK

Financiële deal is rond. Volgende week heeft [J] een overleg met Jan Hordijk en met Jan Willem Schuurman. Daarna kan de overeenkomst naar het college en de raad. [J] stelt een projectplan op. De CPI index over 2 bedrijfswoningen moet nog toegevoegd worden of we bepalen de waarde op basis van taxatie in ruil voor 2 bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen moeten in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen worden.

4. VRI

Kruising: overzicht kruispuntoverzicht: van de autonome situatie en met middengebied.

Er is opdracht gegeven voor het Schetsen van het kruispunt van Knibbelweg Oost en er is opdracht gegeven voor een onderbouwing. [J] verwacht dat de oplevering eind december is. Hopelijk eerder maar geen zekerheid of eerder kan. Het rapport betreft alleen fase 1. V [G]

Onderdeel van het rapport is een grove maatvoering van de kruissing.

5. Plankosten

[J] vraagt de projectgroepleden maandelijks de uren in te vullen. [J] levert een schema aan. **Actie** [J] (is gedaan). Het uren document komt op de p-schijf te staan in de map financiën.

6. Woningbouw aan de linten

Op dit moment zijn er nog geen plannen bekend voor het invullen van de linten. Mochten deze er wel zijn heeft dat invloed op de aanleg van riolering. De twee bedrijfswoningen die in het gebied komen kunnen nu worden meegenomen. Dat heeft niet zulke grote effecten op de riolering.

7. Duurzaamheidsoplossingen

[J] heeft aangegeven bij Van Uden dat [J] uitgenodigd moet worden bij de werkgroepen. Duurzaamheid heeft een stedenbouwkundig effect.

Agenda

8. Taxatie

De taxatie is afgerond en partijen hebben bijna een akkoord bereikt over de grondprijs.

9. Afvalbrengrstation

J heeft nog geen duidelijkheid gekregen of het afval brengrstation op Knibbelweg oost komt. Actie J
J meegeven dat geen rekening gehouden is met het afval brengrstation.

10. Glas Knibbelweg, voor uit te plaatsen bedrijven

In de externe projectgroep bespreken we het punt van het opruimen van verspreid glas. De huidige K breidt zijn glas uit en ruimt geen glas op. Dit is wel toegezegd en de reden dat we het glas op de Knibbelweg oost toestaan. Ook voor het uitplaatsen van lokale bedrijven moeten we afspraken maken.

11. Rondvraag

-

Verslag



gemeente

Zuidplas

Externe Projectgroep Knibbelweg Oost

Datum overleg Maandag 16-11-2020 13:00-15:00

Locatie Zoom

Aanwezig

[J] [J] [J] [J] [J] en [J]
 [J] (verslag)
 [J] (Van Uden), [J] en [J]

Afwezig

[D] [J]

1. Mededelingen

Geen

2. Vaststellen agenda

Vastgesteld

3. Vaststellen verslag

Verslag is vastgesteld

4. A. Nota van uitgangspunten:

Verwachting is voor de kerst Allonge te tekenen. Hiervoor de NvU nodig.

Bestuurlijk overleg inplannen (wordt gedaan),

Verwachting is dit jaar niet meer door de raad tenzij een opschortende voorwaarde opnemen in NVU dat kritische uitgangspunten goedgekeurd worden achteraf (zoals: uitgangspunt uitplaatsen lokale bedrijven en duurzaamheid).

Tijdspad:

1. Overeenkomst in orde maken met deal,
2. NVU kan definitief gemaakt worden.
3. Programma van eisen

Actie [J]

Lijst maken met verspreid glas en een planning maken voor uit te plaatsen glas.

B. Concept Allonge

[J] heeft deze per mail gestuurd. Aanpaste afspraken zijn erin verwerkt. De gemeente pikt het proces nu verder op.

C. Duurzaamheid: Beng normering en lijst

Er moet voldaan worden aan de wettelijke verplichting en deze toepassen

Samenstelling werkgroepen/ stand van zaken

Werkgroepen: [J] deelt scherm):

Inhoud werkgroepen:

A Functie en glas

B Water Landschap Energie: deze werkgroep is al meerdere malen bij elkaar geweest:

Werkgroep Energie:

Alliander geeft aan 2 huisnummers nodig te hebben voor reservering logistiek, [J] merkt op dat het aandragen van huisnummers helemaal niet nodig is.

Wat is er allemaal nodig om omgevingsvergunning aan te vragen?

Verslag

[J] heeft 18 hectare en heeft aangegeven dat hij naar een grotere plek toe wil (voor groei) en gefaseerd te willen ontwikkelen (spreiding over 10 jaar). We houden rekening in ons plan zodat hij kan uitbreiden.

WKK voor glas volgt pas later.

Actie [J] Alliander vragen contact hierover op te nemen met [J] en [J]

Werkgroep Water:

Er zijn 3 systemen nodig voor opvangen water:

1. Hemelwater dak
2. Hemelwater terrein
3. Oppervlaktewater.

Vervuult oppervlaktewater: In plaatje van [J] is deze 7,7 % opgelost.

Oplossing: de watergangen verbreden of de Noordoost watergang verleggen.

Werkgroep is deze optie aan het bekijken. Is niet optimaal.

Leidingen moeten allemaal naar the back-bone.

Werkgroep Landschap:

Ecologisch kijken, logistiek beperkt i.v.m. groen op gevels. Alles wordt nog uitgewerkt.

Initiatiefgroep samen door ND20

5. Integraal voorstel/reactie kostenverhaal

Kostenverhaal brief wordt vandaag verstuurd, in hoofdlijnen is deze akkoord.

I.v.m. corona iets vertraging.

6. Korte weergave actuele stand van zaken leiding tracé [K] door Knibbelweg-Oost;

[J] en [J] hebben een overleg gehad over de leiding. Er ligt een ontwerp opgave. Hoe gaan we die meenemen in het ontwerptraject?

Beiden hierover nog niet benaderd door [K], terwijl [J] wel had aangegeven de gemeente benaderd te hebben hierover.

[J] heeft inmiddels 2 overleggen gehad en [K] heeft inmiddels een taxateur op pad gestuurd.

[K] kwam 2 weken geleden bij [J] en presenteerde een oplossing dwars door de Knibbelweg.

Probleem ligt in fase 2. Er werd uitgelegd dat een ondergrondse boring 20 – 25 mtr. diep ligt en daarboven kun je nog alles realiseren met bouw.

Echter is een deel ervan (met blauw aangegeven in tekening van [J]) is ontgraving en daar mag niets gedaan worden in een straal van 5 meter aan weerszijden en erboven.

[J] en [J] hebben aangegeven hier niet mee akkoord te gaan en willen gezamenlijk een oplossing.

Wij blijven ons Stedenbouwkundigplan hanteren en zij moeten een oplossing aandragen voor het omleggen van leiding tracé van [K]. Er is al een (concept) DWG-bestand opgevraagd.

De natuurstrook wordt niet betrokken bij planologie.

[J] checken bij [J] en Waterschap of er water gerealiseerd kan worden in de natuurstrook?

7. Communicatie

Hoe gaan we de communicatie aanpakken? Meer informatief?

1. Algemene informatie in febr./maart voor allen die zicht hebben op locatie.
2. Informatieavond vooraf aan diegene die de zienswijze hebben ingediend en persoonlijk benaderd in januari.

8. Rondvraag

[J] heeft ontwerp nodig voor het bestemmingsplan. Deze wordt nu gemaakt. Werkgroepen hebben nog overleg deze week om daarna verder te gaan met de procedure.

[J] betreffende de strook van [J] [J] hij wil zijn oude glas behouden. De kopse kant is ook van [J] en moet een stukje worden ingekort en dicht gemaakt aan de Back Bone.

[J] we zijn in onderhandeling om dat stukje te kopen. Ook de watergang komt langs zijn perceel te lopen.

Actie [J] [J] en [J] Overleggen wat [J] [J] exact wil.

Verslag

Makelaar [D] is ingeschakeld om de gesprekken met [J] [J] op te starten. Zodra [J] bij die gesprekken wordt betrokken wordt ook de gemeente ingeschakeld.

Niet besproken punten:

- Glastuinbouw
Te bespreken: Het doel van de ontwikkeling van verspreid glas is onder meer het opruimen van gespreid glas in het buitengebied. Inmiddels is er een initiatiefnemer. Graag willen we bespreken of er ook verspreid glas opgeruimd gaat worden.
- Uitplaatsen bedrijven: Graag maken we een procesafspraken over hoe we de uit te plaatsen bedrijven naar deze locatie krijgen.
- Bouwen in het lint:
Op dit moment is de lintbebouwing nog niet meegenomen. Zijn hier nog concrete plannen voor?

Actie punten:

[J] Lijst maken met verspreid glas en een planning maken voor uit te plaatsen glas.

[J] WKK glas, Alliantie vragen contact hierover op te nemen met [J] en [J]

[J] Checken bij [J] en Waterschap of er water gerealiseerd kan worden in de natuurstrook?

Actie [J] [J] en [J] Overleggen wat [J] [J] exact wil met zijn stukje grond.

Verslag

Project
Vergaderdatum

Interne werkgroep Knibbelweg Oost
19-07-2022



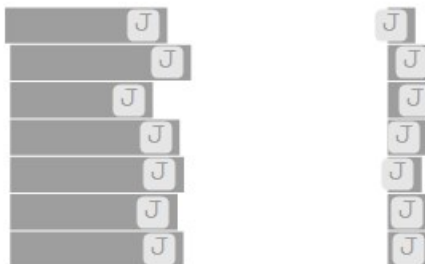
gemeente
Zuidplas

Plaats bespreking
Opgemaakt door
Aanwezig

Via Zoom.



Afwezig



Document 105

1.	Mededelingen	Actie
	<i>Het lijkt voor sommigen alsof we niet veel verder komen, maar er wordt hard gewerkt aan het OBP. Daarnaast duurde het ontwerp van het kruispunt veel langer. Nu is dus het moment om er voor te zorgen dat onze input vanuit de gemeente goed landt in het plan.</i>	
2.	Grondzaken	
2.1.	<p>Er is nog geen overeenstemming, niet met [J] en niet met [J]. [J] is vandaag weer terug van vakantie en we hopen dat zij eruit komt met [J] (perceel voor calamiteitenroute). [J] heeft donderdagavond weer een overleg met hen.</p> <p>We maken kleine stapjes met de [J].</p> <p>We hebben als het goed is een gesprek p 26 juli met [J] [J] ook afhankelijk van de situatie rondom de rentmeester (herschudding).</p>	
3.	Stedenbouwkundigplan (SBP)	
3.1.	<p>OA12/A20 moet zorgen voor een nieuwe versie van het SBP (besproken in het externe overleg).</p> <p>In het SBP/BKP moet gekeken worden naar de afbeelding over de fietsstructuur door [J] en [J].</p>	[J] [J]
4.	Bestemmingsplan	
4.1.	<p>Hier deed mijn laptop een update, dus wellicht heb ik hier wat gemist.</p> <p>[J] is druk bezig met het stuk over verkeer voor in het BP.</p> <p>[J] (tanksstation) hoort al 10 jaar dat hij op Knibbelweg Oost een nieuw station mag bouwen. Dus hij was verbaasd te horen dat dit niet gewenst was. [J] plant een afspraak in met [J] [J] en [J].</p>	[J] [J]
5.	Planeconomie	

Verslag

Project

Interne werkgroep Knibbelweg Oost

Vergaderdatum

19-07-2022



gemeente
Zuidplas

5.1.	<p><i>We hebben een mooi resultaat behaald met de afrekening van de toe te voegen woningen.</i></p> <p>Voorstel van [J] is om het kruispunt van de bovenwijkse voorzieningen te betalen en anders direct door het vijfde dorp. Knibbelweg Oost betaald een Lump sum conform de overeenkomst.</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
6.	Verkeer	
6.1.	<p><u>Kruispunt</u> <i>Provincie is akkoord met onze aanpak. De nieuwe wegen passen binnen het huidige verkeersbestemmingsplan (behalve aan de kant van Knibbelweg Oost).</i></p> <p>[J] wil met [J] om tafel over de contractverplichting rondom het kruispunt.</p>	<input type="checkbox"/>
6.2.	<p><u>Centrale as</u> <i>Intern heeft [J] nog een discussie over de breedte van het fietspad.</i></p> <p><i>Fietspad komt in het midden, weg gaat meer naar het noorden.</i></p>	<input type="checkbox"/>
6.3.	<p><u>Fietsstructuur</u> Aandachtspunt hierbij is de benodigde calamiteitenroute.</p> <p>Zie opmerking SBP.</p>	
7.	Duurzaamheid	
7.1.	<p>Afronding subsidiebeschikking gietwatersysteem en delen met OA12-A20.</p> <p>[J] is de afstemming met Liander gestart over de aansluiting op het Hoogspanningsstation. [D] was verbaasd over Wattage zonnepanelen. Terwijl hier jaren geleden ook al over gesproken is. Hier gaat [D] nu goed over nadenken zodat niet de capaciteit van de hoeveelheid aansluitingen op het HS-station te snel volloopt.</p> <p>[J] vraagt aandacht voor de afstanden rondom de voorzieningen in de grond. Voor nu komt dat voor dit profiel goed uit.</p>	<input type="checkbox"/>
8.	Communicatie (informatieavond)	
8.1.	Communicatie is weer aan de orde zodra we richting een OBP gaan.	
9.	Rondvraag en sluiting:	
9.1.	-	

Artikel 21 Glastuinbouwbedrijvenlandschap - Uit te werken 1

- [21.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [21.2 Dubbelbestemmingen](#)
- [21.3 Gebruiksregels](#)
- [21.4 Bouwen / aanleg van werken en werkzaamheden](#)
- [21.5 Uitwerkingsregels](#)

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een grootschalig gesloten glastuinbouwgebied met volwaardige tuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt (groenten, bloemen, substraat, belicht en niet-belicht), met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, warenhuizen, of andere opstallen van glas, alsmede hulpgebouwen, stookhuizen en/of ketelhuizen;
- b. bedrijven, direct of indirect verbonden of ten dienste aan de glastuinbouw, waaronder in elk geval begrepen logistieke bedrijvigheid, voor zover deze voorkomen in milieucategorie 1 t/m 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 3;
- c. bedrijven, of bedrijfsactiviteiten, voor zover deze voorkomen in milieucategorie 2 t/m 4.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 4;
- d. (bedrijfs)woningen uitsluitend binnen de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van wonen - lintzone';

alsmede ook voor:

- e. gietwaterbassins en overige waterberging;
- f. ondergrondse leidingenstrook;
- g. groenvoorzieningen;
- h. ontsluitingswegen (bedrijfsstraten), in- en uitritten;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. voorzieningen van algemeen nut behorende bij de glastuinbouwbedrijven en bedrijven als bedoeld in sub a tot en met sub c, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- m. de ontwikkeling en aanleg van collectieve energievoorzieningen, collectieve voorzieningen ten aanzien van KWO's alsmede collectieve en/of individuele voorzieningen ten aanzien van inzameling en verwijdering van afval;

met de daarbij behorende;

- n. gebouwen en bouwwerken;
- o. verhardingen;
- p. bermen, bermsloten en greppels;
- q. (boom)beplanting, oeverbeschoeiingen en overig groen;
- r. werken en werkzaamheden alsmede bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen ten dienste van de bestemming en wat betreft aard en afmetingen passend bij de bestemming.

21.2 Dubbelbestemmingen

De voor 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden als bedoeld in artikel [29](#).

21.3 Gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. andere bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [21.1](#), sub a tot en met sub c;
- b. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. woondoeleinden, anders dan de (bedrijfs)woningen als bedoeld in [21.1](#), sub d;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn en tot 3 meter erachter;
- g. seksinrichtingen;
- h. de opslag en verkoop van vuurwerk;
- i. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden).

21.4 Bouwen / aanleg van werken en werkzaamheden

- a. Op de gronden mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft.
- b. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.
- c. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:

1. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter visie heeft gelegen, en;
2. gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

21.5 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in een bestemming 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap' overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijk ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

21.5.1 Voorwaarden bij de uitwerking

- a. bij de uitwerking van het glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt rekening gehouden met de daarbij behorende stedenbouwkundige opzet (ruimtelijk/functioneel) alsmede de milieukwaliteitseisen die toegepast zullen worden op het gebied van energie, duurzame ontwikkeling en ruimtegebruik;
- b. het te ontwikkelen glastuinbouwbedrijvenlandschap dient duurzaam en hoogwaardig ingericht te worden. De duurzame inrichting betreft zowel een duurzame glastuinbouwontwikkeling (duurzaam in relatie tot thema's energie, waterhuishouding, afval) als een duurzame inpassing (duurzaam in relatie tot natuur, landschap, woon- en leefomgeving en ruimtegebruik);
- c. gestreefd wordt naar een flexibel te ontwikkelen duurzaam glastuinbouwbedrijvenlandschap mede om in te kunnen spelen op de technische ontwikkelingen in de glastuinbouw;
- d. de ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt afgestemd op de marktontwikkelingen, uitgangspunt daarbij is in elk geval een geclusterde ontwikkeling van de glastuinbouwbedrijven;
- e. in het uitwerkingsplan worden de bestaande woningen, waar mogelijk met inachtneming van de te realiseren stedenbouwkundige uitwerking voor het gebied, zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast;
- f. in het uitwerkingsplan kunnen te verplaatsen bedrijven uit het Nijverheidscentrum, waar mogelijk met inachtneming van de te realiseren stedenbouwkundige uitwerking voor het gebied, worden ingepast;
- g. burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan niet vast voordat een definitief inzicht bestaat over de te realiseren ruimtelijke-functionele invulling;
- h. de ligging van de ontsluitingswegen en woonstraten wordt vastgelegd in een bestemming 'Verkeer – Wegverkeer 3-' als bedoeld in artikel 12;
- i. het water wordt vastgelegd in de bestemming 'Water' als bedoeld in artikel 13.

21.5.2 Inrichtings- en milieukwaliteitbepalingen

Bij de uitwerking van het gebied wordt met de volgende inrichtings- en milieukwaliteit-bepalingen rekening gehouden:

Algemeen

- a. bij de inrichting van het glastuinbouwbedrijvenlandschap worden de gunstige eigenschappen van het gebied en de directe omgeving zoals schaal, rationele ligging, ligging ten opzichte van bestaande en nieuw aan te leggen infrastructuur en het potentieel om warmte en koude op te slaan in de bodem, geothermie, restwarmte en externe levering van CO₂, zoveel mogelijk benut;
- b. het gebied wordt in zijn totaliteit binnen één cluster tot ontwikkeling gebracht en in zijn totale omvang in procedure gebracht door middel van één uitwerkingsplan;

- c. in het uitwerkingsplan wordt een milieuzonering ruimtelijk vastgelegd, waarbij wordt aangegeven op welke delen van het uitwerkingsgebied de bedrijven als bedoeld in 21.1, sub b en sub c toegestaan zijn;
- d. bij de inrichting van het glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt rekening gehouden met de aanleg, instandhouding en bescherming van een buisleidingenstrook met een breedte van maximaal 15 meter;
- e. bij de ontwikkeling en inrichting van het glastuinbouwbedrijvenlandschap dient rekening gehouden te worden met een duurzaam gebruik van de ondergrond;
- f. bij de ruimtelijke inrichting van het uitwerkingsgebied dient de volgende ruimtelijke opgave betrokken te worden (verhouding glas – bedrijven):
 - 1. ten minste 65% van het uitwerkingsgebied wordt ingericht ten behoeve van glastuinbouwbedrijven, met dien verstande dat tenminste 20% ervan wordt ingericht met gecombineerde functies, zijnde glastuinbouwbedrijven en lokale bedrijven/bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 21.1, sub b;
 - 2. maximaal 35% van het uitwerkingsgebied wordt ingericht met bedrijven/bedrijfs-activiteiten als bedoeld in 21.1, sub c;
- g. bij de ruimtelijke inrichting van het gebied dient uitgegaan te worden van duurzaam ruimtegebruik. Dit betekent, dat ten minste 20% van het gebied, naast de genoemde 20% dubbel ruimtegebruik (gecombineerde functies) als intensief en meervoudig ruimtegebruik (dubbel ruimtegebruik) wordt ingericht, in de vorm van verticale stapeling van functies onder elkaar. Hierbij kan gedacht worden aan:
 - 1. gietwaterberging in of onder de kas;
 - 2. opslagruimten in of onder de kas;
 - 3. bedrijven of bedrijfsfuncties in of onder de kas;
 - 4. loodsen met een grotere hoogte zodat efficiënt gestapeld kan worden;
 - 5. combi van bedrijven, waarbij beschikbare ruimte voor meerdere functies gezamenlijk worden gebruikt;
- h. in het uit te werken gebied dient ruimtebesparing plaats te vinden door uit te gaan van clustering van bedrijvigheid en voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan:
 - 1. de aanleg en het gebruik van collectieve voorzieningen ten aanzien van de inzameling en afvoer van vrijkomende afvalstromen;
 - 2. de aanleg en het gebruik van collectieve energiesystemen zoals warmtekracht-koppelingen (wkk) of Koude/Warmteopslag (KWO);
 - 3. de aanleg en gebruik van gezamenlijke gietwaterbassins;
 - 4. clustering van kassen;
- i. gestreefd wordt naar een flexibele inrichting van het glastuinbouwbedrijvenlandschap, waarbij met inachtneming van de dynamische technische ontwikkelingen kleinere kassen units geclusterd kunnen worden tot grotere kassen en grotere kassen gesplitst kunnen worden in kleinere kassen;
- j. de verkaveling wordt afgestemd op de rationele vormgeving van de kassen en de ruimtelijke duurzaamheid inrichtingsprincipes (een zo klein mogelijke afwijking ten aanzien van de situering van kassen in noord-zuid richting);
- k. nieuwe kassen dienen te voldoen aan de Groen Label Kas;

Milieukwaliteitsaspect – energie

- l. er dient gebruik gemaakt te worden van duurzame kasdeksystemen, die zorgen voor meer licht in de kas en minder emissies;
- m. indien van toepassing zal gebruik gemaakt worden van energiezuinige kassystemen met gevelventilatiesystemen in combinatie met een (semi)gesloten kasventilatiesysteem;
- n. gestreefd wordt naar een zo laag mogelijke verhouding tussen kasomtrek en kasinhoud;
- o. bij de ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijvenlandschap in het gebied dient een Energie prestatie op locatie (EPL) behaald te worden van minimaal 8,0;
- p. er wordt naar gestreefd om optimaal gebruik te maken van duurzame energiebronnen, waarbij tenminste 20% van het energieverbruik afkomstig dient te zijn van duurzame energiebronnen;
- q. de mogelijkheden die Koude/Warmteopslag (KWO) biedt zullen optimaal worden benut, op basis van een hiervoor opgesteld masterplan KWO met een daarvoor voorgesteld grid voor een collectieve KWO, bij voorkeur op grootschalig clusterniveau;
- r. alle economisch-haalbare mogelijkheden betreffende het gebruiken van restwarmte van industriële bedrijvigheid in de omgeving dienen te worden benut;
- s. de mogelijkheden die geothermie en externe levering van CO₂ kunnen bieden, zullen optimaal worden benut;

Milieukwaliteitsaspect – (grond)watersysteem

- t. gestreefd wordt naar de ontwikkeling van een decentrale waterketensluiting (gesloten waterkringloopsysteem) voor de glastuinbouwbedrijven in het gebied. De uitvoering ervan zal gebaseerd worden op een ontwikkeld concept waterketensluiting voor de Zuidplaspolder;
- u. de bergingscapaciteit van de gietwaterbassins is minimaal 500 m³;
- v. de gietwaterberging dient zoveel mogelijk onder de kas aangebracht te worden of opgeslagen in het eerste watervoerend pakket, bij voorkeur op clusterniveau;
- w. gestreefd wordt het gietwater voor 100% uit hemelwater en condenswater te laten bestaan, waardoor geen aanvullend grondwater gebruik plaats hoeft te vinden;
- x. de gietwaterbassins worden voorzien van folie, zodat zoutrijke kwel en infiltratie van zoet hemelwater wordt tegengegaan;
- y. het benodigd oppervlak open water ten gevolge van de ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijvenlandschap in het gebied bedraagt ten minste 7% van het totale oppervlak van het uitwerkingsgebied (procenten steeds berekend ten opzichte van de bruto-oppervlakte van het totale uitwerkingsgebied);
- z. het te realiseren oppervlaktewater dient zoveel mogelijk aangelegd te worden binnen de gebiedsaanduiding 'Lintzone' of direct daarachter en/of in groen- en/of natuurzones en (te verbreden) watergangen;
- aa. bij het toepassen van grondgebonden teelt dient het volgende in acht genomen te worden:
 - 1. de bestaande ecologische toestand van het watersysteem mag niet verslechteren (standstill);

2. de teelt mag het realiseren van een goede ecologische (grond)water- en bodemkwaliteit niet in de weg staan;
 3. de teelt mag niet een toename van de zoute kwel tot gevolg hebben;
 4. er dient geen onderbemaling noodzakelijk te zijn;
 5. de teelt mag niet leiden tot een grote en sterk verdunde drainwaterstroom;
- bb. regenwater van dakoppervlakken wordt afgevoerd naar waterbassins of direct afgekoppeld op het oppervlaktewater;
- cc. op clusterniveau wordt gestreefd naar de realisatie van een collectief waterdistributiesysteem (aan- en afvoer) en een decentrale waterzuivering met de daarbij behorende voorzieningen;
- dd. indien bestaande watergangen ten behoeve van de aanleg van kassen worden gedempt, worden de daarin aanwezige waterbodempluimingen, indien die er zijn, verwijderd en afgevoerd;

Milieukwaliteitsaspect – afval

- ee. afvalverwerking dient op clusterniveau opgelost te worden via een decentrale afvalverwerkingsinstallatie, mogelijk gekoppeld aan een biovergassingsinstallatie;

Milieukwaliteitsaspect – lichteinder

- ff. bij toepassing van assimilatiebelichting in de kassen dienen de lichtuitstralingsbepalingen toegepast te worden als weergegeven in bijlage 5;
- gg. gestreefd wordt naar een optimale toepassing van LED-verlichting;

Ontsluiting

- hh. ontsluiting van het glastuinbouwbedrijvenlandschap vindt plaats via aan te leggen interne bedrijfsstraten die extern worden ontsloten op de bestaande en/of nieuw te realiseren regionale infrastructuur. De externe ontsluiting vindt plaats in het zuiden aanhakend op de N219 en aansluitend op de ontsluiting van het aangrenzende plantagekwadrant. Externe ontsluiting vindt niet plaats op de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg, met dien verstande dat ten behoeve van bereikbaarheid bij calamiteiten en wegonderhoud een aansluiting op de Noordelijke Dwarsweg zal worden gerealiseerd. In een externe ontsluiting voor langzaam verkeer op de bestaande linten wordt voorzien.

21.5.3 Bouwregels

- a. in het uitwerkingsplan worden de minimale en/of maximale hoogten, de maximale bouwdiepte, minimale en maximale bebouwingspercentages alsmede de overige maatvoeringeisen en de situering van de op te richten gebouwen vastgelegd, met inachtneming van de bepalingen als verwoord in de navolgende regels;
- b. (bedrijfs)woningen mogen uitsluitend binnen de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van wonen - lintzone' worden gesitueerd;

- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, waaronder begrepen kassen bedraagt maximaal **15 meter**, mede uit een oogpunt van meervoudig ruimtegebruik, toepassing van meerlaagse teelt en optimale afscherming assimilatiebelichting en klimaatregeling bij verticale lichtafscherming bedekking;
- d. de afstand tussen (bedrijfs)woning en kassen bedraagt **tenminste 25 meter**;
- e. binnen de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van wonen - lintzone' mogen geen kassen en bedrijfsgebouwen gebouwd worden;
- f. de inhoud van de (bedrijfs)woning bedraagt inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en overkappingen maximaal 750 m³;
- g. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen behorende bij de (bedrijfs)woning dienen gebouwd te worden op tenminste 3 meter afstand uit de voorgevellijn van de woning;
- h. de goothoogte van de (bedrijfs)woning bedraagt ten hoogste 7 meter;
- i. de bouwhoogte van de (bedrijfs)woning bedraagt ten hoogste 10 meter;
- j. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen per (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- k. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
- l. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5,50 meter.
- m. de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 30 centimeter en de bouwhoogte maximaal 5 meter;
- n. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste **10 meter**;
- o. het gezamenlijk oppervlak aan bedrijfsgebouwen per bouwperceel bedraagt maximaal 300 m²;
- p. de gebouwen moeten worden gebouwd in of achter de voorgevelrooilijn, die gesitueerd is op een afstand van 10 meter uit de as van de (aanliggende) weg;
- q. de afstand van het hoofdgebouw (woning/bedrijfswoning) en bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste **5 meter**;
- r. de afstand van nieuwe bebouwing ten opzichte van al opgerichte bebouwing op de naastliggend kavel bedraagt tenminste **10 meter**;
- s. de afstand van de (bedrijfs)woning tot de kassen bedraagt tenminste 25 meter.

21.5.4 Nadere eisen

Ter uitvoering van de bestemmingsdoeleinden en milieukwaliteitseisen zijn burgemeester en wethouders bevoegd in het uitwerkingsplan **een nadere eisenregeling op te nemen ten aanzien van** maatvoeringseisen en inrichtingsaspecten (waaronder begrepen lichtafschermende afdekking) indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- c. de milieukwaliteit.

21.5.5 Ontheffing bouwregels

In het uitwerkingsplan kunnen regels opgenomen worden waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen voor:

- a. een kleinere afstand van gebouwen tot de watergang, met dien verstande dat:

1. de afstand tot de watergang tenminste 2 meter dient te bedragen;
 2. de ontheffing niet wordt verleend indien daardoor het belang dat met het vrijhouden van bebouwing binnen de betreffende strook wordt gediend, onevenredig wordt geschaad;
 3. het college schriftelijk advies inwint bij de watergangbeheerder omtrent de toelaatbaarheid van de ontheffingsverlening.
- b. een hogere bouwhoogte van een bedrijfsgebouw als bedoeld in [21.1](#), sub b en sub c juncto [21.5.3](#), **sub m**, met dien verstande dat:
1. de ontheffing slechts wordt toegepast als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
 2. de gebouwen met een dergelijke hoogte ter plaatse nodig dienen te zijn ten behoeve van de optimale bedrijfsvoering van het bedrijf of vanwege meervoudig ruimtegebruik.

21.5.6 Ontheffing ander gebruik

In het uitwerkingsplan kunnen regels opgenomen worden waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen **voor de vestiging van te verplaatsen bedrijven** (géén nieuwvestiging) uit de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle met een hogere milieucategorie als bedoeld in [21.1](#), sub c, met dien verstande dat:

- a. de ontheffing mag uitsluitend worden verleend indien het bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met de in [21.1](#), sub a rechtstreeks toegelaten milieucategorieën dan wel de milieubelasting ter plaatse verantwoord is en milieugevoelige functies en objecten niet in onevenredige mate aangetast worden;
- b. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp, gevaar, het al dan niet continue karakter van de activiteit, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water alsmede de verkeersaanpakking;
- c. om het bepaalde in sub b te kunnen beoordelen wordt voorafgaande aan het verlenen van ontheffing advies ingewonnen bij de Milieudienst Midden Holland.

21.5.7 Wijzigingsbevoegdheid – Lintzone

In het uitwerkingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, ten behoeve van het oprichten/bouwen van nieuwe lintbebouwing of vernieuwing van lintbebouwing binnen de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van wonen - lintzone' met inbegrip van een indeling van de percelen, in de vorm van:

1. vrijstaande en halfvrijstaande woningen:
 - a. met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen / (open) erven, brandgangen, in- en uitritten;
 - b. in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot maximaal 70 m²;
2. woon-werk combinaties, waarbij de bedrijfsactiviteiten behoren tot milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 3;
3. de vestiging van maatschappelijke voorzieningen en/of kleinschalige bedrijven met dien verstande dat de bedrijfsactiviteiten behoren tot milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 3;

4. weg(en), fiets- en voetpaden alsmede watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen;

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. in het wijzigingsplan worden bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de hoofdgebouwen (woning/bedrijfswoning), bedrijfsgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen dienen te worden gebouwd;
- b. de wijziging mag niet leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. bij de wijziging wordt nadrukkelijk aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige opzet in de aangrenzende gebieden. Uitgangspunt vormt een aansluiting bij de identiteit en opbouw van lintstructuur en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving;
- d. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan ten behoeve van de bouw van (nieuwe) woningen dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische situatie zal zijn gewaarborgd ten aanzien van de milieugevoelige objecten/functies. Dit betekent onder andere dat, de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten. In elk geval dient rekening gehouden te worden met de op verbeelding opgenomen 'milieuzone';
- e. de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten binnen de lintzone mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde door het bevoegde gezag conform de Beleidsregel Hogere waarden van de regio Midden Holland;
- f. de te realiseren lintzone dient duurzaam ontwikkeld te worden met inachtneming van de volgende milieukwaliteiten:
 1. een te realiseren GPR gebouwscore van 7 ten aanzien van duurzaamheid;
 2. het uitvoeren van de woningen met de vaste- en kostenneutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen;
 3. het geluidniveau binnen alle woningen mag niet meer bedragen dan 33 dB;
- g. voor vaststelling van het uitwerkingsplan worden er beeldkwaliteitregels opgesteld waarin bepalingen voor de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes voor de lintbebouwing zijn opgenomen.

Waar bebouwing opvallend in beeld is vanuit de openbare ruimte (langs de wegen), zullen strikte randvoorwaarden aan de architectuur worden gesteld, waaronder begrepen de kleur van de bouwmaterialen, de presentatie en bebouwingsvorm van de ter plaatse op te richten gebouwen;

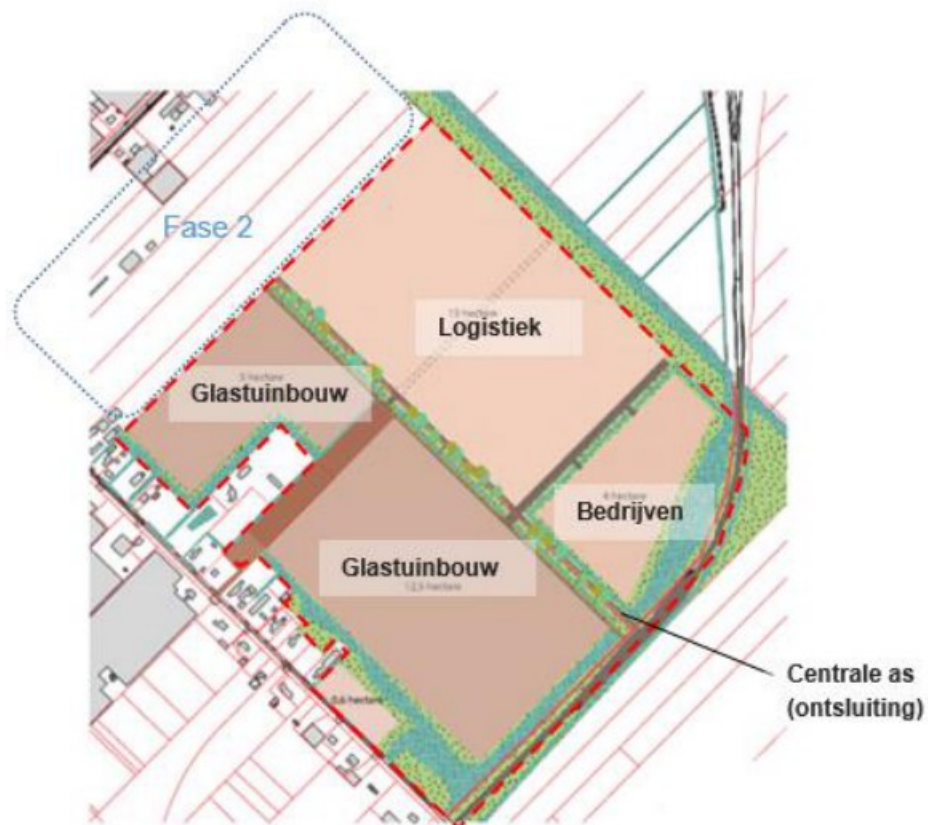
- h. de watergangen in het gebied worden zoveel mogelijk voorzien van natuurvriendelijke oevers;
- i. in het wijzigingsplan wordt de exacte ligging van de weg(en), voet- en fietspaden en watergangen vastgelegd;
- j. de parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd;

- k. uitsluitend toegestaan zijn vrijstaande en halfvrijstaande woningen, bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen ten dienste van de bedrijven als bedoeld in [21.5.7](#), sub 2;
- l. ten aanzien van de bebouwings- en gebruiksregels dient, voor zover van toepassing, het bepaalde in artikel [14](#) voor woningen in acht genomen te worden, met inachtneming van de bepalingen in sub m tot en met sub cc;
- m. het bouwperceel mag tot maximaal 30% bebouwd worden met gebouwen;
- n. de breedte van het bouwperceel bedraagt:
 - 1. voor vrijstaande woningen ten minste 25 meter;
 - 2. voor halfvrijstaande woningen ten minste 30 meter;
- o. de inhoud van de (bedrijfs)woning bedraagt inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en overkappingen maximaal 750 m³;
- p. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen behorende bij de (bedrijfs)woning dienen gebouwd te worden op tenminste 3 meter afstand uit de voorgevellijn van de woning;
- q. de goothoogte van de (bedrijfs)woning bedraagt ten hoogste 7 meter;
- r. de bouwhoogte van de (bedrijfs)woning bedraagt ten hoogste 10 meter;
- s. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen per (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- t. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
- u. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5,50 meter.
- v. de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 30 centimeter en de bouwhoogte maximaal 5 meter;
- w. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 10 meter;
- x. het gezamenlijk oppervlak aan bedrijfsgebouwen per bouwperceel bedraagt maximaal 300 m²;
- y. de gebouwen moeten worden gebouwd in of achter de voorgevelrooilijn, die gesitueerd is op een afstand van tenminste 10 meter uit de as van de (aanliggende) weg;
- z. de afstand van het hoofdgebouw (woning/bedrijfswoning) en bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter;
- aa. de afstand van nieuwe bebouwing ten opzichte van al opgerichte bebouwing op de naastliggend kavel bedraagt tenminste 10 meter;
- bb. de afstand van de (bedrijfs)woning tot de kassen bedraagt tenminste 25 meter;
- cc. in het uitwerkingsplan kan bepaald worden dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn onder voorwaarden ontheffing te verlenen voor verhoging van de maximaal toegestane hoogte met maximaal 3 meter, mits:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet wordt aangetast;
 - 2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatig en/of efficiënt gebruik van de bebouwing op het bouwperceel;
- dd. ter uitvoering van de bestemmingsdoeleinden zijn burgemeester en wethouders zijn nadere eisen te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel [48](#) van dit plan;
- ee. in het wijzigingsplan wordt de ligging van de ontsluitingsweg(en) en voet- en fietspad(en) in een bestemming 'Verkeer – Wegverkeer 3-' vastgelegd als bedoeld in artikel [12](#);
- ff. in het wijzigingsplan wordt het water vastgelegd in de bestemming 'Water' als bedoeld in artikel [13](#).

Nota van uitgangspunten

Bestemmingsplan Knibbelweg-Oost, gemeente Zuidplas,
Planbeschrijving, Duurzaamheid, Plan van aanpak Fase 1
(15 ha logistiek, 19 ha glastuinbouw, 4 ha overige bedrijven)

Bijlage bij Allonge samenwerkingsovereenkomst 2021



Initiatiefnemer

Ondernemen A12 A20 BV

Contactpersoon



Kenmerk

R065442aa.19HTGA5.pvv

Versie

05_001

Datum

22 maart 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Achtergrond en uitgangspunten.....	5
2.2	Geldend planologisch regime en het eerdere ontwerp bestemmingsplan 2015	7
2.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	8
2.4	Plangebied	10
2.5	Logistiek	12
2.6	Glastuinbouw	12
2.7	Overige bedrijven.....	12
2.8	Grens met het lint Knibbelweg.....	12
2.9	Openbaar gebied; verkeer, groen en oppervlaktewater	13
3	Uitgangspunten voor duurzaamheid	15
3.1	Visie en ambitie.....	15
3.2	Uitwerken duurzaamheid voor het bestemmingsplan.....	16
3.3	Omstandigheden en niveau van duurzaamheid	18
3.4	Samenvatting voorgestelde maatregelen	19
3.5	Watersysteem	20
3.6	Duurzame energie, capaciteit en flexibiliteit energievoorziening	22
3.7	Bouwkwaliteit en landschappelijke inpassing	24
3.8	Meervoudig ruimtegebruik	25
4	Ruimtelijke aspecten	26
4.1	Stedenbouwkundige opzet, landschappelijk inpassing en beeldkwaliteit.....	26
4.2	Wet natuurbescherming en stikstofproblematiek.....	26
4.3	Water.....	28
5	Procedure, vooroverleg, communicatie en planning	30
5.1	Overzicht.....	30
5.2	Aandachtspunten	30
5.3	Vooroverleg, participatie en communicatie	31
5.4	Overige randvoorwaarden en procedures	32

Bijlagen

Bijlage I	Stikstofdepositie met saldering akkerbouw (Aerius-berekening)
Bijlage II	Stedenbouwkundig plan
Bijlage III	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage IV	Communicatieplan

1 Inleiding

Op 9 oktober 2013 zijn Ondernemen A12-A20 BV (hierna OA12-A20) en de Gemeente Zuidplas de “Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Knibbelweg-Oost, gemeente Zuidplas” (hierna: “de SOK 2013”) aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam glastuinbouw- en bedrijvenlandschap van circa 60 hectare op de locatie Knibbelweg-Oost te Zuidplas.

In het kader van de beoogde ontwikkeling zoals vastgelegd in de SOK 2013, werd in 2015 het ontwerp bestemmingsplan Knibbelweg-Oost in procedure gebracht, maar na een zienswijze door de provincie inzake de beperkte regionale behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen is het bestemmingsplan niet meer vastgesteld. De gemeente Zuidplas en OA12-A20 zijn daarna gezamenlijk opgetrokken om een oplossing te vinden voor de ontstane situatie. In deze nieuwe procedure zal waar opportuun gebruik gemaakt worden van het ontwerp- en onderzoekswerk uit 2015.

In augustus 2018 heeft Bureau Stedelijke Planning in het kader van duurzame verstedelijking een behoeferaming uitgevoerd naar de bedrijventerreinen in de A12 corridor. Uit het onderzoek van BSP (23 augustus 2018) blijkt dat de vraag in de periode na 2015 sterk is toegenomen en het aanbod sterk is afgenomen waardoor er een adequate onderbouwing mogelijk is om in het gebied Knibbelweg-Oost een duurzaam logistiek bedrijventerrein (in combinatie van glastuinbouw) te bestemmen. Dit rapport is gedeeld met de Provincie en de regio gemeenten.

Op 4 maart 2019 is de Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor (hierna: “BOK 2019”) gesloten tussen de 6 kernpartijen VNO-NCW West, de Provincie Zuid-Holland, de gemeente Lansingerland, de gemeente Waddinxveen, de gemeente Zoetermeer en de gemeente Zuidplas. Tevens heeft een aantal andere belanghebbenden zich bij deze BOK 2019 aangesloten, zo ook Ondernemen A12-A20 middels haar primaire vennootschap Van Uden Logistic Site Investments BV. In deze BOK 2019 zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het versterken van de logistieke hotspot A12 door samenwerking van de bij de BOK A12 corridor betrokken partijen, waarbij onder andere tevens nadrukkelijk is vastgelegd dat gestart kan worden met de ontwikkeling van een deel van Knibbelweg-Oost ten behoeve van circa 15 ha logistiek/bedrijfsruimte in combinatie met glastuinbouw en circa 4 ha voor kleinschalige bedrijven.

Met de bovengenoemde BOK 2019 zijn er geen bestuurlijke belemmeringen meer om een ontwerp bestemmingsplan voor de gefaseerde (en daarmee de gewenste vraaggerichte) ontwikkeling van het plangebied Knibbelweg-oost op te stellen en in procedure te brengen. Dit gebeurt in lijn met de laatste inzichten en wensen en het met dit ruimtelijk plan dienen van meervoudige doelen op het gebied van economie, meervoudig ruimte gebruik en duurzame ontwikkeling.

Het voor te bereiden bestemmingsplan komt op hoofdlijnen nog overeen met het eerdere ontwerp uit 2015, waarin reeds een gefaseerde (marktgerichte) ontwikkeling voor ogen stond. Het geactualiseerde bestemmingsplan gaat uit van een plangebied dat grotendeels overeenkomt met Fase 1 van het eerdere ontwerp uit 2015. Het overige deel van het oorspronkelijke plangebied van 60 ha, oftewel het plangebied dat nagenoeg overeen komt met de nog nader uit te werken Fase 2 van het eerdere ontwerp uit 2015, kan op een later moment als zelfstandig project door Initiatiefnemer OA12-A20 ontwikkeld worden, dit is echter nog onzeker. Hiertoe zal dan opnieuw

een bestemmingsplan in procedure gebracht dienen te worden voor Fase 2. Ondernemen A12-A20 dient hiervoor tevens een separate anterieure overeenkomst te sluiten met de Gemeente Zuidplas.

In deze Nota van Uitgangspunten worden het plangebied, de te bestemmen functies en de voorwaarden/uitgangspunten voor de ontwikkeling op een rij gezet. De nota is een bijlage bij de benodigde Allonge 5 op de SOK 2013, waarin de geactualiseerde uitgangspunten en afspraken worden vastgelegd.

Hoofdstuk 2 geeft een planbeschrijving, waarbij ook de eerdere stedenbouwkundige opzet uit 2015 wordt besproken en geactualiseerd. In hoofdstuk 3 zijn de (overige) uitgangspunten op een rij gezet voor de verschillende functies. Verder worden de maatregelen voor duurzaamheid, meervoudig ruimtegebruik, watergebruik, energie en biodiversiteit en landelijke inpassing geschetst (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 zijn de te zetten stappen beschreven om het beoogde bestemmingsplan vast te stellen (plan van aanpak).



2 Planbeschrijving

2.1 Achtergrond en uitgangspunten

De provincie Zuid-Holland wenst de ruimtelijke ordening te stelen op een visie met meervoudige doelen, waarmee een integrale economische en ruimtelijke afweging kan worden gemaakt. Deze doelen betreffen onder andere clustering, inpassing en omgevingskwaliteit, meervoudig ruimtegebruik en andere onderdelen van duurzame ontwikkeling (zoals energie/CO₂, water, ecologie).

Duurzame logistiek

De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost als vestigingslocatie voor logistieke bedrijvigheid wordt noodzakelijk geacht voor een gezonde economische ontwikkeling in Zuid-Holland. Binnen deze gezonde economische ontwikkeling is logistieke ruimte nodig om de grote concentratie van consumenten en bedrijven in de provincie op een efficiënte manier van pakketten en goederen te voorzien. Ook draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van de concurrentiepositie van de zee- en luchthavens en Nederland als transportland in het algemeen.

De logistieke markt maakt daarbij een schaalvergroting door, die door de gevraagde efficiency en duurzame ontwikkeling wordt ingegeven. De mogelijke en noodzakelijke efficiencyverbetering door schaalvergroting gaat namelijk hand in hand met schoner vervoer en de verlaging van CO₂- en NOx-emissie.

Nederland kent al de meest betrouwbare en efficiënte logistiek in de EU. Deze lage distributiekosten leiden bijvoorbeeld tot de laagste supermarktprijzen van de EU. Het kenmerkt ook de concurrentiepositie van Nederland als transportland. Vanuit de zeehavens en Schiphol vervoeren de grootste en meest professionele binnenvaartvloot ter wereld en andere hoogwaardige logistieke partners de goederenstroom naar het nationale en Noord-Europese achterland. De verbetering van de efficiency en ook de verduurzaming van de transportketen gaat onverminderd door. Door de schaalvergroting kunnen de goederen van meer klanten in hetzelfde distributiecentrum worden ondergebracht. Dit leidt evident tot een hogere bezetting van (minder) vrachtwagens.

De grote producenten/klanten in de markt koppelen daarbij steeds vaker naast betrouwbaarheid ook duurzaamheidsdoelen aan langdurige contracten met logistieke dienstverleners. Duurzaam gebouwde distributiecentra, schonere vervoersmiddelen, elektrificatie (NOx) en duurzame opwekking (zoals zonnepanelen) worden gerealiseerd om de milieudruk van de producten en distributie verder te verlagen. Zo heeft bijvoorbeeld Nedcargo, de logistieke dochter van moederbedrijf Van Uden Group, waar ook Ondernemen A12-A20 BV onder valt, elektrische containerschepen en vrachtwagens ontwikkeld en worden zogenaamde LZV's (Lange Zware Vrachtwagens) ingezet om meer lading ineens te vervoeren. De bundeling van de goederen van meer voedselproducenten geschiedt in rolcontainers. Daarbij wordt rekening gehouden met de volgorde van de route door de supermarkt van de betreffende supermarktketens. Zo wordt de logistieke keten steeds efficiënter en duurzamer. Ook de ecologie en landschappelijke inpassing horen bij een duurzame situatie.

Met de efficiencyverbetering van meer grootschalige logistiek kan de duurzame ontwikkeling van de branche worden gefinancierd. Grootschalige logistiek is daarmee een belangrijke drager van de duurzaamheidsambitie voor het plangebied aan de Knibbelweg.

Duurzame glastuinbouw

Voor de Nederlandse glastuinbouw is in 2017 een visie Klimaatneutrale Glastuinbouw opgesteld. Tot 2040 is de ambitie om de warmtevoorziening door middel van aardgas terug te dringen door in te zetten op duurzame energiebronnen. Doel is dat alle kassen in 2040 klimaatneutraal zijn en geen gas meer gebruiken voor verwarming en belichting.

Diverse duurzame energietechnieken vragen veel stroom, bijvoorbeeld warmtepompen, warmteterugwinningssystemen of bronpompen bij aardwarmte. Ook zullen telers hun lichtcapaciteit vergroten bij overgang naar energiezuinige ledverlichting. Het elektriciteitsgebruik in de glastuinbouw gaat dus toenemen in de toekomst. Naar verwachting verloopt de transitie naar duurzame glastuinbouw langzaam, omdat het met de huidige energieprijzen lastig concurreren is voor duurzame energietechnieken met het stoken van fossiel gas.

De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost als vestigingslocatie voor glastuinbouw kan een belangrijke bijdrage leveren aan genoemde verduurzamingslag. Tot aan 2040 is een belangrijke rol weggelegd voor de gasgestookte WKK in de glastuinbouw. Het maakt deel uit van het verdienmodel van de glastuinbouw en kan ingezet worden op het beter matchen van vraag en aanbod van elektra, maar ook van warmte. Een WKK is zeer effectief in vergelijking met energiecentrales en heeft een ondersteunend belang om zon- en windenergie mogelijk te maken. Zo draagt de WKK bij aan een soepele en realistische transitie naar duurzame energiebronnen voor de glastuinbouw.

Er zijn ontwikkelingen in Zuid-Holland om reststromen van stoffen en energie nuttig toe te passen. Hiervoor wordt infrastructuur aangelegd, waar het plangebied mogelijk op kan worden aangesloten, zoals een OCAP-leiding (levering van CO₂) en een externe restwarmteleidingnet. Op termijn, als de mogelijkheden voor duurzame opties groter worden, kan de WKK dan afgebouwd worden. Bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost wordt ruimte gereserveerd voor deze toekomstige duurzaamheidsopties.

De clustering van utiliteitsgebouwen en glastuinbouw kent vele voordelen. Om tegemoet te komen aan de verhoogde energievraag voor de glastuinbouw, kunnen zonnepanelen op het distributiecentrum worden ingezet. Een deel van deze hernieuwbare energie kan gebruikt worden door de glastuinbouw. Door de clustering van logistiek en glastuinbouw is het daarnaast mogelijk om een duurzame voorziening voor gietwater te realiseren. Het water dat op de logistieke gebouwen wordt opgevangen en vervolgens getransporteerd naar de glastuinbouw om daar als gietwater te gebruiken. Hiermee wordt het gebruik van grondwater (en benodigde zuivering daarvan) en het gebruik van kraanwater sterk teruggedrongen. Ook draagt dit systeem bij aan het voorkomen van wateroverlast.

Tot slot blijft door clustering van logistiek, bedrijvigheid en glastuinbouw, inclusief gezamenlijke verkeersontsluiting, de impact op het landschap en het ruimtegebruik beperkt. In deze ontwikkeling worden logistiek en glastuinbouw geclusterd, inclusief gezamenlijke verkeersontsluiting, wat de impact op het landschap en het ruimtegebruik beperkt houdt.

2.2 Geldend planologisch regime en het eerdere ontwerp bestemmingsplan 2015

Het gebied dat nu in beeld is voor de ontwikkeling van een glastuinbouw-bedrijvenlandschap ligt in het uit te werken plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidplas-Noord' (hierna: moederplan, vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenhuizen op 16 juni 2009). Zie figuur 3.1.



Figuur 2.1 'Moederplan' Zuidplas-Noord (2009), uit te werken glastuinbouwbedrijvenlandschap (lichtpaars) en wijzigingsbevoegdheid voor de lint- en laanbebouwing langs de Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg

In 2015 is een ontwerp bestemmingsplan voorbereid en ter inzage gelegd voor de ontwikkeling van 13 ha logistiek, 4 ha bedrijventerrein en 13 ha glastuinbouw. Hiernaast zijn toen enkele (woon)rechten aan de Knibbelweg meegenomen (geel in figuur 2.2). Deze structuur blijft in het nieuwe bestemmingsplan op hoofdlijnen in tact.



Figuur 2.2
Ontwerp bestemmingsplan Knibbelweg-Oost (2015)

2.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

De nu beoogde ontwikkeling is niet wezenlijk veranderd ten opzichte van het gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan uit 2015. Net als in het bestemmingsplan uit 2015 wordt op een aantal punten afgeweken van het vigerende moederplan en de daarin opgenomen uitwerkingsregels. Het huidige geactualiseerde bestemmingsplan, zal daarom als een zelfstandig plan in procedure gaan (zoveel mogelijk in lijn met de bedoeling van het moederplan). Hieronder wordt dit toegelicht.

De afspraken over de functies en de te ontwikkelen oppervlakten zijn regionaal afgestemd en vastgelegd in de BOK 2019, welke bestuursovereenkomst het resultaat is van overleg en overeenstemming tussen de 6 kernpartijen (zijnde VNO-CNW, de Provincie Zuid-Holland en 4 regio gemeenten aan de zogenaamde A12 corridor). In de BOK 2019 is vastgelegd dat de locatie Knibbelweg-Oost met inachtneming van artikel 2.1.5 lid 5 van de VRM kan worden ontwikkeld voor 15 ha logistiek/bedrijfsruimte (uitgeefbaar terrein) met een hoog niveau van duurzaamheid en meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw. Daartoe zullen de daken van de te vestigen bedrijven geschikt gemaakt worden voor het plaatsen van zonnepanelen, die enerzijds gebruikt kunnen worden voor de duurzame stroomvoorziening van de bedrijven zelf en anderzijds voor de stroomvoorziening van te realiseren glastuinbouwbedrijven nabij de planlocatie. Tevens zal in het plangebied ruimte worden gereserveerd om regenwater dat valt op de daken van bedrijven af te voeren naar een te realiseren glastuinbouwgebied ('gietwatersloot'). De ontwikkeling van ca. 19 ha glastuinbouw past, voor zover dit ruimtelijk is te onderbouwen, binnen deze afspraken. Daarbij moet een deel beschikbaar zijn voor glastuinbouwbedrijven die nu nog buiten de Greenport Westland Oostland liggen en willen verhuizen. Ook is in de BOK 2019 afgesproken dat er ruimte is voor 4 ha kleinschalige bedrijven ten behoeve van de uitplaatsing van bedrijven uit de woonkernen van de gemeente Zuidplas.

In het vigerende moederplan uit 2009 zijn uitwerkingsregels opgenomen waarin de ambitie op het gebied van duurzaamheid concreet is vertaald naar voorwaarden, inrichtings- en milieukwaliteitsdoelstellingen. Op de meeste punten kan aan deze inspannings- en resultaatverplichtingen worden voldaan. Echter, op een aantal punten is er sprake van nieuwe inzichten en bijgestelde wensen. Om die reden zal van een deel van deze uitwerkingsverplichting geen gebruik worden gemaakt en omvat deze Nota van Uitgangspunten, in lijn met het bestemmingsplan dat in 2015 in procedure werd gebracht, dus enkele afwijkingen ten opzichte van het moederplan. Daarbij wordt echter niets afgedaan aan het hoge ambitieniveau van de Zuidplaspolder. Het nieuwe bestemmingsplan en de de gemaakte afspraken borgen de ruimtelijke, functionele en milieuhygiënische kwaliteit van de nieuwe ontwikkelingen, inclusief de bedrijfseconomisch verantwoorde uitwerking van de duurzaamheidsambities.

In de onderstaande tabel wordt een opsomming gegeven van de desbetreffende afwijking en wordt daarbij de reden voor de afwijking vermeld (tabel 2.1) op basis van de huidige inzichten.

Tabel 2.1

Voorwaarden en doelstellingen uit het moederplan waarvan mogelijk wordt afgeweken

<i>Nr. regel</i>	<i>Uitwerkingsregel</i>	<i>Reden van afwijking</i>
<i>Algemeen</i>		
21.5.2, b	het gebied wordt in zijn totaliteit binnen één cluster tot ontwikkeling gebracht en in zijn totale omvang in procedure gebracht door middel van één uitwerkingsplan	De regionale afspraken en de wettelijke regels voor duurzame verstedelijking staan de volledige ontwikkeling niet toe. Voor Fasen 1 en 2 worden afzonderlijke bestemmingsplannen gemaakt.
21.5.2, f	de volgende ruimtelijke opgave voor het uitwerkingsgebied (verhouding glas – bedrijven): - ten minste 65% glastuinbouwbedrijven, waarvan tenminste 20% gecombineerde functies met bedrijfsactiviteiten ten dienste van de glastuinbouw, bijv. logistiek; - maximaal 35% bedrijfsactiviteiten volgens de lijst in bijlage 4 bij het moederplan	De verhouding glastuinbouw / niet gerelateerde bedrijfsactiviteiten wordt ca. 50%/50%. Het aandeel gecombineerd ruimtegebruik is afhankelijk van de bedrijfseconomische haalbaarheid in deze fase en wordt nader bepaald. Dit is in lijn met het Bestemmingsplan uit 2015 en de afspraken in de SOK 2013.
21.5.2, g	Ten minste 20% van het gebied als intensief en meervoudig ruimtegebruik wordt ingericht, in de vorm van verticale stapeling van functies onder elkaar (bijv. gietwater, opslagruimte of andere functie onder een kas, of gemeenschappelijke functies.	Ook dit percentage wordt losgelaten. De mogelijkheden worden onderzocht en toegepast, afhankelijk van de bedrijfseconomische haalbaarheid in deze fase.
<i>Energie</i>		
21.5.2, o, p, q	Een EnergiePrestatie op Locatie (EPL) van minimaal 8. 20% van het energieverbruik is afkomstig van duurzame bronnen. Collectieve Koude/Warmteopslag (WKO).	De prestatie en het aandeel duurzame energie is in deze fase mogelijk lager. De beperkte mogelijkheden van het elektriciteitsnet zijn bepalend. Dit wordt nader onderzocht en onderbouwd in de vervolgfase.
<i>(Grond)watersysteem</i>		
21.5.2, u, w	De bergingscapaciteit van de gietwaterbassins is minimaal 500 m ³ . Het oppervlak open water bedraagt ten minste 7% van het totale oppervlak van het uitwerkingsgebied.	7% is de compensatie voor Fase 1 en Fase 2 gezamenlijk. Voor Fase 1 is 5% nodig, voor Fase 2 10%. In dit bestemmingsplan wordt 5% geregeld, conform de eisen van het Hoogheemraadschap

De duurzaamheidsvisie voor de ontwikkeling Knibbelweg-Oost blijft zoveel mogelijk overeind. Sinds 2015 heeft de wereld niet stilgestaan en is het inzicht voortgeschreden.

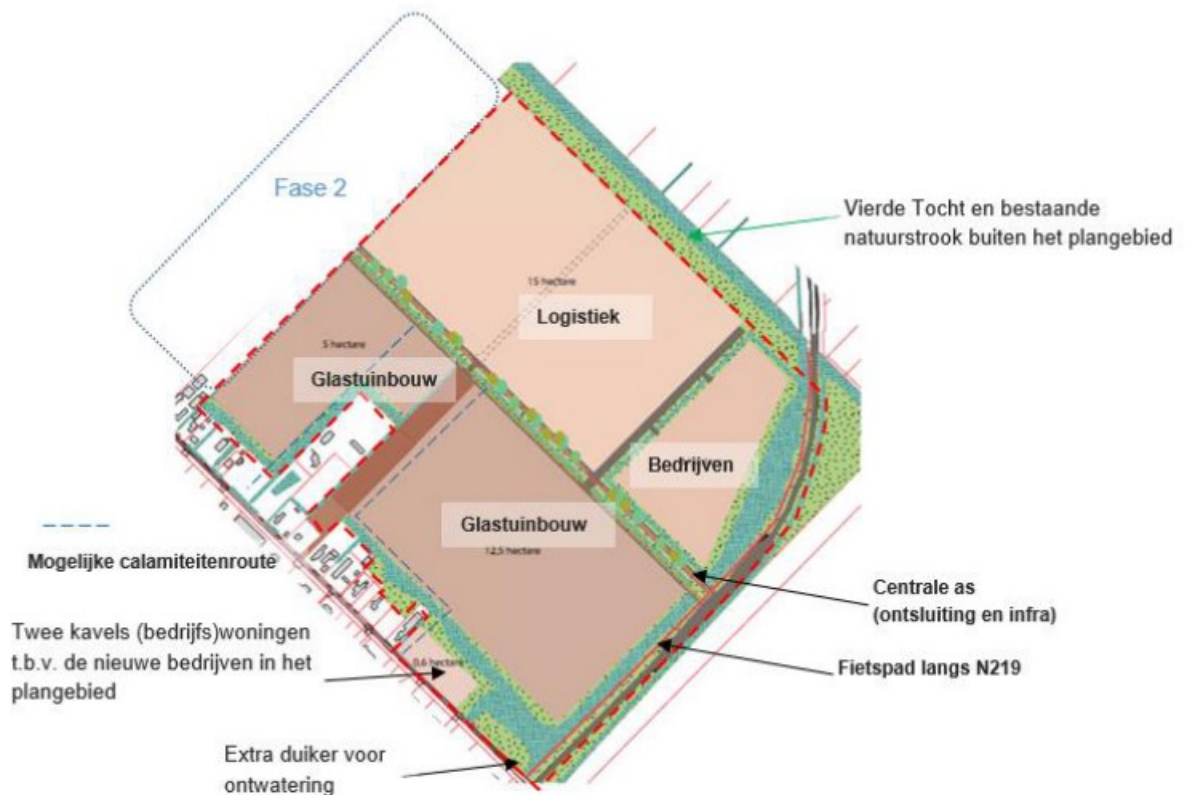
De onderzoeken in het kader van het ontwerp bestemmingsplan uit 2015 kunnen deels, voor zover nog actueel en relevant, worden gebruikt voor de nieuwe ruimtelijke onderbouwing. In het kader van het bestemmingsplan wordt daarnaast gebruik gemaakt van de nieuwe inzichten en gerealiseerde maatregelen in de praktijk van vergelijkbare plannen in de buurt.

De marktpartijen en de gemeente slaan de handen ineen voor een duurzame ontwikkeling van Knibbelweg-Oost. Vanzelfsprekend moet dit passen binnen de technische haalbare en bedrijfseconomische randvoorwaarden. Uiteindelijk zullen de (marktconforme) grondprijzen, plankosten en de kosten voor duurzaamheidsmaatregelen moeten kunnen worden opgebracht door de business van logistiek, glastuinbouw en overige bedrijven.

2.4 Plangebied

Het gehele gebied Knibbelweg-Oost omvat ca. 79 ha bruto (Fasen 1 en 2), waarvan ca. 65 ha aan glastuinbouw en bedrijventerrein, de rest ligt in de lintbebouwing en groen langs de wegen. Daarvan wordt nu, conform de afspraken zoals vastgelegd in de BOK 2019, in deze eerste fase ca. 38 ha ontwikkeld voor glastuinbouw en andere bedrijven. In onderstaande figuur is het plangebied weergegeven (rood kader) en zijn de diverse hoofdfuncties indicatief aangegeven: 15 ha logistiek, 4 ha bedrijfsactiviteiten en 19 ha glastuinbouw. De bestemmingen van 4 ha bedrijven en ca. 5 ha glastuinbouw zijn met name bedoeld voor uit te plaatsen bedrijven en verspreid glas buiten het glastuinbouwconcentratiegebied. In het lint langs de Knibbelweg is er plaats voor twee bedrijfswoningen ten behoeve van de nieuwe bedrijven. Dit geeft de mogelijkheid voor de nieuw aan te trekken bedrijfseigenaren dichtbij het bedrijf een woning te betrekken.

Eenzijds volgt deze verdeling de bestuurlijke afspraken (BOK 2019) en kan deze omvang goed ruimtelijk worden onderbouwd (o.a. duurzame verstedelijking). Anderzijds verdient de voorkeur dat er geen andere grondeigenaren worden meegenomen in het plan. Zo kan worden volstaan met een anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. Het plangebied omsluit nog kavels van particuliere eigenaren. Deze eigenaren bezitten gronden die conform het principe van minnelijk overleg zullen worden verworven. Voor de overige blijven de bestaande rechten in stand



Figuur 2.3
Indicatieve plangrens en verdeling functies

De stedenbouwkundige opzet van 2015 blijft zo veel mogelijk in tact. De overige functies in het gebied zijn verkeer (N219, openbare weg, parkeren, ontsluitingswegen), groen/water (oppervlaktewater, groen/natuur, openbare ruimte). Tussen de bedrijven en de glastuinbouw ligt de centrale as (ontsluitingsweg en infra, eerder 'Backbone' genoemd), die aansluit op de provinciale weg N219 die door het plangebied loopt. In het gebied loopt een grote watergang (Kaderrichtlijn Water, KRW). Deze wordt verlegd richting het zuidoosten tot langs de N219. Aan de randen van het plangebied en langs de centrale ontsluitingsweg komen watergangen te liggen die voor ontwatering van gebied zorgdragen en samen de benodigde en verplichte compensatie vormen voor het toe te voegen verharde/bebouwde oppervlak. Vanwege hydraulische effecten (natte voeten in het plangebied) moeten de watergangen worden beperkt in breedte en diepte. De watergangen met natuurvriendelijke oevers dragen bij aan landschappelijk inpassing en de biodiversiteit in het gebied. De watergangen sluiten aan op bestaande watergangen buiten het plangebied. In de zuidpunt van het plangebied komt een extra duiker die al in de plannen zat van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

De exacte ligging/inpassing van het plangebied binnen het moederplan zal in het ontwerp bestemmingsplan uitgewerkt worden en kan op details afwijken van figuur 2.3. Dit hangt af van de

verwerving en het benodigde ruimtebeslag voor watercompensatie, beschermingszones voor leidingtracés en verkeersfuncties (geen andere grondeigenaren).

De natuurstrook ten zuiden van de Vierde Tocht blijft buiten het plangebied. In 2015 is met de provincie gesproken over de mogelijke verplaatsing van de strook naar de overkant (noordelijk) van de Vierde Tocht. Hiervan wordt nu afgezien. Op dit moment heroverweegt de provincie Zuid-Holland deze en andere verbindingzones van het Natuur Netwerk Nederland (NNN); mogelijk komt de strook te vervallen. Uitsluitel hierover en de verwerking in de omgevingsverordening van de provincie laat echter te lang op zich wachten voor deze bestemmingsplanprocedure.

2.5 Logistiek

De bedoeling van OA12-A20 is om grootschalige logistiek te ontwikkelen. Hiervoor zijn al meerdere gegadigden. Het gaat om distributiecentra met een omvang van drie Deze grote gebouwen met omliggende terreinen worden zo goed mogelijk stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast, met een adequate beeldkwaliteit. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op het gebied van waterhuishouding en energie wordt de koppeling gezocht met de glastuinbouw.

2.6 Glastuinbouw

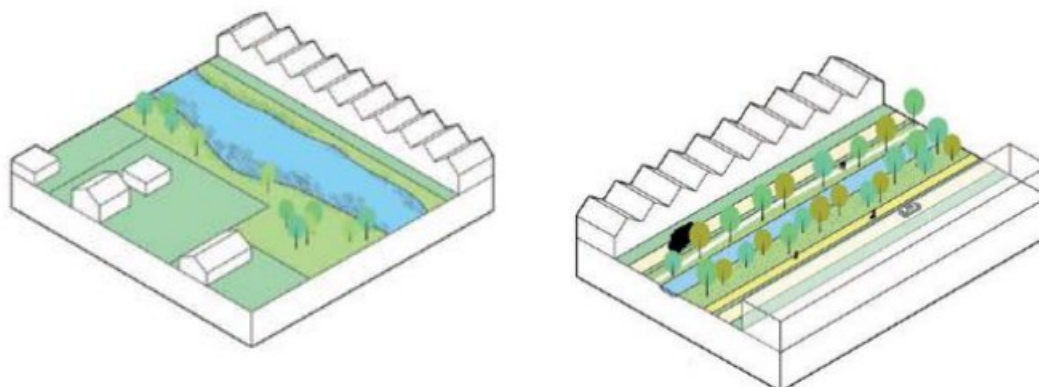
De glastuinbouwbestemming is deels bedoeld voor verspreid glas in de omgeving en bedrijven die op hun huidige locatie niet kunnen uitbreiden. Er worden momenteel gesprekken met gegadigden gevoerd, die ook betrokken worden bij het beoordelen van de duurzaamheidsmaatregelen en koppelkansen op het gebied van water, CO₂ en energie. Voor glastuinbouw is de energie-, water- en CO₂-voorziening cruciaal, zodat koppelkansen met grote logistiek interessant zijn. Deze aspecten maken deels ook onderdeel uit van het verdienmodel. Het ontwerp van watersystemen en de energievoorziening vindt in overleg plaats bij verdere uitwerking van de plannen.

2.7 Overige bedrijven

Het is de bedoeling om een deel van het plangebied in te richten voor overige bedrijfsactiviteiten. Voor een deel gaat dit over uit te plaatsen bedrijven van andere locaties in de gemeente Zuidplas. Dit is nog niet geconcretiseerd. In de loop van de bestemmingsplanprocedure wordt dit duidelijk en kan dit ook ruimtelijk worden vertaald.

2.8 Grens met het lint Knibbelweg

De bestaande lintbebouwing blijft buiten het plangebied. Met deze bewoners en bedrijven wordt nog overleg gevoerd, waarbij de eventuele eerdere zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Knibbelweg-Oost uit 2015 wordt betrokken. Net als in 2015 is tussen de glastuinbouw en de lintbebouwing een watergang voorzien met deels gebruiksvriendelijke (brede) oevers, die meebeweegt met de diepte van de kavels aan de Knibbelweg. De ruimte tussen de kavels en de rechte, courante lijn van het glastuinbouwgebied wordt gebruikt voor waterberging en natuur en geeft landschappelijk inpassing.



Figuur 2.4

Impressie waterberging en groene inpassing nabij lintbebouwing (links) en Centrale As (rechts)

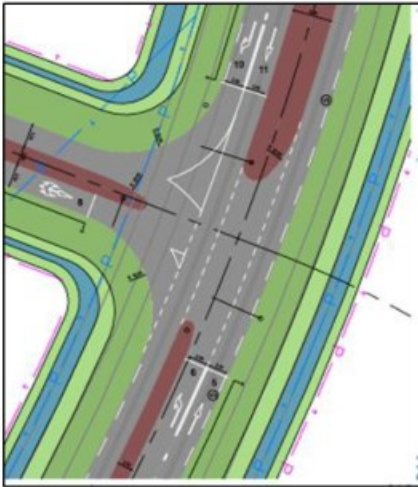
2.9 Openbaar gebied; verkeer, groen en oppervlaktewater

Het bedrijventerrein zal via een centrale ontsluitingsweg (Centrale As/Backbone) tussen de bedrijven en de glastuinbouw gaan ontsluiten op de provinciale weg N219, die een regionale functie heeft. Hier wordt ook ruimte gereserveerd voor water, groen en kabels en leidingen (zie figuur 2.4, rechts). De volgende netwerken/systemen kunnen daarin een plek vinden:

- gietwatersysteem (betonnen duiker);
- gescheiden rioleringsystemen voor hemelwater en vuilwater;
- CO₂- en warmteleidingen (aansluiten op externe systemen);
- Elektriciteit (niet zijnde het tracé naar een nieuwe middenstation);
- Overige (waterleiding, glasvezel e.d.).

De gemeente en provincie laten momenteel onderzoek doen naar de verkeersontwikkeling in het gebied, waarbij naast de ontwikkeling van de Knibbelweg-Oost ook andere ontwikkelingen in het Middengebied worden betrokken (o.a. grote woningbouwontwikkeling). De verwachting is dat de nieuwe functies in het plangebied Knibbelweg-Oost, gelet op de bestaande verkeersintensiteit en de omvang van de andere ontwikkelingen relatief weinig invloed heeft.

In het moederplan is een verkeersbestemming opgenomen, waarbij het plangebied Knibbelweg-Oost wordt ontsloten naar de N219 via een rotonde. Uit de lopende verkeersstudie blijkt voornamelijk dat een rotonde gelet op de verwachte verkeersintensiteit niet een goede oplossing is. Een T-splitsing met een verkeersregelinstantie leidt in dit geval tot een betere doorstroming. De concrete oplossing voor dit bestemmingsplan zal nader worden uitgewerkt, maar zal een slanke variant zijn van een T-splitsing, die later eventueel gefaseerd kan worden uitgebreid. Onderstaande figuur geeft een eerste beeld.



Figuur 2.5

Schetsontwerp kruispunt aansluiting plangebied Knibbelweg-oost

Om de toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken zijn, moet de kruising in fasen zo nodig kunnen worden uitgebreid (bijvoorbeeld meer/langere in-/uitvoegstroken. Ook is aan de westzijde van de N219 een fietspad voorzien. In het ontwerp bestemmingsplan wordt daarom een brede verkeersbestemming opgenomen, zodat afhankelijk van de ontwikkelingen in de omgeving gekozen kan worden voor uitbreiding van de kruising. De aanliggende groenbestemming biedt de mogelijkheid van verkeersfuncties en kabels en leidingen.

Vanwege bebouwing en verhard oppervlak moet er in het peilgebied voor deze fase compenserende waterberging worden gecreëerd (fase 2 wordt dan gecompenseerd, wanneer daarvoor een bestemmingsplan wordt voorbereid). Zoals al aangegeven wordt ook het watersysteem aangepast (watergangen dempen en nieuwe graven). Groene bestemmingen kunnen verder bijdragen aan de inpassing in het landschap.

3 Uitgangspunten voor duurzaamheid

3.1 Visie en ambitie

Partijen A12-corridor (bestuursovereenkomst, BOK)

In de BOK 2019 zijn de volgende afspraken gemaakt:

- *“Evenzo kan de locatie Knibbelweg-Oost met inachtneming van artikel 2.1.5 lid 5 van de VRM worden ontwikkeld voor 15 ha logistiek/bedrijfsruimte met een hoog niveau van duurzaamheid en meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw;*
- *daartoe zullen de daken van de te vestigen bedrijven geschikt gemaakt worden voor het plaatsen van zonnepanelen die enerzijds gebruikt kunnen worden voor de duurzame stroomvoorziening van de bedrijven zelf en anderzijds voor de stroomvoorziening van te realiseren glastuinbouwbedrijven nabij de planlocatie. Tevens zal in het plangebied ruimte worden gereserveerd om regenwater dat valt op de daken van bedrijven af te voeren naar een te realiseren glastuinbouwgebied nabij de locatie ('gietwatersloot').”*

Op het gebied van meervoudig ruimtegebruik, water en energie zijn er afspraken gemaakt in de eerdere SOK 2013, de BOK 2019 en in het kader van de Omgevingsvisie van de provincie. Er is voor het ontwerp bestemmingsplan 2015 een uitgebreide stedenbouwkundige studie gedaan naar de structuur in het gebied, de landschappelijk inpassing en de beeldkwaliteit. Delen uit deze studie vormen het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan. Ook is er in 2015 een aantal gedetailleerde technische en financiële onderzoeken verricht naar de mogelijke inrichting en duurzaamheidsmaatregelen. Deze onderzoeken zijn deels nog bruikbaar en moeten waar nodig geactualiseerd worden voor de huidige situatie.

Gemeente Zuidplas

In de duurzaamheidsvisie en het Programma Duurzaamheid & Klimaatadaptatie van de gemeente Zuidplas (mede afgeleid van duurzaamzuidplas.nl) wordt gesteld dat Zuidplas in 2050 een duurzame, toekomstbestendige en energie neutrale gemeente is. De volgende doelen/maatregelen worden daarbij neergezet op het gebied van klimaat, energie, water, materialen en biodiversiteit. De onderliggende ambities zijn in lijn met het Moederplan in 2009.

- Hernieuwbare energieopwekking wordt ingezet; zonne-energie is voor de gemeente de gemakkelijkste en meest voor de hand liggende optie.
- Verlaging aardgasgebruik, all-electric en 'los van aardgas'; nieuwe woonwijken moeten zonder gasleiding worden aangelegd. Restwarmte, WKO, biogas, waterstof en geothermie zijn mogelijke alternatieven voor verwarming met aardgas.
- Rekening houden met klimaatrisico's: Hemelwater tijdens piekbuien wordt zo veel mogelijk opgevangen in het plangebied en er rekening gehouden met periodes van droogte (collectieve buffervoorziening/hemelwatervoorziening).
- Dakoppervlakken die hiervoor in aanmerking komen voorzien van groene daken, al dan niet met zonnepanelen, om bij te dragen aan de biodiversiteit en verminderen van de koelvraag van gebouwen.
- Extra aandacht voor de bouwmethode; voorkeur voor lichte constructies tegen bodemdaling.
- Circulariteit; rekening houden met herbruikbaarheid en zo goed mogelijk op waarde houden van materialen en het toepassen van bestaande en organische bouwmaterialen.

- Er moet voldoende ruimte zijn voor beheer- en onderhoud van de watergangen. De beheersgrenzen moeten nog worden bepaald.

Provincie Zuid-Holland

In de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is aangegeven dat wordt ingezet op meervoudig en efficiënt ruimtegebruik door combinatie of stapeling van functies, zoals bijvoorbeeld gietwaterberging onder de kas, al dan niet gecombineerd met het bergen van overtollig water (als noodvoorziening). Ook wordt een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk gevonden en eventuele negatieve effecten moeten gemitigeerd worden. De omgevingsverordening noemt verder warmte-koudeopslag (WKO) specifiek als duurzame optie in combinatie met glastuinbouw en biedt hier dus ook ruimte voor.

In het Convenant Klimaatadaptief bouwen is aangegeven dat Nieuwbouwlocaties, inclusief transformatie- en uitleggebeden, zo klimaatadaptief mogelijk moeten worden gebouwd. Dit houdt onder andere in dat ingezet wordt op minder wateroverlast, meer biodiversiteit, minder hittestress en minder nadelige effecten van langdurige droogte en minder bodemdaling.

In de omgevingsverordening wordt aangegeven dat bij nieuwe initiatieven een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk is en dat negatieve effecten gemitigeerd moeten worden. Verder is er in het plangebied sprake van een NNN-strook, die behouden moet blijven. Het is wenselijk om de inrichting en het gebruik van bedrijventerreinen zo goed mogelijk te laten passen in de omgeving en het landschap.

Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard

Vanuit het waterschap geldt een aantal eisen voor het watersysteem:

- Het is verplicht om oppervlaktewater aan te leggen ter compensatie van de toename in verhard oppervlak. De compensatie-eis is 5%. Gedempte watergangen moeten voor 100% gecompenseerd worden door het graven van nieuwe watergangen.
- Tenminste 50% van de nieuwe watergangen wordt aangelegd met natuurvriendelijke oevers.
- Gescheiden afvoer van hemel- en afvalwater wordt verplicht gesteld om de rioolwaterzuiveringsinstallatie te ontzien.
- Licht verontreinigd hemelwater vanaf daken, wegen en terreinen moet voorgezuiverd worden voor lozing in het oppervlaktewater (bijvoorbeeld via bermassage). De waterkwaliteit van het KRW-lichaam (Kader Richtlijn Water) mag niet verslechteren.
- Er moet voldoende ruimte zijn voor beheer- en onderhoud van de watergangen.

Verder heeft het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard een sterke voorkeur voor een volledig gesloten systeem voor gietwater, losgekoppeld van het oppervlaktewatersysteem.

3.2 Uitwerken duurzaamheid voor het bestemmingsplan

Er is een hoog ambitieniveau voor duurzaamheid in de beoogde ontwikkeling van Knibbelweg-Oost. De te realiseren maatregelen moeten voldoen aan de operationele eisen van de initiatiefnemer(s) en bewezen c.q. bedrijfseconomisch haalbaar zijn. Er wordt voldaan aan het gestelde in de provinciale verordening. Er moet rekening gehouden worden met de

duurzaamheidsvisie van de gemeente en met de eisen van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

In het kader van het ontwerp bestemmingsplan in 2015 is veel onderzoek verricht naar de haalbaarheid en de technische uitvoering van mogelijke systemen voor gietwater en warmte- en energievoorziening. De omstandigheden zijn inmiddels veranderd. Er zijn nieuwe inzichten in de technische uitvoering, de financiële haalbaarheid van voorzieningen en de subsidiemogelijkheden zijn van invloed. Het congestieprobleem bijvoorbeeld, waarvoor een nieuw onderstation benodigd is.

De onderzoekskosten waren destijds erg hoog en zijn deels voor niets geweest. In de nieuwe bestemmingsplanprocedure willen de initiatiefnemer en de gemeente de noodzakelijke onderzoeken doen/actualiseren wanneer dat opportuun is. Voor het bestemmingsplan is het noodzakelijk om de haalbaarheid van het totale plan, inclusief duurzame ontwikkeling, vast te stellen om keuzes te kunnen maken uit zekere voorzieningen.

De resultaten van onderzoeken uit 2015 zijn deels nog bruikbaar, bijvoorbeeld het waterhuishoudkundig plan met de dimensionering van de diverse rioleringsystemen. In elk geval kan mede op basis hiervan de haalbaarheid van het ontwerp bestemmingsplan worden onderbouwd. In het kader van het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is het niveau van duurzaamheid onderzocht op haalbaarheid, gelet op de ambities en rekening houdend met de nieuwe omstandigheden.

De (haalbaarheid voor) voorzieningen en maatregelen op het gebied van respectievelijk het watersysteem, energie en bouwen & landschappelijke inpassing zijn in drie werkgroepen nader in beeld gebracht. In de werkgroepen hebben de initiatiefnemer(s) en deskundigen deelgenomen en is samengewerkt/ afgestemd met de gemeente, de provincie, het waterschap en de netwerkbeheerders. Hierbij werd gebruik gemaakt van de eerder verrichte onderzoeken. Mogelijk zijn nog een of enkele werkgroepoverleggen nodig om de laatste details af te stemmen voor het bestemmingsplan. De haalbare maatregelen zijn zodanig beschreven dat de ruimtelijke gevolgen kunnen worden bepaald. Niet haalbare maatregelen zijn beknopt beoordeeld. Hieronder zijn de overige voorwaarden/criteria en beoogde resultaten van de overleggen opgenomen:

Watersysteem

- Schetsontwerp voor een bewezen systeem voor de opvang en afvoer van gietwater in combinatie met de afvoer van hemelwater van daken van de grote logistieke gebouwen.
- Indicatief oordeel van het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard.
- Het ruimtebeslag van het schetsontwerp in het plangebied.

Energie

- Inzicht in de (ontwikkeling van de) capaciteit van het elektriciteitsnet.
- De globale energiehuishouding voor het gebied.
- De indicatieve behoefte en het aanbod aan CO₂ en warmte.
- Schetsontwerp van bewezen haalbare principes en maatregelen inzake het energiesysteem.
- Het ruimtebeslag van het schetsontwerp in het plangebied.

Bouwen en landschappelijke inpassing

- Optimale stedenbouwkundige en groene inpassing

- Mogelijkheden voor de inrichting en maatregelen die de biodiversiteit bevorderen ,in combinatie met water, gebouwen en openbaar groen.

De voorlopige resultaten zijn hieronder kort weergegeven. Het ruimtebeslag van de maatregelen wordt bepaald en vertaald naar de verbeelding en de planregels van het ontwerp bestemmingsplan. De verdere uitwerking van maatregelen vindt plaats in het kader van het ontwerpproces en de voorbereiding van de diverse vergunningaanvragen. Allereerst wordt hieronder ingegaan op de omstandigheden die medebepalend zijn voor het te bereiken duurzaamheidsniveau.

3.3 Omstandigheden en niveau van duurzaamheid

Er zijn drie aandachtspunten die van invloed zijn op de uitwerking en het te bereiken niveau van de duurzaamheid in het kader van het bestemmingsplan.

Netwerkgestie elektriciteit dwingt tot fasering, maar biedt ook kansen

Uit overleg met netwerkbeheerder Liander blijkt dat de aansluit- en teruglevermogelijkheden van het elektriciteitsnetwerk in het plangebied beperkt zijn. Het plangebied ligt op de grens van het beheergebied, maar ook bij de netwerkbeheerder Stedin speelt dit probleem. Er wordt gewerkt aan een nieuw onderstation waarbij de capaciteit van 60 MVA naar 160 MVA wordt uitgebreid, maar dat duurt zeker tot einde 2024. In de nadere uitwerking van de functies en duurzame energie is dit een belangrijke factor. Mogelijk is de realisatie van de beoogde functies beperkt of niet mogelijk totdat het nieuwe hoogspanningsstation is gerealiseerd.

Ook heeft de netwerkgestie belangrijke financiële consequenties. In de periode tot een duurzame warmteleiding (RoCa-leiding) voor glastuinbouw kan worden aangelegd, zal de warmteopwekking door WKK's of gasketels worden ingevuld. Wanneer de warmteleiding er eenmaal ligt, verschuift de rol van WKK's of gasketels naar het inzetten bij piekvraag en als back-up warmtevoorziening. WKK's zijn ten opzichte van gasketels financieel de meest aantrekkelijke optie. Een WKK-installatie is echter afhankelijk van teruglevering van stroom aan het elektriciteitsnet. Dit is tot 2025 waarschijnlijk niet mogelijk, wat een financiële barrière voor glastuinbouw vormt.

Ook de aanleg van grootschalige PV-installaties (zonnepanelen) wordt belemmerd van congestie op het elektriciteitsnetwerk, tot 2025 kunnen er waarschijnlijk alleen op beperkte schaal panelen worden geplaatst. De opgewekte stroom komt dan voornamelijk ten goede aan het verbruik van de gebouwen zelf, teruglevering aan het net is maar zeer beperkt mogelijk. Zodra er voldoende aansluitcapaciteit is, wordt de rest van het dakoppervlak alsnog benut.

Congestie biedt ook kansen voor een hoge mate van duurzaamheid. Ten eerste zal de energievraag zo laag mogelijk worden gehouden, met bijvoorbeeld zo efficiënt mogelijke verlichting en een hoge isolatiegraad in utiliteitsgebouwen. Ten tweede komen er alternatieve oplossingen in beeld, waar bijvoorbeeld met toepassing van extra zonnepanelen en batterijen toch op korte termijn meer activiteiten kunnen starten.

Het kan zijn dat tijdelijk minder duurzame technieken nodig zijn om de periode met congestieproblematiek te overbruggen, bijvoorbeeld toepassing van WKK om de logistiek van voldoende elektriciteit en gelijk ook warmte te kunnen voorzien. Er wordt daarbij gelijk nagedacht hoe er, na

realisatie van het nieuwe onderstation, gelijk op duurzame technologie overgestapt kan worden (bijvoorbeeld omschakeling naar warmtepomp). Dit vraagt onderzoek naar een technisch en bedrijfseconomisch verantwoorde tijdelijke oplossingen met een zo laag mogelijk kapitaalvernietiging. Mogelijk is deze problematiek deels niet oplosbaar; in dat geval kan het gevolgen hebben voor de fasering van de ontwikkeling.

Opslag gietwater in de bodem mogelijk ongunstig voor de waterkwaliteit

Het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard heeft aangegeven dat uit de praktijk blijkt dat de opslag van hemelwater van daken in de ondergrond (zogenaamde aquifers) het zoutere grondwater naar de oppervlakte kan duwen, met een verslechtering van de waterkwaliteit tot gevolg. Dit vraagt om nader onderzoek en beperkt mogelijk de opties voor duurzame glastuinbouw.

Dit is een bedreiging voor het gietwatersysteem. Voor de opslag van grote hoeveelheden (meer dan 100.000 m³) hemelwater van de daken van logistieke gebouwen in de bodem is geen alternatief. Als de waterkwaliteit te zeer zou verslechteren, dan is de glastuinbouw voor gietwater aangewezen op grondwater, waarvoor eveneens een vergunning nodig is.

Het totaalpakket moet bedrijfseconomisch verantwoord zijn

Voorwaarde voor de uitvoering van individuele maatregelen en voor het totaalpakket is de financiële haalbaarheid. Als maatregelen een onrendabele investering vergen, dan is dit door de normale bedrijfsvoering van de te realiseren functies te dragen. De grondprijzen, de plankosten en de kosten voor het verplichte voorzieningenniveau zijn daarbij mede bepalend, alsmede de mogelijkheden voor subsidie. De subsidies die in 2015 beschikbaar waren, zijn dat nu niet meer.

De ambities zijn hoog op de diverse gebieden. Naar verwachting zal uiteindelijk een afweging en keuze gemaakt moeten worden welke maatregelen zeker worden getroffen en welke afhankelijk zijn van (extra) fondsen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt de financiële haalbaarheid van de maatregelen op hoofdlijnen nagegaan, zodat hier een prioritering kan worden gekozen die kan worden gerealiseerd voor zover dit bedrijfseconomisch verantwoord is. Indien er maatregelen niet door kunnen gaan, onderbouwt A12-A20 dit cijfermatig.

3.4 Samenvatting voorgestelde maatregelen

Om zoveel mogelijk aan gestelde duurzaamheidsambities te voldoen, is een voorlopige lijst met maatregelen opgesteld. De maatregelen zijn als volgt onderverdeeld:

- De te nemen **verplichte en no-regret** maatregelen om zo aan gestelde eisen te voldoen. Het zijn randvoorwaarden voor de ontwikkeling (samengevat in tabel 3.1)
- De eventueel aanvullende **nice-to-have** maatregelen om ambities te verwezenlijken. Voor deze maatregelen gelden twee voorwaarden: ze moeten technisch haalbaar zijn én er moet financiële dekking zijn. Het zijn geen randvoorwaarden voor de ontwikkeling, maar de maatregelen kunnen wel belangrijk zijn voor het creëren van draagvlak (samengevat in tabel 3.2)

Tabel 3.1

Verplichte en no-regret (duurzaamheids)maatregelen

Thema	Maatregel
Watersysteem Bouwen Meervoudig Ruimtegebruik	1 Compensatie voor toename verharding en demping van sloten
	2 Gescheiden rioolstelsel
	3 Natuurvriendelijke oevers
	4 Ruimtereservering en basisvoorzieningen duurzaam gietwatersysteem
	5 Lozing licht vervuild hemelwater via berm passages / natuurvriendelijke oevers
Energie Meervoudig ruimtegebruik	6 Constructie utiliteitsgebouwen geschikt voor zonnepanelen; aanleg panelen voor eigen gebruik en faciliteren grote installatie voor teruglevering
	7 Hoge energieprestatie van gebouwen (wettelijke eisen BENG)
	8 Ruimte reserveren voor duurzaamheidsopties energie

Tabel 3.2

Ambitie duurzaamheidsmaatregelen (aanvullende maatregelen op termijn)

Thema	Maatregel
Watersysteem	9 Voltooiing duurzaam gietwatersysteem (samen met ontwikkeling glastuinbouw)
Energie Meervoudig Ruimtegebruik	10 Zonnepanelen op daken van utiliteitsgebouwen op grote schaal (vanaf 2025)
	11 Warmtekrachtkoppeling voor glastuinbouw (vanaf 2025)
	12 Aansluiting glastuinbouw op externe restwarmteleiding, overbrugging met warmtekrachtkoppeling
	13 Externe CO ₂ -voorziening via OCAP, afhankelijk van toekomstige leverzekerheid
	14 Warmte- en koudeopslag
	15 Gasloos bouwen (technisch onzeker door congestie op het elektriciteitsnet)
	16 Energiezuinige en NO _x -arme glastuinbouw
Bouwen Meervoudig Ruimtegebruik	17 Ruimte voor groen in openbaar gebied
	18 Faunavoorzieningen openbare gebied (technisch haalbaar, financieel onzeker)
	19 Keuzemenu ecologie en circulariteit voor exploitanten logistiek en bedrijvigheid
Meervoudig Ruimtegebruik	20 Rekening houden met bodemdaling bij het ontwerp
	21 Effectief combineren van goederen
	22 Combineren van functies in de openbare ruimte

Zoals vermeld, zullen de niet verplichte maatregelen uit tabellen 3.1 en 3.2. gerealiseerd worden voor zover zeker is dat er geen technische belemmeringen zijn en voor zover dit bedrijfseconomische verantwoord is. Voor zover er een eventuele onrendabele top overblijft, zijn extra middelen (subsidie) nodig is om tot realisatie te komen.

3.5 Watersysteem

De visie voor het watersysteem is de realisatie van een watersysteem waarbij:

- piekbuien worden opgevangen en wateroverlast wordt voorkomen
- voor de glastuinbouw er een noodvoorziening is voor droge periodes
- hemelwater van daken wordt ingezet als gietwater
- het overige hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater
- een bijdrage wordt geleverd aan de biodiversiteit

De maatregelen om deze visie te verwezenlijken zijn in deze paragraaf weergegeven.

Ruimtereservering en basisvoorzieningen duurzaam gietwatersysteem

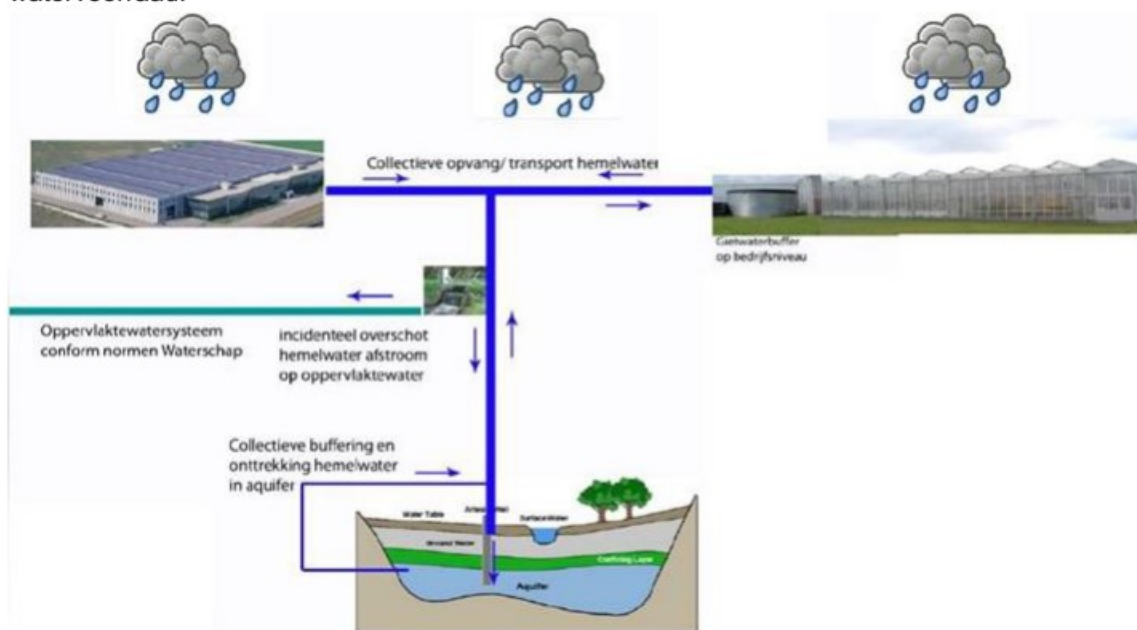
Er wordt ruimte gereserveerd voor een duurzaam gietwatersysteem. Hiervoor worden de basisvoorzieningen aangelegd. Het water dat op de daken van het distributiecentrum valt, wordt op het eigen perceel separaat opgevangen. Dit water wordt vervolgens ook separaat via een buizenstelsel getransporteerd naar het oppervlaktewater. Zo is het mogelijk om dit buizenstelsel in de toekomst op een ondergrondse duiker van een duurzaam gietwatersysteem aan te sluiten. Ook voor dit systeem wordt in het plangebied ondergronds ruimte gereserveerd.

Aanleg duurzaam gietwatersysteem

Glastuinbouw gebruikt ca. 10.000 m³ gietwater per hectare per jaar. De ambitie voor de ontwikkeling is om hemelwater dat valt op de dakoppervlakken van de kassen en de (logistieke) bedrijven te gebruiken als gietwater. Hiervoor is een gietwatersysteem voorzien. Het gietwatersysteem vangt het schone hemelwater van de daken op en voert dit via een buizenstelsel af naar een ondergrondse duiker. Het water wordt vervolgens naar een bovengrondse bassin gepompt, waar het de ondergrond in gebracht wordt. Een deel van het water dat op de daken van de glastuinbouw valt, kan direct naar het bovengrondse bassin geleid worden.

Het regenwater wordt vanuit het bassin diep in de ondergrond gebracht in een watervoerende laag, die 'begrensd' is. Hierdoor stroomt het niet weg, waardoor er in een later tijdstip weer als gietwater opgepompt kan worden. Grondwater oppompen of leidingwater gebruiken is dan niet meer nodig. Het voorgestelde gietwatersysteem heeft een bijkomend voordeel. Regenwater bevat relatief weinig stoffen die schadelijk zijn voor de teelt, terwijl grondwater en leidingwater vaak extra gezuiverd moeten worden.

Het water in de duiker en het bovengrondse bassin hebben voldoende capaciteit om te voorzien in de directe waterbehoefte. Buffering vindt grotendeels plaats in de ondergrondse aquifers (zoetwaterbellen in de bodem). Deze aquifers zorgen voor de benodigde strategische watervoorraad.



Figuur 3.1
Schema duurzaam gietwatersysteem Knibbelweg-oost

Het gietwatersysteem is min of meer onafhankelijk van het oppervlaktewatersysteem, dat de waterhuishouding en eventuele opvang en afvoer van overtollig (piek)water reguleert, tegen lokale wateroverlast. Zo wordt een duurzaam, klimaatadaptief en zeer robuust watersysteem ontworpen.

De ondergrondse opslag van gietwater in aquifers kan hydraulische effecten hebben in het gebied. Het aanwezige brakke grondwater kan naar boven gestuwd worden en mogelijk de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. Het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard verwacht niet dat deze effecten een probleem vormen en treft, indien opportuun, hier maatregelen tegen (bijv. meer zoet water door het gebied sturen, hoger waterpeil hanteren).

Compensatie voor toename verharding en demping van sloten

In fase 1 wordt verharding aangebracht. Dit vraagt om compensatie: dat is een verplichting vanuit het waterschap. Deze compensatie vindt plaats in de vorm van de aanleg van compenserend water volgens de rekenregels van het waterschap. Met deze compensatie/ waterbuffer kan overtollig water bij piekbuien opgevangen worden in het gebied. Kortom, het voorkomt het ontstaan van wateroverlast.

Natuurvriendelijke oevers

In het plangebied komen natuurvriendelijke oevers. De eis vanuit het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard is dat tenminste 50% van de nieuwe watergangen gerealiseerd wordt met natuurvriendelijke oevers. Bij dit type oevers verloopt de overgang van land naar water geleidelijk. Door deze overgang ontstaat er meer ruimte om water te bergen. Daarnaast dragen natuurvriendelijke oevers meer bij aan klimaatadaptatie dan conventionele oevers. Als extra voordeel dragen de planten die op de helling en deels in het water groeien bij aan een betere waterkwaliteit.

Gescheiden rioolstelsel

In fase 1 wordt een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd: een apart riool voor afvalwater (naar de rioolwaterzuivering) en een apart riool voor regenwater (water dat op de daken en andere schone oppervlakken valt wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en evt. naar glastuinbouw). Hiermee worden het vuilwaterriool en de waterzuiveringsinstallatie ontlast: het riool en de rioolwaterzuivering hoeven geen schoon hemelwater te verwerken.

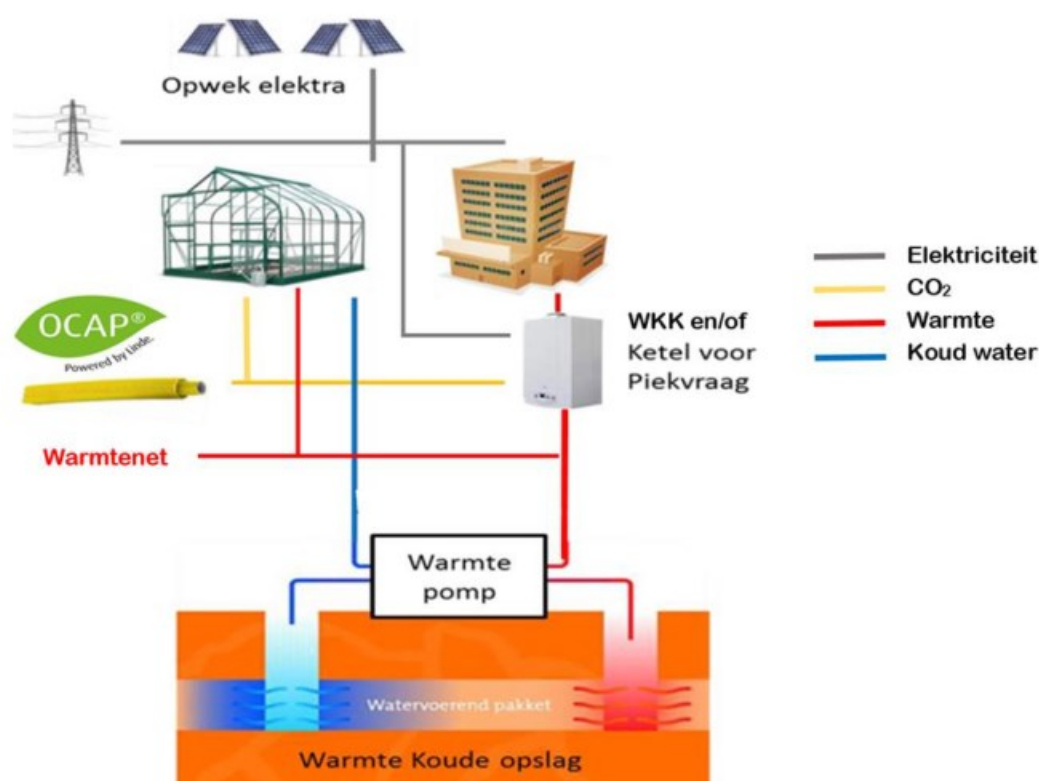
Lozing licht vervuild hemelwater via berm passages of natuurvriendelijke oevers

Hemelwater van (licht) vervuilde oppervlakken, zoals parkeerterreinen en drukke wegen, wordt via berm passages of natuurvriendelijke oevers geloosd op oppervlaktewater. Dit zorgt voor een vertraagde afvoer bij piekbuien. Bovendien zorgt de bodempassage er voor dat het water wordt voorgezuiverd om verontreiniging van het oppervlaktewater (o.a. van het KRW-waterlichaam) te voorkomen. Ook verkleint deze maatregel de vuilwaterstroom. Het water hoeft immers niet naar de RWZI afgevoerd te worden.

3.6 Duurzame energie, capaciteit en flexibiliteit energievoorziening

De ambitie is een duurzame energievoorziening, waarbij de focus ligt op laag energieverbruik, de inzet van hernieuwbare energiebronnen en het lokaal opwekken van energie. Dit is geïllustreerd in figuur 3.2. Het dakoppervlak van grootschalige logistiek biedt de kans van een groot zonnepark.

Tezamen met een externe warmteleiding voor verwarming van kassen kan een groot deel van de energiebehoefte duurzaam worden opgewekt. Aanvullend kan met warmtepompen omgevingswarmte en -koude worden benut, mogelijk in combinatie met warmte- en koudeopslag (WKO). Zo kunnen efficiënt bedrijfspanden, maar bijvoorbeeld ook koel-/vrieshuizen in verwarming en koeling worden voorzien. Als de benodigde CO₂ voor de glastuinbouw vanuit het Botlekgebied in Rotterdam (OCAP) kan worden verkregen, is er veel minder capaciteit nodig voor verbranding van aardgas met gasketels of warmtekrachtkoppeling (WKK). De maatregelen die worden getroffen in lijn met deze visie op het gebied van energie, worden hieronder beschreven.



Figuur 3.2
Energie- en CO₂-voorziening

Daken utiliteitsgebouwen geschikt maken voor zonnepanelen

Bedrijfspannen met platte daken, zoals distributiecentra, zijn bij uitstek geschikt voor zonnepanelen. Zoals afgesproken in de BOK 2019, worden de daken van utiliteitsgebouwen geschikt gemaakt voor de installatie van zonnepanelen in de toekomst. Zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven, zal door de congestieproblematiek het aantal panelen in eerste instantie beperkt zijn, maar mogelijk worden wel extra panelen gelegd om meer elektriciteit op te kunnen wekken voor lokaal gebruik. Na realisatie van het nieuwe onderstation is vanaf 2025 volledige benutting van het dakoppervlak en teruglevering aan het net mogelijk.

Hoge energieprestatie van gebouwen

De norm voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) geldt vanaf 1 januari 2021 voor utiliteitsgebouwen. Dit betekent dat de kantoorgebouwen bij de logistieke bestemming en overige bedrijvigheid aan hoge isolatie-eisen moeten voldoen en energiezuinige verwarming en verlichting

moeten installeren. Voor bedrijfshallen (logistiek) gelden de BENG-eisen niet, maar gelden wel dezelfde strikte isolatie-eisen. Hiervoor wordt zorggedragen door de opstalexploitanten. Een eventuele prestatie die boven dit wettelijke niveau wordt gerealiseerd hangt mede af van de kosteneffectiviteit van specifieke maatregelen op dit gebied. Zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven, is er door congestie op het elektriciteitsnetwerk extra motivatie om de energievraag zo laag mogelijk te houden. Dit kan worden bereikt door toepassing van nog hogere isolatiegraad en zo efficiënt mogelijke installaties.

Ruimte reserveren voor duurzaamheidsopties energie

In de toekomst zijn oplossingen nodig om het plangebied te blijven voorzien van warmte en elektriciteit en een transitie te maken naar een duurzame energievoorziening. Dit gebied kan een belangrijke bijdrage leveren aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente. Het is geen harde eis, maar wel een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Er wordt daarom ruimte gereserveerd voor alle mogelijke duurzaamheidsoplossingen, zoals externe restwarmteleiding, aansluiting op de nabijgelegen OCAP-leiding, en een lokaal warmtenet met WKO-systeem.

De volgende maatregelen worden in dit kader nader onderzocht op technische en financiële haalbaarheid (zie ook tabel 3.2):

- Zonnepanelen op daken van utiliteitsgebouwen
- Aansluiting glastuinbouw op externe restwarmteleiding, overbrugging met warmtekrachtkoppeling
- Warmte- en koudeopslag
- Externe CO₂-voorziening via OCAP
- Gasloos bouwen (warmtepompen/WKO)
- Energiezuinige en NO_x-arme glastuinbouw

Zoals in paragraaf 3.3. is verwoord zijn door de congestieproblemen op het elektriciteitsnet de mogelijkheden om aan te sluiten en elektriciteit terug te leveren beperkt tot einde 2024. Dit is mede bepalend voor fasering van de functies, de mogelijkheid en planning van de zonnepanelen en de WKK-installaties, en leidt mogelijk tot tijdelijke (conventionele) voorzieningen ter overbrugging totdat het nieuwe hoogspanningsstation is gerealiseerd. Daarbij wordt ingezet op uiteindelijke transitie naar de meest duurzame oplossingen.

3.7 Bouwkwiteit en landschappelijke inpassing

De visie voor de ontwikkeling is om klimaat- en natuurinclusief en circulair te bouwen, voor zover dat mogelijk en wenselijk is. Bij de inrichting is aandacht voor landschappelijke inpassing door passende architectuur en blauw en groen. Daarvoor wordt de richtlijn BREEAM toegepast, waarmee op alle fronten (energie, klimaat, natuur, materialen) een optimum gezocht wordt. De volgende maatregelen worden genomen om aan gestelde eisen op gebied van bouwen te voldoen.

Er wordt gekozen voor natuurinclusief bouwen, door de aanleg van natuurvriendelijke oevers in het plangebied. Die dragen bij aan het verhogen van de biodiversiteit en de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Voor een optimale ontwikkeling van soortgroepen flora loopt een talud flauw af naar het water (maximaal 1:4) en loopt deze onder water nog door. De keuze voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers is een bron voor een ecologische sterke ontwikkeling.

Natuurvriendelijke oevers dragen bovendien bij aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Oppervlaktewater en groen hebben daarnaast een verkoelende werking.

De centrale as wordt door beplanting een groene zone. Ook de natuurstrook kan na de inrichting daarvan bijdragen aan de landschappelijke inpassing. Verder wordt er een hogere beeldkwaliteit van de gebouwen nagestreefd (geen grijze doos). Het kan zijn dat de logistieke partijen herkenbaar willen zijn vanaf de provinciale weg en de A12. In dat geval wordt hiervoor een landschappelijk samenhangend beeld gecreëerd. Zie voor impressies de bijlage bij deze Nota van Uitgangspunten van de landschapsarchitect OD205.

De volgende maatregelen worden in dit kader nader onderzocht op technische en financiële haalbaarheid (zie ook tabel 3.2):

- Ruimte voor groen in openbaar gebied
- Faunavoorzieningen in openbaar gebied
- Keuzemenu ecologie en circulariteit voor exploitanten logistiek en bedrijvigheid
- Rekening houden met bodemdaling bij het ontwerp

3.8 Meervoudig ruimtegebruik

De ambitie voor het plangebied is een bedrijfslocatie met duurzaam, meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw. Uit eerder onderzoek dat in het kader van het ontwerp bestemmingsplan 2015 werd verricht, is gebleken dat het letterlijk stapelen van primaire functies (bijv. glastuinbouw bovenop een distributiecentrum) te kostbaar en niet haalbaar is. Dit is ook nu nog het geval. Meervoudig ruimtegebruik moet vooral gezocht worden in de gecombineerde oplossingen voor duurzame energie en wateropslag/-afvoer). Mogelijke haalbare opties zijn zonnepanelen op de daken van de bedrijven, ondergrondse warmte- en koudeopslag, het efficiënt combineren van goederen en ondergrondse hemelwaterberging. Ook een mogelijk haalbare optie is de opvang van hemelwater op de gebouwen om deze vervolgens te gebruiken als gietwater voor de glastuinbouw.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige opzet, landschappelijk inpassing en beeldkwaliteit

Bij het ontwerp bestemmingsplan van 2015 was een uitgebreide stedenbouwkundige studie opgenomen in de bijlage. In deze studie waren ontwerpuitgangspunten opgenomen en uitgewerkt, die nu nog grotendeels van toepassing zijn, omdat de functies en indeling van het plangebied nu vergelijkbaar is en dezelfde landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit wordt nagestreefd.

Zowel grootschalige logistiek als glastuinbouw kenmerkt zich door relatief langgerekte gevels van hogere gebouwen. De concurrentiepositie vereist optimaal gevormde gebouwen, zodat het proces doelmatig verloopt. Deze functies zullen altijd zichtbaar zijn in het landschap. Los van de zichtelementen die er kunnen zijn aan gebouwen (aan/gericht naar ontsluitingswegen) en naast de gewenste hogere beeldkwaliteit van de gebouwen, is de landschappelijke inpassing goed te optimaliseren in combinatie met de groen/blauwe omzoming van het plangebied. De wateropgave, de natuurvriendelijke oevers en de groene aanplant kan de aanblik verzachten en kan toe een goed en samenhangend landschappelijk beeld gecreëerd worden. Zie hiervoor verder het stedenbouwkundig plan in de bijlage.

Ook waren de principes van duurzaam ruimtegebruik en duurzame maatregelen in de studie uitgewerkt. Op het gebied van de maatregelen voor wateropvang en – afvoer en energie zijn de inzichten gevorderd en zijn de omstandigheden gewijzigd. Zo waren in 2015 diverse subsidies voorhanden die inmiddels niet meer haalbaar zijn. Ook zijn de mogelijkheden voor (nuts)voorzieningen gewijzigd; het elektriciteitsnet kent beperkingen en vanuit het Botlekgebied zijn er mogelijkheden om aan te sluiten op warmte- en koolzuurleidingen, zoals in hoofdstuk 4 is beschreven. In de bijlage zijn de delen uit de studie uit 2015, die nu ook als uitgangspunten gelden, opgenomen. In deze nota zijn de nuances en andere wijzigingen ten opzichte van de situatie opgenomen. Ten aanzien van stedenbouwkundige opzet, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit worden ter verduidelijking de volgende uitgangspunten vermeld.

In de bijlagen zijn het stedenbouwkundig plan (bijlage II) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage III) opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de Welstandsnota, zodat de gemeente een toetingskader heeft.

4.2 Wet natuurbescherming en stikstofproblematiek

Algemeen

Bij mogelijke 'externe werking' van een bestemmingsplan (mogelijke effecten op natuurgebieden in de omgeving) is een milieueffectrapportage en een 'passende beoordeling' nodig (zijn er wel of geen significante effecten te verwachten). Voor het bestemmingsplan Knibbelweg-Oost wordt op ecologisch gebied vastgesteld of:

- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (Natura 2000, toetsing Nb-wet)
- Er een overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Flora en faunawet).
- Er wezenlijke waarden en kenmerken voor NNN-gebieden aangetast worden.
- Er mogelijkheden zijn om biodiversiteit te stimuleren.

Op dit moment zit Nederland min of meer op slot als het gaat om extra stikstofdepositie op al overbelast natuurgebieden.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden liggen op aanzienlijke afstand van het plan gebied (vanaf 5 tot 10 km). De bescherming van natuurgebieden spitst zich op deze afstanden vooral toe op de depositie van stikstofverbindingen zoals NOx dat vrijkomt bij verbranding en ammoniak dat vrijkomt o.a. bij de veehouderij en landbouw. Een bestemmingsplan moet borgen dat de resulterende emissie niet leidt tot significante effecten, anders is een milieueffectrapportage met passende beoordeling van deze effecten nodig.

Het plangebied wordt momenteel met name agrarisch gebruikt, wat een bepaalde emissie van ammoniak door bemesting met zich meebrengt. Deze emissie zal vervallen en daarvoor komen verkeer en emissies vanuit stookinstallaties in de plaats. Door de ontwikkeling van glastuinbouw, logistiek en andere bedrijvigheid wordt een vergelijkbaar oppervlak aan akkerbouwgrond buiten gebruik gesteld. Akkerbouwland wordt bemest en deze stikstofemissie (ammoniak) zal verdwijnen. De nieuwe functies zullen weer stikstofbronnen (met name stikstofoxiden) toevoegen. De akkerbouw (35 ha) heeft een depositie op natuurgebieden van maximaal 0,11 mol/ha/jaar. Deze emissie komt te vervallen. De vraag is wat uiteindelijk effect zal zijn van de planvorming.

De ontwikkeling van logistiek, glastuinbouw en overige bedrijvigheid vindt plaats op gronden die gebruikt worden voor akkerbouw. De emissie van stikstof door bedrijven/logistiek is voornamelijk tot te wijzen aan vervoer. De emissie van stikstof door de glastuinbouw wordt met name veroorzaakt door de verbranding van aardgas in stookinstallaties en WKK (warmtekrachtkoppeling). De omvang van deze emissie is van veel factoren afhankelijk. Er zijn energie-intensieve teelten met relatief veel stikstofemissie en er zijn gewassen waarvoor de kassen maar weinig worden verwarmd.

Omdat gebouwen steeds meer richting energieneutraal gaan en er meer en meer gasloos wordt gebouwd, is hier weinig stikstofemissie van te verwachten. In de glastuinbouw zijn WKK's tegenwoordig voorzien van een rookgasreinigingssysteem om stikstof uit de rookgassen te halen, voordat het rookgas met de voor groei noodzakelijke CO₂ in de kassen wordt geblazen. Deze techniek kan een groot deel van de stikstofoxiden onschadelijk maken. Verder is het in het kader van duurzaamheid de bedoeling om aan te sluiten op externe restwarmte- en CO₂-leidingen. Door deze aspecten kan een groot deel van de stikstofemissie voorkomen worden, zodat de verwachting is dat er geen (extra) depositie als gevolg van het bestemmingsplan resteert.

Uit indicatieve berekeningen (Aerius 2020, zie bijlage I) blijkt dat een emissie vanuit het plangebied van ca. 12 ton stikstof per jaar geen effect heeft in natuurgebieden, als rekening wordt gehouden met het vervallen van de akkerbouw in het gebied.

Het uitgangspunt van dit bestemmingplan is dat er geen effect is op de natuurgebieden. In dat geval is er geen zgn. Passende Beoordeling (en milieueffectrapportage) nodig. Dit wordt ruimtelijk verankerd in de regels (bijv. voorwaardelijke verplichting voor elke bestemming/functie). Of dit gaat over het absolute depositie van de nieuwe situatie, of de nette depositie ten opzichte van de akkerbouwsituatie, is afhankelijk van de stikstofregels op het moment van vaststellen van het

definitieve bestemmingsplan. Als mocht blijken dat de emissie van stikstof door de glastuinbouw nog niet genoeg ingeperkt kan worden, dan kan besloten worden de glastuinbouw als een uit te werken bestemming op te nemen of later daarvoor het bestemmingsplan vast te stellen. Dit gaat niet ten koste van de planning, omdat pas in 2024, na het realiseren van het middenspanningstation, de glastuinbouw (WKK) kan worden gerealiseerd en aangesloten op het elektriciteitsnet.

Soortenbescherming

In februari 2014 is een ecologische quickscan uitgevoerd door de omgevingsdienst Midden-Holland. Er zijn steenuilen en diverse vissoorten aangetroffen, waaronder de kleine modderkruiper. Er is vervolgens een nader onderzoek gedaan, waaruit blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van verbodsbepalingen. Voor de aanwezige soorten hoefden in 2015 geen mitigerende maatregelen genomen te worden die van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan. Voor de kleine modderkruiper moest het opgestelde werkprotocol gevolgd worden. Deze quick-scan wordt voor het nieuwe bestemmingsplan geactualiseerd. Indien sprake is van overtredingen van de verbodsbepalingen, worden benodigde maatregelen genomen.

Uit het te actualiseren ecologisch soortenonderzoek kan naar voren komen dat ontheffingen nodig zijn (en ev. mitigerende maatregelen) en/of dat bepaalde protocollen worden toegepast voor of tijdens de realisatiefase. Hier worden geen onoverkomelijke problemen verwacht.

Biodiversiteit

Er zal bij de inrichting aandacht besteden worden aan biodiversiteit en landschappelijke/groene inpassing van de ontwikkeling.

4.3 Water

Compensatie eis

De ontwikkeling leidt tot een netto toename van de hoeveelheid verharding. Extra verharding leidt tot het versneld afstromen van neerslag naar het oppervlaktewater. Hierdoor is meer ruimte nodig om water op te slaan en daarom stelt het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard eisen aan het aanbrengen van verharding. Er geldt vanuit het Hoogheemraadschap een compensatieplicht. De compensatie vindt plaats in de vorm van de aanleg van een waterbuffer volgens de rekenregels van het waterschap.

Om te bepalen hoeveel compensatie nodig is, wordt aan het waterschap doorgegeven wat de hoeveelheid geplande verharding is. Daarnaast moet al het oppervlaktewater dat gedempt wordt volledig wordt gecompenseerd.

Bij het ontwerpen met de compensatie-eis moet reken worden gehouden met het risico van bodemopbarsting vanwege de diepe ligging van de polder. Bij nieuwe plassen of watergangen met een breedte van meer dan 10m zijn stabiliteitsberekeningen nodig.

Hoofdwatervgangen en afwatering

De Vierde Tocht blijft behouden, net als de andere hoofdwatervgangen in het plangebied. De afwatering van het gebied zal gaan aansluiten op de Vierde Tocht (in het noordwesten).

De gemeente en het waterschap hebben daarnaast nog een afspraak liggen over de inrichting van het watersysteem met betrekking tot deze hoofdwatervgang. Op dit moment is het hydraulisch

profiel van de hoofdwatgang parallel aan de Knibbelweg te klein, er kan niet voldoende water afgevoerd worden, zeker met de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost in aantocht. Om dit op te lossen is met de gemeente de afspraak gemaakt dat bij de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost een extra duikerverbinding en een watgang aan de andere zijde van de Knibbelweg wordt gerealiseerd met een minimale breedte van 4 meter. Zie daarbij onderstaande tekening met de blauwe lijn aan te leggen duikerverbinding en de blauwe lijn de te graven watgang.

KRW-waterlichaam

De hoofdwatgang die haaks loopt op de 4e tocht, parallel aan de N219, is een KRW-waterlichaam (Kader Richtlijn Water). Dit betekent dat bij een nieuwe ontwikkeling de waterkwaliteit minimaal hetzelfde moet blijven en waar mogelijk er inspanningen worden gedaan om de waterkwaliteit te verbeteren. Deze watgang zal worden verlegd naar een tracé langs de N219. Om de waterkwaliteit in het gebied minimaal hetzelfde te houden (geldt voor alle watgangen, niet enkel het KRW-waterlichaam) wordt nagedacht over het volgende:

- Bij het afkoppelen van wegen wordt niet rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd, bij voorkeur via een bermassage.
- Om ervoor te zorgen dat de waterkwaliteit niet verslechterd worden watgangen aangelegd met minimaal 50% natuurvriendelijke oevers.
- Om ervoor te zorgen dat er niet te veel kwel in de watgangen komt worden er geen diepe watgangen aangelegd.

5 Procedure, vooroverleg, communicatie en planning

5.1 Overzicht

Als de nieuwe allonge 5 op de samenwerkingsovereenkomst 2013 met deze Nota van Uitgangspunten zijn vastgesteld, dan ligt de volgende marsroute voor:

Planning	Stap
April 2021	Ondertekening Allonge
April 2021	Aanleveren concept ontwerp bestemmingsplan
Mei-Juni 2021	Participatietraject omgeving
Mei-Juni 2021	Vooroverleg a.h.v. concept ontwerp bestemmingsplan
Juli 2021	Aanleveren ontwerp bestemmingsplan
September 2021	Collegebesluit ontwerp bestemmingsplan, kennisgeving omwonenden
Augustus-Oktober 2021	Publicatie, ontvangen zienswijzen
Oktober 2021	Behandeling zienswijzen, opstellen vast te stellen bestemmingsplan
Januari 2022	Vaststelling bestemmingsplan in de gemeenteraad

5.2 Aandachtspunten

Op basis van deze Nota van Uitgangspunten (NvU) met alle afspraken en ontwerpeisen, wordt een concept ontwerp bestemmingsplan opgesteld (cOBP), met een toelichting met stedenbouwkundige uitgangspunten, een schets van duurzaamheid (energie, water, landschap, ecologie), een plankaart en de regels. Aan de hand van het cOBP wordt in vooroverleg bestuurlijk draagvlak verkregen bij:

- de provincie (omgevingsverordening, landschap, duurzaamheid, verkeer, glastuinbouw/lint),
- de regiogemeenten (A12-corridor; bedrijventerreinenbeleid),
- het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimperwaard (watersystemen).

Ook wordt advies verkregen van de omgevingsdiensten Haaglanden (stikstof) en Midden Holland (overige milieuthema's).

De eerder, in 2015 ingediende zienswijze leveren de volgende aandachtspunten op.

- Gasunie: leidingtracé zou niet juist bestemd zijn en in artikel 16.6.3. (wijzigingsbevoegdheid); er zou een adviesverplichting van de leidingbeheerder opgenomen moeten worden. Dit betreft een leidingtracé aan de noordkant van de Vierde Tocht dat nu buiten zo ver van het beoogde plangebied ligt, dat deze zienswijze niet meer relevant is. In de toelichting wordt hier nader op ingegaan.
- LTO-Noord, Tuindersvereniging Zuidplaspolder en tuinders: aandacht voor lichtinvalkassen, watercompensatie en gietwaterbassins. Dit wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Particulieren hebben volgende punten/verzoeken ingebracht:
 - Bezwaar tegen de mogelijke bebouwing nabij de erfgrans (bouwhoogte 15 m op 15 m van achterste perceelsgrens) en de effecten die daar mee samenhangen, zoals lichthinder. Aan de zuidzijde ligt de grens van het plangebied parallel aan de Knibbelweg. Deze grens moet nog nader worden bepaald; er wordt rekening gehouden met de vereiste afstanden.

- De verzoeken geen bestemmingen te veranderen (conserveren bestemmingen lintbebouwing).
- Borging nodig van maatregelen en voorzieningen in of regels of anderszins.

Met deze (rechts)personen zal in het vooroverleg contact gezocht worden om hun wensen te horen en zo mogelijk in te passen in het bestemmingsplan

Met deze Nota van Uitgangspunten en het conceptbestemmingsplan uit 2015 kan voor een groot deel een nieuw concept ontwerp bestemmingsplan opgesteld worden. Naast de verbeelding en de planregels is voor de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing nog het volgende nodig:

- Ruimtelijk: functies/activiteiten, bouwvlakken, bouwhoogten volgens 2015 (glas: geen 15 m maar 10 m hoog)
- M.e.r.-beoordeling en stikstof: Zie ook deze nota qua aanpak stikstof (geen Passende Beoordeling en m.e.r.). Er is een vormvrije m.e.r. beoordeling uit 2015 van ODMH die nog actueel is.
- Milieuzonering: Voor het gehele plangebied werd in 2015 uitgegaan van (max.) milieucategorie 4.1. dit moet uit te werken binnen de reguliere bedrijfsbestemming.
- Watersystemen: In opdracht van Ondernemen A12-A20 is door LBP|SIGHT een watertoets uitgevoerd. Het waterschap heeft deze beoordeeld en input geleverd. Ruimte wordt gereserveerd in het plan en de watertoets wordt als aparte bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.
- Verkeer: verkeersonderzoek door gemeente, deel fase 1 afsplitsen en gebruiken. Ruimte voor kruispunt/VR1 voor eindsituatie reserveren in plangebied.
- Duurzaamheid: zie deze nota: realisatie volgens verplichtingen BOK&SOK, uitvoering en ruimtereservering voor zover verplicht en vrijwillig (voor zover budget/subsidie) en logisch/dekkend volgens planning/uitvoering (delen pas bij bouwontwerp).
- Flora en fauna: onderzoek wordt ge-update.
- Geluid (het ontwerp bestemmingsplan van 2015 gaf geen belemmeringen):
 - Verkeerslawaaï: check eerdere berekening met nieuwe verkeerscijfers (geen problemen verwacht)
 - Industrielawaaï: in aanvulling op milieuzonering geen kwantitatief onderzoek
- Luchtqualiteit (niet in plan 2015): luchtqualiteitsonderzoek opstellen (geen problemen).
- Bodem: Er is een bodemonderzoek uit 2014: voldoende informatie en geen verdere maatregelen/onderzoek. De bodemkwaliteit is niet veranderd. Mogelijk dat het bestemmingsplan met deze historische informatie en het onderzoek van 2014 vastgesteld, omdat t.b.v. de bouwvergunningen wel de nodige bodemonderzoeken worden uitgevoerd.
- Externe veiligheid (is uitgebreid beschouwd in het plan van 2015: geen belemmeringen): checken notitie ODMH op veranderingen en verantwoording groepsrisico opstellen (gasleiding).

5.3 Vooroverleg, participatie en communicatie

In 2015 is een ontwerp bestemmingsplan voor dit plangebied opgesteld en voorbesproken met de diverse instanties. Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd en hierop zijn diverse zienswijzen ingediend. De adviezen en zienswijzen van toen worden nu meegenomen in het ontwerpproces en de (rechts)personen die zienswijzen hebben ingediend zal de mogelijkheid worden geboden om daarin waar mogelijke te participeren.

Er is een communicatieplan opgesteld (bijlage IV), waarin het vooroverleg met instanties en participatie is beschreven. Een verslag van het vooroverleg en participatietraject wordt onderdeel van het bestemmingsplan.

5.4 Overige randvoorwaarden en procedures

Watersystemen

- Voor het te ontwerpen oppervlaktewatersysteem is een akkoord nodig van het hoogheemraadschap. Het ontwerp wordt in overleg met het hoogheemraadschap gemaakt en in het vooroverleg wordt dit bestuurlijk afgestemd.
- Ook het ontwerp van het gietwatersysteem (onafhankelijke van het oppervlaktewatersysteem) wordt afgestemd met het hoogheemraadschap, waarbij de juridische en technische haalbaarheid wordt vastgesteld.
- Voor opslag in de bodem is een watervergunning nodig. Deze wordt aangevraagd in de realisatiefase.
- Voor het aanleggen van de watergangen is een ontgrondingsvergunning nodig.

Voorzieningen voor energie en CO₂

- De functies in het plangebied en de benodigde energievoorziening vragen om bepaalde aansluitwaarden op netwerken voor energie en gassen (aardgas, CO₂). Dit wordt afgestemd met de netwerkbeheerders. Het kan zijn dat de capaciteit voor een bepaald netwerk niet toereikend is. Door initiatiefnemers en gegadigden wordt gewerkt aan een goede verdeling tussen energiedragers en eigen opwekking en buffervoorzieningen. De verwachting is dat hiervoor adequate oplossingen komen en dat dit niet de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Dit zal worden beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan.
- Er zal een bepaald ruimtelijk beslag voor leidingtracés, die mogelijk ook een aparte aanduiding krijgen in het bestemmingsplan.

Aansluiting provinciale weg

- Voor de aansluiting van de nieuwe centrale ontsluitingsweg op de provinciale weg N219 is een concrete ontwerp en besluitvorming vanuit de provincie nodig. Dit wordt nader afgestemd en vormt geen probleem.

Regels voor Milieu en Bouwen

- Ten behoeve van de concrete bedrijven en bouwwerken zijn omgevingsvergunningen Milieu en Bouwen nodig. Hier worden geen knelpunten verwacht.

Bijlage I

Stikstofdepositie met saldering akkerbouw (Aerius-berekening)

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening bestaand en beoogd

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Gemeente Zuidplas	Kinbbelweg, 1234ab Zevenhuizen

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Bestemmingsplan Knibbelweg-Oost	RfpCjzcKEp7u	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
14 februari 2021, 23:26	2019	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1	Situatie 2	Vershil
NOx	-	11.896,19 kg/j	11.896,19 kg/j
NH ₃	2.016,50 kg/j	76,87 kg/j	-1.939,63 kg/j

Resultaten

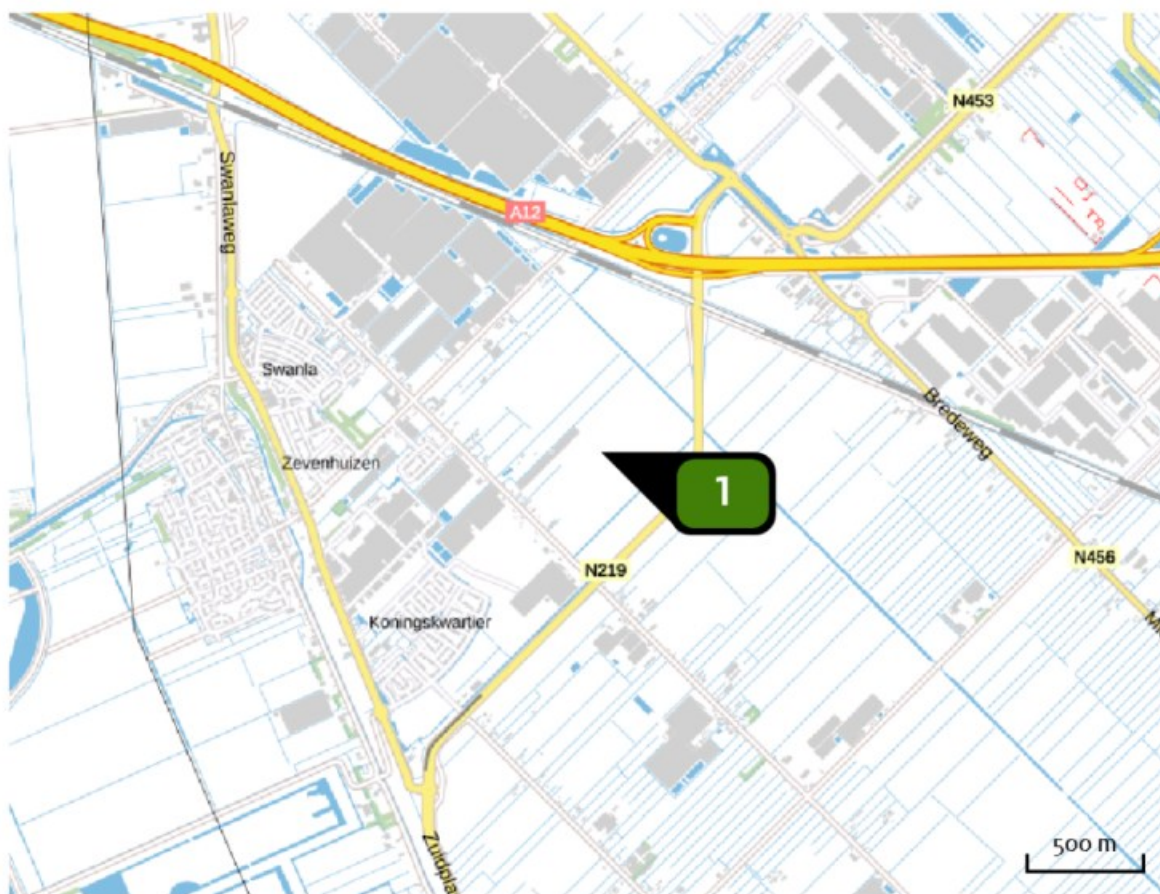
Hectare met
hoogste verschil
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Vershil
Brabantse Wal	0,00

Toelichting

15 ha logistiek, 4 ha bedrijven, 19 ha glastuinbouw

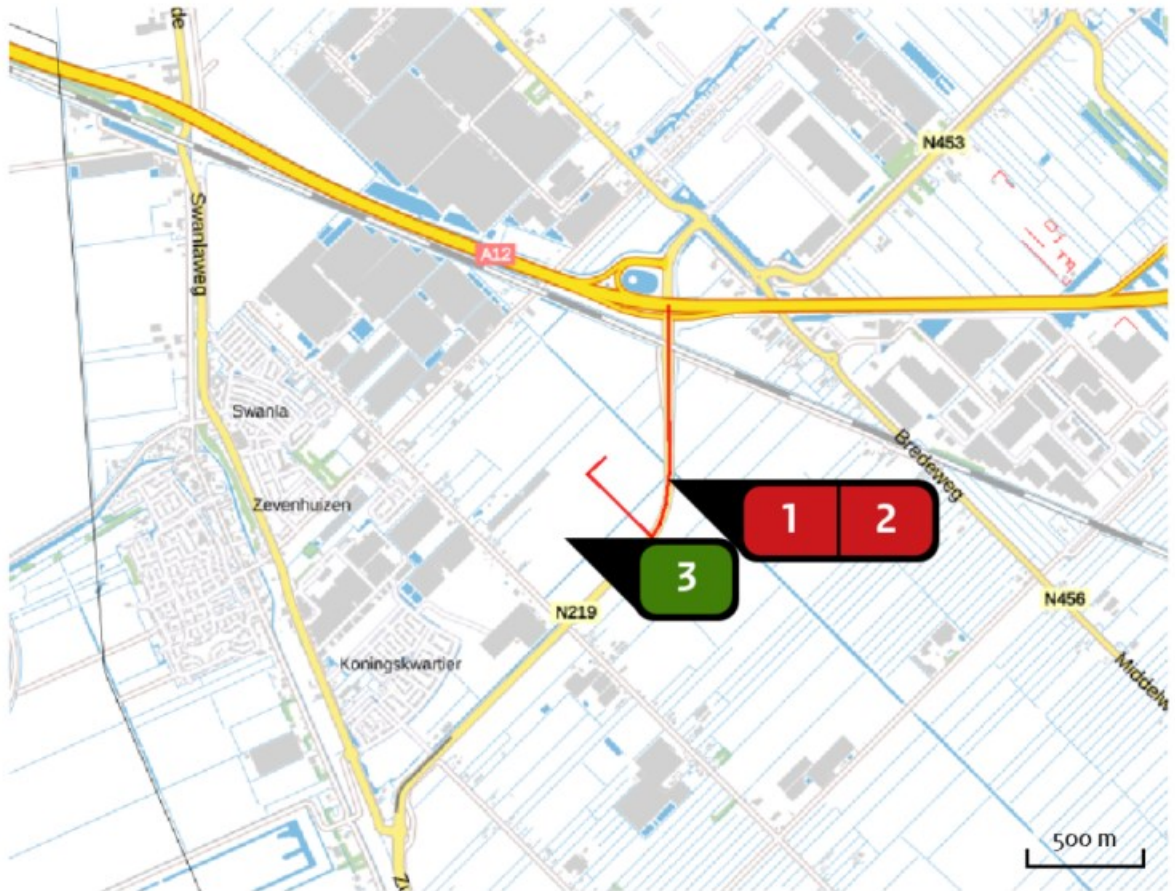
Locatie
bestand



Emissie
bestand

Bron Sector	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1  Akkerbouw (197,5 N/ha) Landbouwgrond Mestaanwending	2.016,50 kg/j	-

Locatie
beogd



Emissie
beogd

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Licht verkeer Wegverkeer Buitenwegen	13,77 kg/j	154,78 kg/j
2	Zwaar verkeer Wegverkeer Buitenwegen	63,10 kg/j	3.741,41 kg/j
3	Glastuinbouw Landbouw Glastuinbouw	-	8.000,00 kg/j

Resultaten
stikstof
gevoelige
Natura 2000
gebieden
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
Brabantse Wal	0,00	0,01	0,00	
Grevelingen	0,01	0,01	0,00	
Ulvenhoutse Bos	0,01	0,01	0,00	
Kop van Schouwen	0,00	0,01	0,00	
Kempenland-West	0,00	0,01	0,00	
Manteling van Walcheren	0,00	0,01	0,00	
Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen	0,01	0,01	0,00	
Regte Heide & Riels Laag	0,00	0,01	0,00	
Kampina & Oisterwijkse Vennen	0,01	0,01	0,00	
Oosterschelde	0,00	0,01	0,00	
Noordhollands Duinreservaat	0,01	0,01	0,00	
Schoorlse Duinen	0,01	0,01	0,00	
Veluwe	0,01	0,01	0,00	
Sint Jansberg	0,00	0,01	0,00	
Zwanenwater & Pettemerduinen	0,00	0,01	0,00	
Duinen Goeree & Kwade Hoek	0,00	0,01	0,00	
Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek	0,01	0,01	0,00	
Duinen Den Helder-Callantssoog	0,00	0,01	0,00	
De Wieden	0,00	0,01	0,00	
Landgoederen Brummen	0,01	0,01	0,00	

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Vershil	
Rijntakken	0,01	0,01	0,00	
Krammer-Volkerak	0,00	0,01	0,00	
Voornes Duin	0,01	0,01	0,00	
Solleveld & Kapittelduinen	0,01	0,00	0,00	
Voordelta	0,01	0,00	0,00	
Westduinpark & Wapendal	0,01	0,01	0,00	
Langstraat	0,01	0,01	0,00	
Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht	0,01	0,00	0,00	
Binnenveld	0,01	0,00	0,00	
Meijndel & Berkheide	0,01	0,01	0,00	
Kolland & Overlangbroek	0,01	0,01	0,00	
Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder	0,01	0,00	0,00	
Kennemerland-Zuid	0,01	0,00	0,00	
Polder Westzaan	0,01	0,01	0,00	
Eilandspolder	0,01	0,00	0,00	
Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske	0,01	0,01	0,00	
Biesbosch	0,01	0,01	0,00	
Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem	0,01	0,01	0,00	-0,01
Coepelduynen	0,01	0,01	0,00	-0,01
Lingegebied & Diefdijk-Zuid	0,02	0,01	- 0,01	

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonen*
	Situatie 1	Situatie 2	Vershil	
Naardermeer	0,02	0,01	- 0,01	
Zouweboezem	0,02	0,01	- 0,01	
Oostelijke Vechtplassen	0,02	0,01	- 0,01	
Botshol	0,03	0,01	- 0,01	
Uiterwaarden Lek	0,03	0,01	- 0,01	-0,02
Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	0,06	0,02	- 0,04	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten
per
habitatype
(mol/ha/j)

voor de 10
stikstofgevoelige
Natura 2000-
gebieden met het
hoogste resultaat

Brabantse Wal

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
Lg13 Bos van arme zandgronden	0,00	0,01	0,00	
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,00	0,01	0,00	
L4030 Droge heiden	0,00	0,01	0,00	
Lg09 Droog struisgrasland	0,00	0,01	0,00	
H4030 Droge heiden	0,00	0,01	0,00	
Lg04 Zuur ven	0,00	0,01	0,00	
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,00	0,01	0,00	
H3160 Zure vennen	0,00	0,01	0,00	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,00	0,01	0,00	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,00	0,01	0,00	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,00	0,01	0,00	
H2330 Zandverstuivingen	0,00	0,01	0,00	

Grevelingen

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H2160 Duindoornstruwelen	0,01	0,01	0,00	
H2190B Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	0,01	0,01	0,00	
H2170 Kruiwilgstruwelen	0,01	0,01	0,00	
H1330B Schorren en zilte graslanden (binnendijks)	0,01	0,01	0,00	
H2130A Grijs duinen (kalkrijk)	0,01	0,01	0,00	
H1310A Zilte pionierbegroeiingen (zeekraal)	0,01	0,01	0,00	

Ulvenhoutse Bos

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,01	0,01	0,00	
H91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,01	0,01	0,00	
H9160A Eiken-haagbeukenbossen (hogere zandgronden)	0,01	0,01	0,00	

Kop van Schouwen

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H2180A Duinbossen (droog), berken-eikenbos	0,00	0,01	0,00	
H2180B Duinbossen (vochtig)	0,00	0,01	0,00	
H2180C Duinbossen (binnenduinrand)	0,00	0,01	0,00	
H2130C Grijs duinen (heischraal)	0,00	0,01	0,00	
H6410 Blauwgraslanden	0,00	0,01	0,00	
H2150 Duinheiden met struikhei	0,00	0,01	0,00	
H2160 Duindoornstruwelen	0,00	0,01	0,00	
H2130B Grijs duinen (kalkarm)	0,00	0,01	0,00	
Lg12 Zoom, mantel en droog struweel van de duinen	0,00	0,01	0,00	
H2130A Grijs duinen (kalkrijk)	0,00	0,01	0,00	
H2190C Vochtige duinvalleien (ontkalkt)	0,00	0,01	0,00	
H9999:116 Habitatype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische relevante type (H2130B;H2130C).	0,00	0,01	0,00	

Kempenland-West

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,00	0,01	0,00	
H91E0C Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,00	0,01	0,00	
Lg03 Zwakgebufferde sloot	0,00	0,01	0,00	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,00	0,01	0,00	
H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen	0,00	0,01	0,00	
H4030 Droge heiden	0,00	0,01	0,00	
H3160 Zure vennen	0,00	0,01	0,00	
L3130 Zwakgebufferde vennen	0,00	0,01	0,00	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,00	0,01	0,00	

Manteling van Walcheren

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H2180C Duinbossen (binnenduinrand)	0,00	0,01	0,00	
H2130B Grijze duinen (kalkarm)	0,00	0,01	0,00	
H2180A Duinbossen (droog), berken-eikenbos	0,00	0,01	0,00	
H2160 Duindoornstruwelen	0,00	0,01	0,00	
H2190C Vochtige duinvalleien (ontkalkt)	0,00	0,01	0,00	

Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H9160A Eiken-haagbeukenbossen (hogere zandgronden)	0,01	0,01	0,00	
H91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,01	0,01	0,00	
H9190 Oude eikenbossen	0,01	0,01	0,00	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	0,01	0,00	
H2330 Zandverstuivingen	0,01	0,01	0,00	
Lg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,01	0,01	0,00	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,01	0,01	0,00	
H6410 Blauwgraslanden	0,01	0,01	0,00	

Regte Heide & Riels Laag

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H4030 Droge heiden	0,00	0,01	0,00	
H91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,00	0,01	0,00	
H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen	0,00	0,01	0,00	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,00	0,01	0,00	
H3160 Zure vennen	0,00	0,01	0,00	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,00	0,01	0,00	

Kampina & Oisterwijkse Vennen

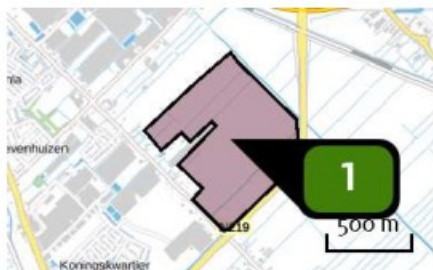
Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonalen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,01	0,01	0,00	
H4030 Droge heiden	0,01	0,01	0,00	
H9190 Oude eikenbossen	0,01	0,01	0,00	
Lg03 Zwakgebufferde sloot	0,01	0,01	0,00	
H91EoC Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	0,01	0,01	0,00	
L4030 Droge heiden	0,01	0,01	0,00	
H3160 Zure vennen	0,01	0,01	0,00	
Lg04 Zuur ven	0,01	0,01	0,00	
H3130 Zwakgebufferde vennen	0,01	0,01	0,00	
H7110B Actieve hoogvenen (heideveentjes)	0,01	0,01	0,00	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	0,01	0,00	
Lg09 Droog struisgrasland	0,01	0,01	0,00	
ZGH3160 Zure vennen	0,01	0,01	0,00	
L4010A Vochtige heiden (hogere zandgronden)	0,01	0,01	0,00	
H6410 Blauwgraslanden	0,00	0,01	0,00	
H7150 Pioniervegetaties met snavelbiezen	0,01	0,01	0,00	
H2330 Zandverstuivingen	0,00	0,01	0,00	
Lg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,01	0,01	0,00	-
H3110 Zeer zwakgebufferde vennen	0,01	0,01	0,00	

Oosterschelde

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H1330B Schorren en zilte graslanden (binnendijks)	0,00	0,01	0,00	
H1320 Slijkgrasvelden	0,00	0,01	0,00	
H1330A Schorren en zilte graslanden (buitendijks)	0,00	0,01	0,00	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie
(per bron)
bestaand



Naam	Akkerbouw (197,5 N/ha)
Locatie (X,Y)	101219, 447415
Uitstoothoogte	<u>0,5 m</u>
Oppervlakte	<u>49,0 ha</u>
Spreiding	<u>0,3 m</u>
Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>
Temporele variatie	<u>Meststoffen</u>
NH ₃	2.016,50 kg/j

Emissie
(per bron)
beoogd



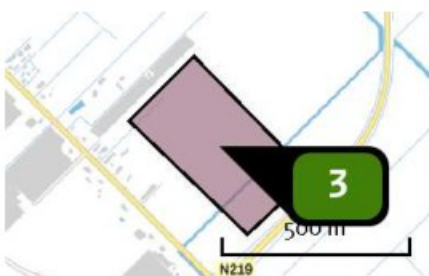
Naam **Licht verkeer**
 Locatie (X,Y) **101642, 447473**
 NOx **154,78 kg/j**
 NH3 **13,77 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	1.000,0 / etmaal	NOx NH3	154,78 kg/j 13,77 kg/j



Naam **Zwaar verkeer**
 Locatie (X,Y) **101642, 447473**
 NOx **3.741,41 kg/j**
 NH3 **63,10 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1.700,0 / etmaal	NOx NH3	3.741,41 kg/j 63,10 kg/j



Naam **Glastuinbouw**
 Locatie (X,Y) **101195, 447221**
 Uitstoothoogte **8,0 m**
 Oppervlakte **10,4 ha**
 Spreiding **4,0 m**
 Warmteinhoud **0,400 MW**
 Temporele variatie **Verwarming van ruimten
(zonder seizoenscorrectie)**
 NOx **8.000,00 kg/j**

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Database versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage II
Stedenbouwkundig plan



Bijlage III
Beeldkwaliteitsplan

od205
een ander perspectief

BEELDKWALITEITS PLAN
DRYPORT
KNIBBELWEG-OOST

DEFINITIEF

9 maart 2021

DIT PRODUCT IS EEN CO-PRODUCTIE TUSSEN:



Van Uden Logistic Site Investments BV
contactpersoon: [redacted]

GEMEENTE ZUIDPLAS
contactpersoon: [redacted]

T 0182- [redacted]
E [redacted]

T 0180- [redacted]
E [redacted]



OD205
contactpersoon: [redacted]

LBP Sight
contactpersoon: [redacted]

T 010 [redacted]
E mail@od205.nl

T 030 [redacted]
E [redacted]

LOCATIE | 04

LEESWIJZER | 06

OPBOUW | 07

VELD A | 08

VELD B+C | 12

VELD D | 16

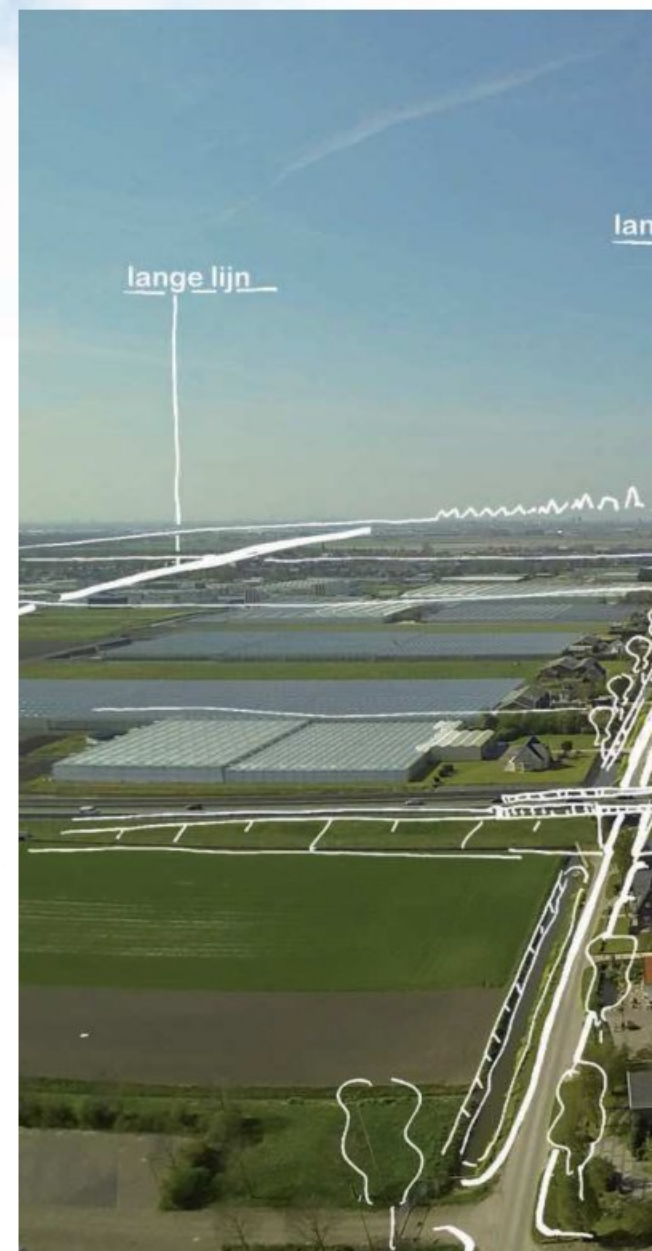
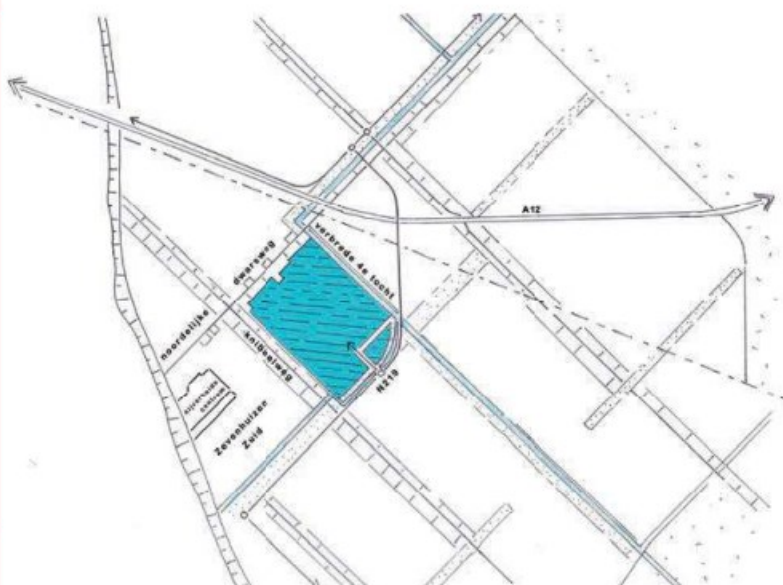
VELD E | 20

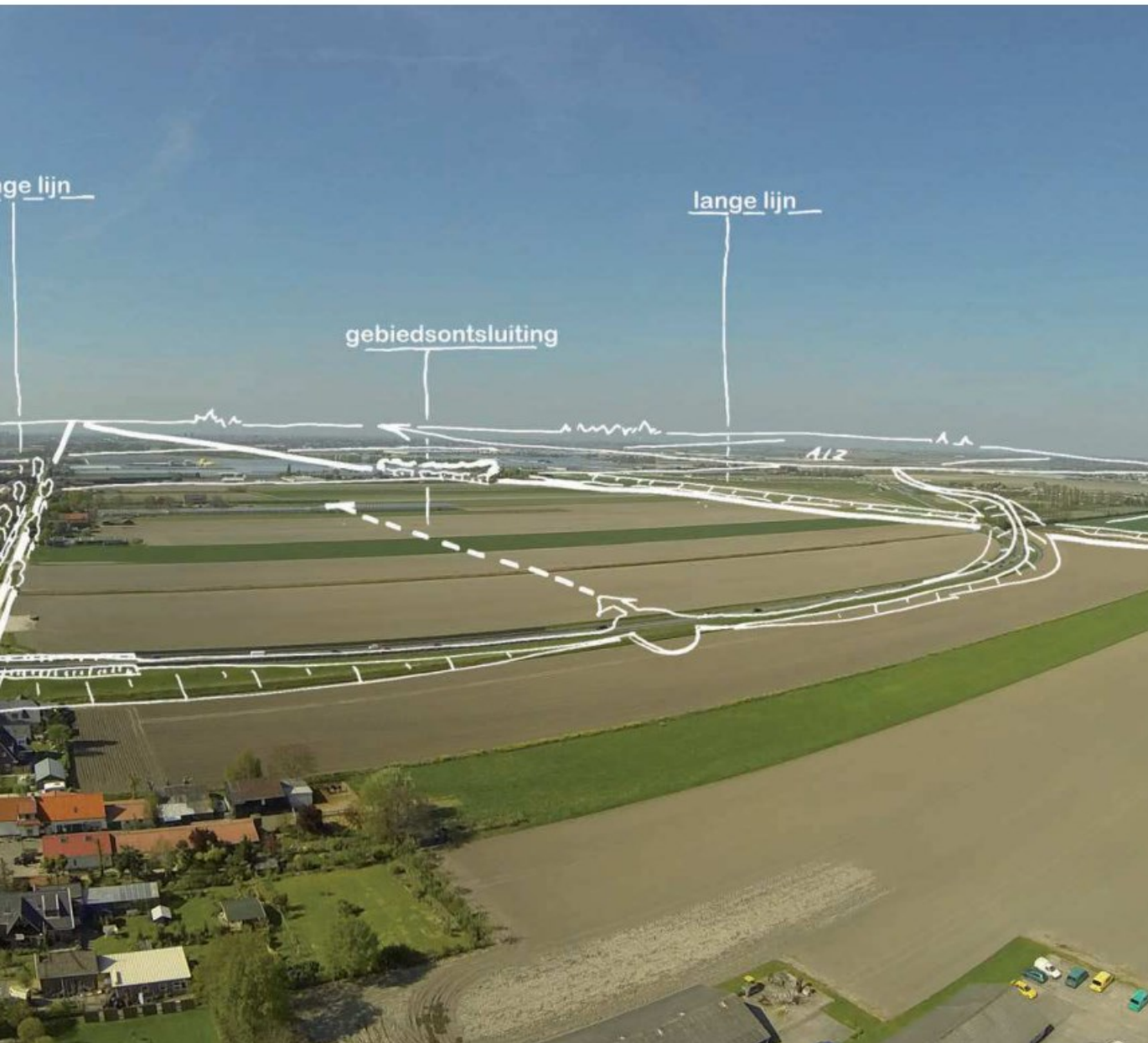


DE LOCATIE

Knibbelweg-Oost ligt perfect ontsloten via afslag Zevenhuizen aan de A12. De ontwikkellocatie bevindt zich aan de oostzijde van de dorpskern Zevenhuizen. Het plangebied wordt enerzijds begrensd door de linten Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg en anderzijds door de verbrede 4de Tocht en de N219. Vanaf deze laatste zijde zal het gebied ontsloten worden, zodat de bestaande lintenstructuur gehandhaafd kan blijven. In de lintzones langs de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg zijn op dit moment woningen en kleinschalige bedrijvigheid gelegen. Aan de andere zijde van de Knibbelweg wordt de woonwijk Zevenhuizen-zuid ontwikkeld (1200 woningen). De eerste fase Zevenrozenhof is in aanbouw en de tweede fase, Koningskwartier (circa 80 woningen) is in verkoop.

Het overwegend agrarisch gebied wordt fasegewijs getransformeerd naar een aantrekkelijke mix van 31 hectare glastuinbouw, 31 hectare bedrijven, 5 hectare lintbebouwing en 12 hectare groen, water en infrastructuur. In totaal gaat het om bruto 79 hectare plangebied.





EIGEN IDENTITEIT

De Zuidplaspolder is een droogmakerij uit de eerste helft van de 19e eeuw en een bedacht en secuur gemaatvoerd landschap. De basisstructuur van dit cultuurlandschap is een raamwerk van linten, lanen en tochten, opgebouwd uit een basisraster van 800 x 800 meter; een landschap van groene en blauwe lijnen. Het historische lint van de Knibbelweg en de Vierde Tocht begrenzen het plangebied.

Tussen de linten en tochten ligt het grootschalige polderlandschap, dat vanaf een centrale gebiedsontsluiting zal worden onderverdeeld in twee gelijke (hoofd)eenheden.

Een zorgvuldige inpassing van Knibbelweg-Oost in de grootschalige structuur van de Zuidplaspolder is essentieel. Daarbij is het van belang dat de nieuwe hoofdontsluiting niet gaat concurreren met de voor de Zuidplaspolder karakteristieke lange lijnen. De nieuw toe te voegen gebiedsontsluiting moet worden opgevat als een interieure ruimte van Knibbelweg-Oost. De gebiedsontsluiting is geen doorlopende lijn, zoals de Knibbelweg en de 4de tocht. Zij is veel meer een eigentijds koppelstuk, welke zich voegt naar de functies in het kassenlandschap en het bedrijvenlandschap. Door dit tot aan de detaillering door te voeren, wordt voorkomen dat de nieuwe gebiedsontsluiting gaat concurreren met de lange lijnen van de Zuidplaspolder.

LEESWIJZER

In dit document is voor de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost de gewenste beeldkwaliteit beschreven.

Het glastuinbouw bedrijfengebied Knibbelweg-Oost bestaat uit een aantal Velden. In het laatste deel van dit document wordt middels een beschrijving van het toekomstbeeld de ambitie per veld uitgelicht om deze vervolgens in overzichtelijke beeldkwaliteitsaspecten te kwantificeren. De regels sturen enigszins, maar belangrijker bij de bouwinitiatieven is dat deze - samen met de stedenbouwkundige - worden opgewerkt naar het algemene beeldconcept dat wordt voorgestaan.

HUIDIGE



SITUATIE

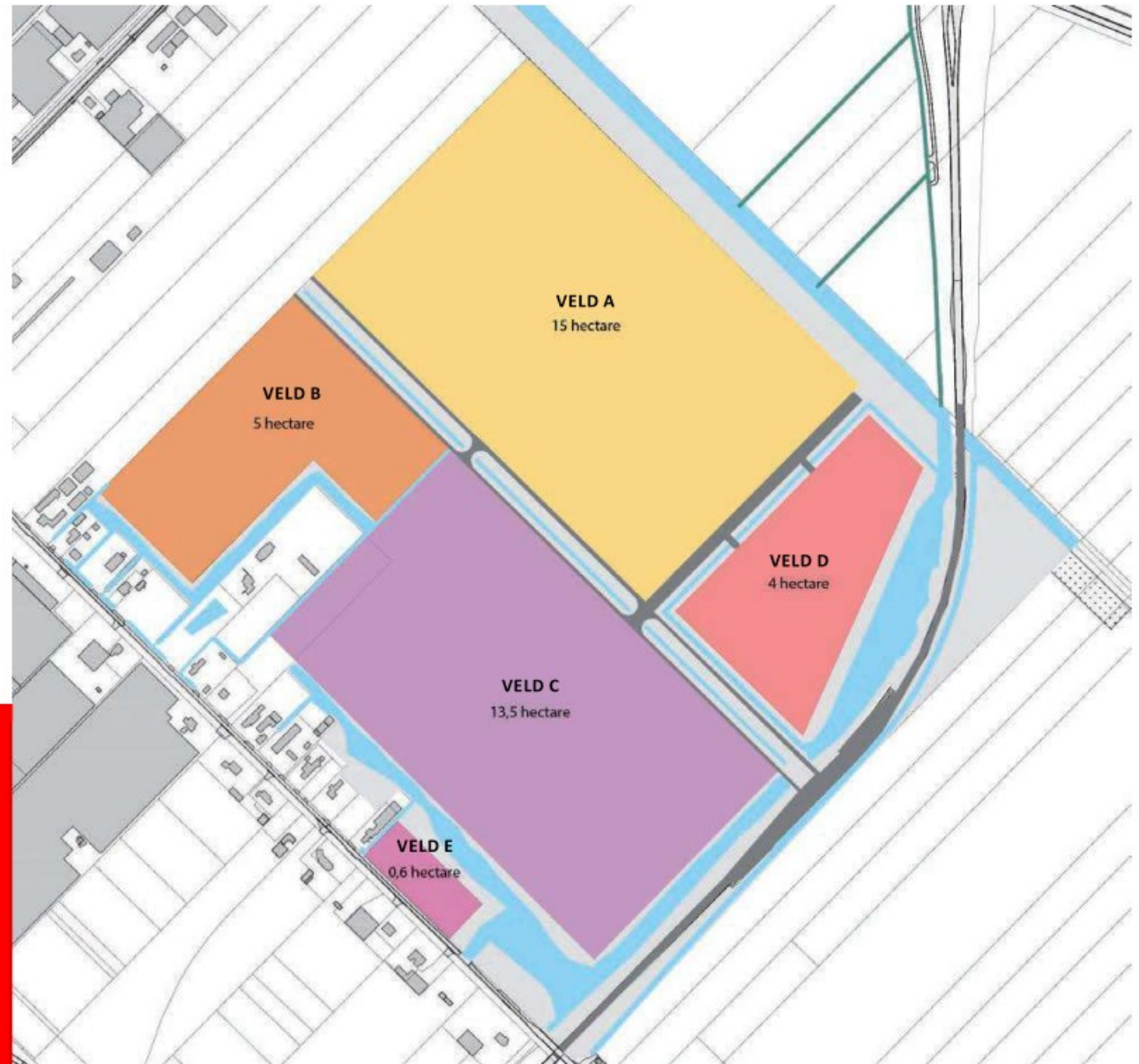


DE OPBOUW

De beeldkwaliteitsaspecten zorgen ervoor dat de uitstraling van de nieuwe ontwikkelingen recht doen aan de kwaliteit van het gebied. Dankzij deze criteria wordt een gebied na realisatie niet alleen herkend aan de hoogwaardige individuele gebouwen, maar wordt het gebied zodanig ook als eenheid beleefd. Knibbelweg-Oost is op te delen in 5 verschillende functionele velden. Voor het totaal is er een representatieve schil gedefinieerd, die zorgt voor samenhang en identiteit van Knibbelweg-Oost. Daarnaast is per Veld een specifieke beeldkwaliteitsbeschrijving gegeven, waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. Om de toekomstige bouwplannen op de opgestelde kwantitatieve en toetsbare aspecten te laten aansluiten, is het wenselijk een kwaliteitsbewaker voor het totale plangebied aan te stellen.

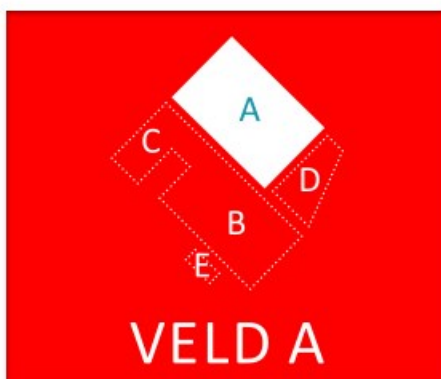
LEGENDA

- WERKLANDSCHAP
- BEDRIJVEN
- KASSENBOUW I
- KASSENBOUW II
- NIEUWE LINTZONE



VELD A

Deze velden grenzen aan de centrale as, de Vierde Tocht en de Noordelijke Dwarsweg. De ontsluitingsweg en het bedrijventerrein worden zodanig ingericht dat het groene karakter van de ecologische zone wordt gecontinueerd langs het bedrijventerrein. De ontwikkeling betreft een hoogwaardig bedrijfsveld met een representatieve uitstraling en een grote aantrekkingskracht. Het gebied leent zich met name voor grootschalige logistieke bedrijvigheid.



COMPOSITIE

Bebouwing

De logistieke bebouwing heeft een hoogwaardig en . De foto's geven een impressie van dergelijke logistieke bedrijfspanden. Deze zijn wijs opgezet en hebben veelal standaard afmetingen met een ruim voorterrein. De bebouwing zal passend in het geheel worden gebouwd. De bebouwing heeft een met bijpassend kleurpallet. Representatieve geveldelen kunnen worden uitgevoerd met een palet van opvallende , die het duurzame en hoogwaardige karakter extra kracht bij zetten. Er is een in bouwhoogte tot een maximum van 15 meter mogelijk met een ontheffing van 10%, waarbinnen de gevel en het dakvlak kunnen worden geleed. De exacte verdeling logistieke bedrijven en (grootschalige) bedrijven kan nader worden bepaald.

Kavelinrichting

Het perceel wordt door kwalitatieve en robuuste materialen te gebruiken. Vanwege de hoogwaardige uitstraling is het van belang dat de perceelinrichting uniform wordt vormgegeven. Al het te worden opgelost. De bebouwing is te allen tijde rondom passeerbaar voor hulpdiensten. Om het hoofdprofiel zo min mogelijk te onderbreken, zijn

WERKLANDSCHAP

Er is gekozen voor een ruime opzet, met de mogelijkheid om meerdere kavels te koppelen tot een grotere kavel. De logistieke (en grootschalige) bedrijven liggen op een zichtlocatie naar de A12 en de N219 toe. Vanaf de provinciale rondweg (N219) en de A12 is op deze manier de voorkant van de bedrijven goed zichtbaar. Door de grootte van de bebouwing is het te verwachten dat het buitenterrein voor een groot deel met parkeren en expeditie zal worden ingevuld.

INNOVATIEF



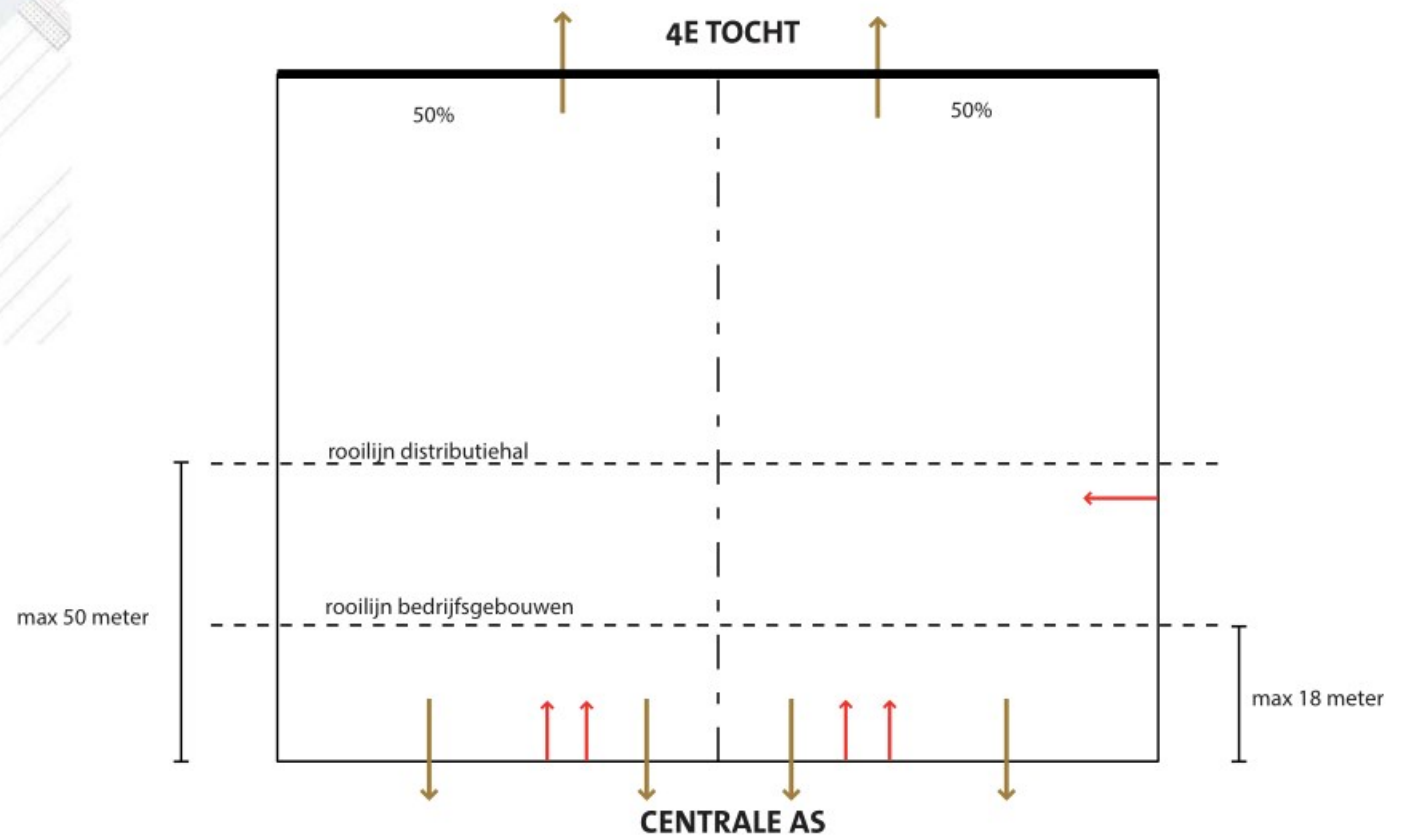
HOOG WAARDIG





LEGENDA

-  KAVELGRENS
-  UITERSTE ROOILIJN
-  ONTSLUITING
-  ORIËNTATIE
-  PERCENTAGE VAN ROOILIJN BEBOUWD



HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- maximale afstand van bedrijfsgebouw tot perceelgrens bij de 'centrale as' is 18 meter (voor parkeren)
- maximale afstand distributiehal tot perceelgrens bij de 'centrale as' is 50 meter (voor loading docks)
- maximale bouwhoogte van distributiehal 15m, ondergeschikte kantoorfuncties hebben een maximale bouwhoogte van 12 m
- 50% van de voorgevelzone aan de vierde tocht dient bebouwd te worden
- tussen twee gebouwen is een vrije ruimte van minimaal 3,5m, tbv passeerbaarheid voor hulpdiensten

Inrichting en gebruik perceel

- hoofdontsluiting aan de centrale as met een maximale breedte van 20m, secundaire ontsluiting vindt plaats aan zijstraat
- parkeren moet worden voorzien op eigen terrein, zoveel mogelijk aan de zijde van de centrale as, aantallen volgens richtlijnen CROW.
- opslag van goederen en producten mag alleen inpandig plaatsvinden
- technische installaties op de daken zoveel mogelijk zichtbaar vanaf maaiveld en krijgen dezelfde gele kleur als de openbare ruimte
- buitenopslag wordt middels een afwijksbevoegdheid incidenteel toegestaan, mits hoogwaardig ingepast en stedenbouwk. getoetst.

Architectuur

- de representatieve gevel is de gevel die grenst aan de zijde van de schil met bijzondere aandacht (zie pag32)
- de hoofdmassa heeft een eenduidige basiskleur, met contrasterende kleurvlakken van overschaalde patronen.
- de bedrijfsruimte is verbijzonderd qua vorm en kleur ten opzichte van de distributiehal en vormt een eenheid met de distributiehal
- de ondergeschikte kantoorruimte heeft een representatief karakter met minimaal 40% kleurloos glas
- 50% van de representatieve gevel moet een palet van kleurschakeringen krijgen die een suggestie geeft van de bedrijfsvoering.
- het logo en bedrijfsnaam worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw en bestaan uit aangelichte losse letters en een los logo



VELD B + C

Dit gebied grenst aan de centrale as, de lintzone langs de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg. De ontwikkeling betreft grootschalige glastuinbouw met een omvang van circa 16,5 hectare (circa 12,5 hectare in Veld B en circa 4 hectare in veld C). De velden zijn goed te verkavelen en biedt plaats aan circa 3 tot 5 glastuinbouwbedrijven.

Voor het te ontwikkelen glastuinbouwgebied geldt dat dit duurzaam en hoogwaardig dient te worden ingericht. Er zal een uitstraling worden gecreëerd waarbij men in het gebied kan zien dat het hier gaat om een duurzaam en uniek glastuinbouwbedrijfsgebied.

COMPOSITIE

Bebouwing

Vanwege de noodzakelijke optimale opzet van de kassen zullen de gevellengtes lang zijn zonder al te veel afwisseling. Dit betekent dat en voor een groot deel het beeld bepalen. De bedrijfsruimten waar de producten worden verwerkt en ingepakt, maar waar ook de kantoorgedeelten zich bevinden dienen zoveel mogelijk te worden ingezet om een te organiseren. Aan de zijde van de N219 is het van belang dat de representatieve gebouwdelen zich richten op de provinciale weg, alle andere kassen zullen zich vooral richten op de Innovatie-Fabrieksstraat. Traditionele kassen zijn veelal in wit of aluminium uitgevoerd, mogelijk zijn ook antraciete stijlen toe te passen. Dit geeft een van de productiekassen.

Kavelinrichting

Elke kas heeft een zo die direct gekoppeld is aan de expeditie en bedrijfsruimten. Dit betekent dat hieraan ook direct parkeergelegenheid is gekoppeld. Voor een is het van belang dat deze ruimte meer dan alleen functioneel wordt ingericht. Door in de inrichting aan te sluiten op de inrichting van het openbaar gebied ontstaat een uniform glastuinbouwbedrijvenlandschap. Rondom de kassen is altijd een strook van ca. 5 meter vrij te houden voor onderhoud aan de gevels en eventuele aangrenzende watergangen.

C

B

KASSENLANDSCHAP

Door de rechte opzet van de Velden is een optimale verkaveling mogelijk. Deze rechte verkaveling kan als daar niets bijzonders gebeurt ook saai en langgerekt overkomen.

Vanwege de hoogwaardige ambitie is het dus zaak om in de uitwerking van de verkaveling de goede balans te vinden tussen langgerekte gevels, parkeergelegenheid, expeditie en (representatieve) bedrijfsruimten.



KAPVORM



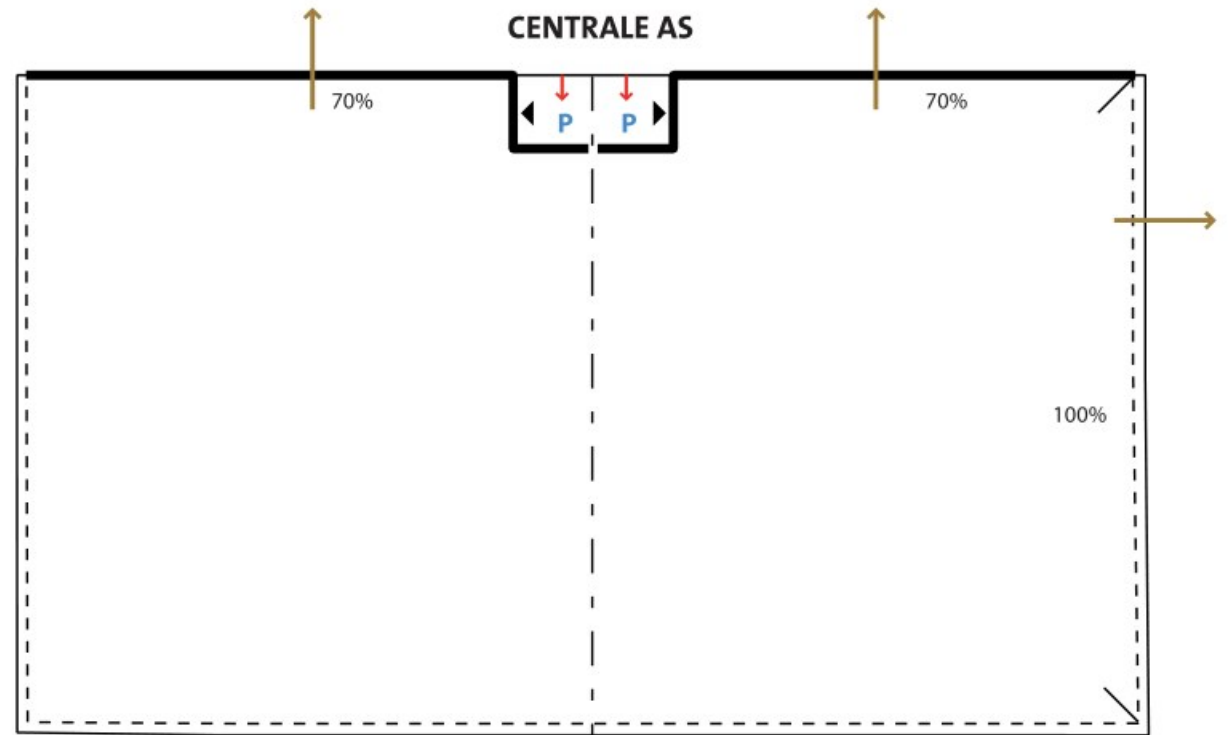
KAPRICHTING





LEGENDA

-  KAVELGRENS
-  UITERSTE ROOILIJN
-  ONTSLUITING
-  BEBOUWDE HOEK
-  ORIËNTATIE
-  PARKEREN
-  ENTREE



LINT KNIBBELWEG

HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- in de zone B en C zijn bij elkaar opgeteld minimaal drie kavels aan de 'centrale as' gelegen
- maximale afstand van de kassen tot perceelgrens bij de 'centrale as' is 18 meter (voor parkeren)
- maximale afstand de kassen tot perceelgrens bij de 'centrale as' is 40 meter (voor loading docks)
- maximale bouwhoogte is 10m
- 70% van de rooilijn aan de centrale as en 100% aan de N219 dient bebouwd te worden
- tussen twee gebouwen is een vrije ruimte van minimaal 3,5m, tbv passeerbaarheid voor hulpdiensten

Inrichting en gebruik perceel

- hoofdontsluiting aan de centrale as met een maximale breedte van 20m
- parkeren moet worden voorzien op eigen terrein, aan de zijde van de centrale as. Aantallen volgens richtlijnen CROW
- opslag van goederen en producten mag alleen inpandig plaatsvinden

Architectuur

- de bebouwing heeft een eenduidige basiskleur met hoogwaardige materialen en kleuren van de stijlen en beglazing van de kassen
- de bedrijfsruimte vormt een eenheid met de achterliggende kassen
- de ondergeschikte kantoorruimte heeft een representatief karakter met minimaal 40% kleurloos glas
- het logo en bedrijfsnaam worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw en bestaan uit aangeliichte losse letters en een los logo



VELD D

Dit gebied grenst aan de N219 en de centrale as en is het meest representatieve deel van het plangebied. In dit Veld van ca. 4 ha. kunnen kleinschalige bedrijven vestigen langs het water en de N219. Het gebied leent zich goed voor meer consumentgerichte bedrijvigheid met etalagefunctie.

Het gebied heeft een eigen kleinschalige ontsluitingsweg van waaruit zowel de waterkavels als de achterliggende kavels direct zijn te bereiken.

COMPOSITIE

Bebouwing

De kleinschalige bedrijfsbebouwing heeft een en . De foto's geven een impressie van dergelijke bebouwing en hoe deze zich positioneert ten opzichte van het aangrenzende water. Het is van belang dat de voorgevel wordt gepositioneerd en met een groen talud enige afstand houdt tot de watergang. Een kadeconstructie als integraal onderdeel van het gebouw behoort in overleg tot de mogelijkheden. Er wordt gestreefd naar een bebouwingsrand met een gelijke bouwhoogte, waarbij hoogteaccenten op de hoeken mogelijk zijn. De bedrijfsbebouwing kent een en een hoge mate van transparantie. Met aansprekende en opvallende architectuur kan in het veld van de etalage een worden afgegeven.

Kavelinrichting

De kavels kenmerken zich door hun prominente ligging. Al het te worden opgelost. Parkeren is zo veel mogelijk achter de bebouwing gesitueerd. Parkeergelegenheid die niet achter de bebouwing is gelegen dient te zijn uitgevoerd in halfverharding. Tussen de bebouwing onderling is te allen tijde een vrije ruimte aanwezig.

DE ETALAGE

Het Veld heeft, met een vertanding aan de waterzijde, een typerende opzet. Door hier met de gebouwopzet rekening mee te houden, kan er door het maken van bijvoorbeeld een hoogteaccent of een venster een aandachtspunt voor de voorbijganger worden gecreëerd.

HOOG WAARDIGE



BEDRIJVEN

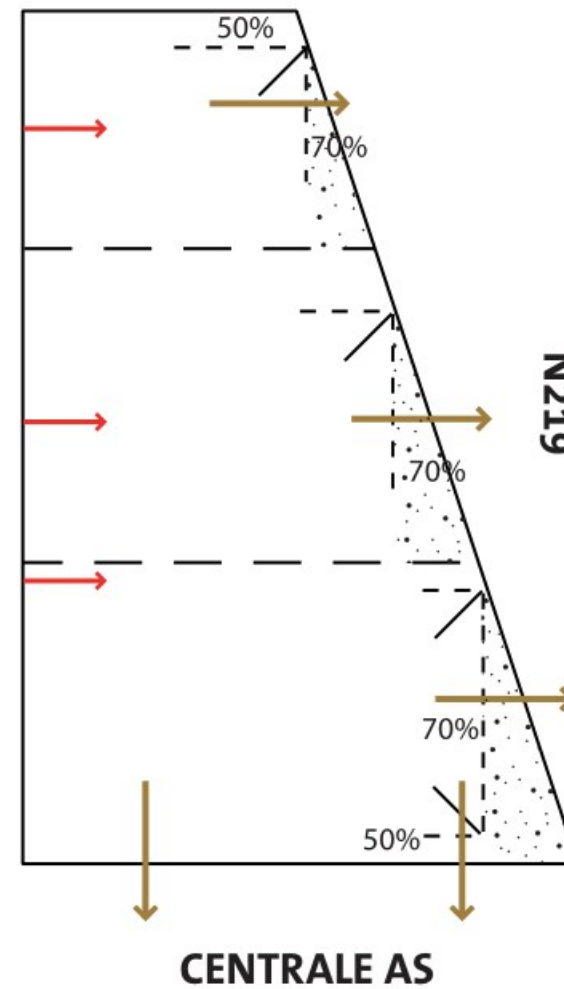




LEGENDA

-  KAVELGRENS
-  PERCEELSGRENS
-  BEBOUWDE HOEK
-  PERCENTAGE VAN ROOILIJN BEBOUWD
-  ONTSLUITING & INRIT
-  ORIËNTATIE
-  GROENE INRICHTING

4E TOCHT



HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- aan de kant van de N219 worden minimaal 3 kavels gerealiseerd, met elk minimaal één bouwwerk.
- gevelrichting van de bebouwing is haaks op de centrale as
- 70% van rooilijn langs het water dient bebouwd te worden
- 50% van de rooilijn langs de centrale as dient bebouwd te worden, voor de zijstraat is geen bebouwingspercentage
- maximale bouwhoogte van alle bedrijfsfuncties is 15m, op strategisch punt is middels wijzigingsbevoegdheid een accent mogelijk
- tussen twee gebouwen is een vrije ruimte van minimaal 3,5m, tbv passeerbaarheid voor hulpdiensten

Inrichting en gebruik perceel

- hoofdontsluiting aan de centrale as met een maximale breedte van 9m, secunaire ontsluiting vindt plaats aan zijstraat
- parkeren op eigen terrein, achter het gebouw of bij 2-zijdige oriëntatie aan zijstraatzijde, aantallen volgens richtlijnen CROW.
- parkeerplaatsen zijn gecompartmenteerd met een maximum van 10 opeenvolgende parkeerplekken.
- de ruimte tussen de voorgevel en de kavelgrens aan de N219 dient groen ingericht te worden
- perceelinrichting op eenzelfde wijze als in de centrale as.
- opslag van goederen en producten mag alleen inpandig plaatsvinden
- aan de waterkant zijn geen erfafscheidingen toegestaan

Architectuur

- de representatieve gevel is de gevel die grenst aan de zijde van de schil met bijzondere aandacht (zie pag32)
- de hoofdmassa heeft een eenduidige basiskleur, met contrasterende kleurvlakken van overschaalde patronen.
- de bedrijfsruimte is verbijzonderd qua vorm en kleur ten opzichte van de distributiehal, maar is wel een architectonische eenheid
- 50% van de representatieve gevel moet een palet van kleurschakeringen krijgen die een suggestie geeft van de bedrijfsvoering.
- representatieve gevels langs het water hebben een representatief karakter van min. 40% kleurloos glas, straatzijde min. 20%
- plat of lichthellend dak als vijfde gevel (zichtbaar vanaf viaduct)
- het logo en bedrijfsnaam worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw en bestaan uit aangeliichte losse letters en een los logo



VELD E

Veld E is bedoeld voor de realisatie van een wteetal kavels t.b.v. bedrijfswoningen. De bestaande lintzone langs de Knibbelweg wordt gebruikt als kwaliteitsdrager van de Zuidplaspolder en kent een ruimtelijk opzet met grote en diepe kavels. Bij het invullen van deze linten zal het landelijke karakter zoveel mogelijk versterkt worden. De woonkavels worden ontsloten via de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg. Tussen de woningen en de glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt een brede watergang gegraven. De ontwikkelingen in de lintzone dienen binnen de naaststaande ruimtelijke schets tevens te voldoen aan het uitgebreide BKP Lanen en Linten dat is vastgesteld op 29 november 2011.

COMPOSITIE

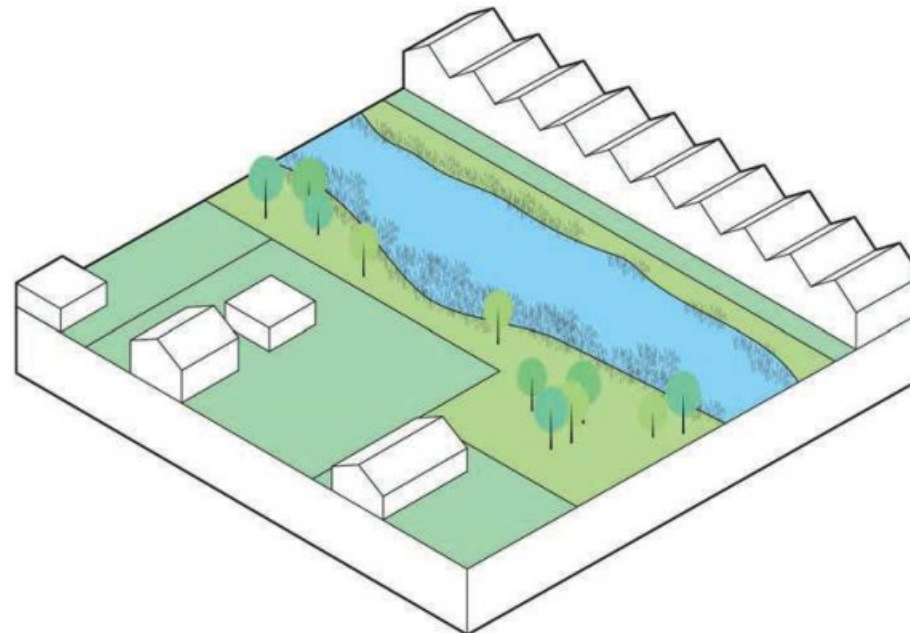
Bebouwing

De woningdichtheid is laag en landelijk, met voornamelijk vrijstaande woningen. Het heeft de voorkeur dat nieuwe ontwikkelingen in bouwhoogte niet contrasteren met de hoofdzakelijk bestaande woonbebouwing langs de Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg. Hierbij wordt voornamelijk gedacht aan twee vrijstaande woningen, welke dienen als een te realiseren.

Kavelinrichting

De kavels hebben een en lopen door tot de nieuw te graven watergang. De achtertuin van de woningen wordt als het ware tot aan deze watergang. Voor een hoogwaardige uitstraling is het van belang dat de taluds groen blijven en dat aan het water zijn vormgegeven.

LINTZONE



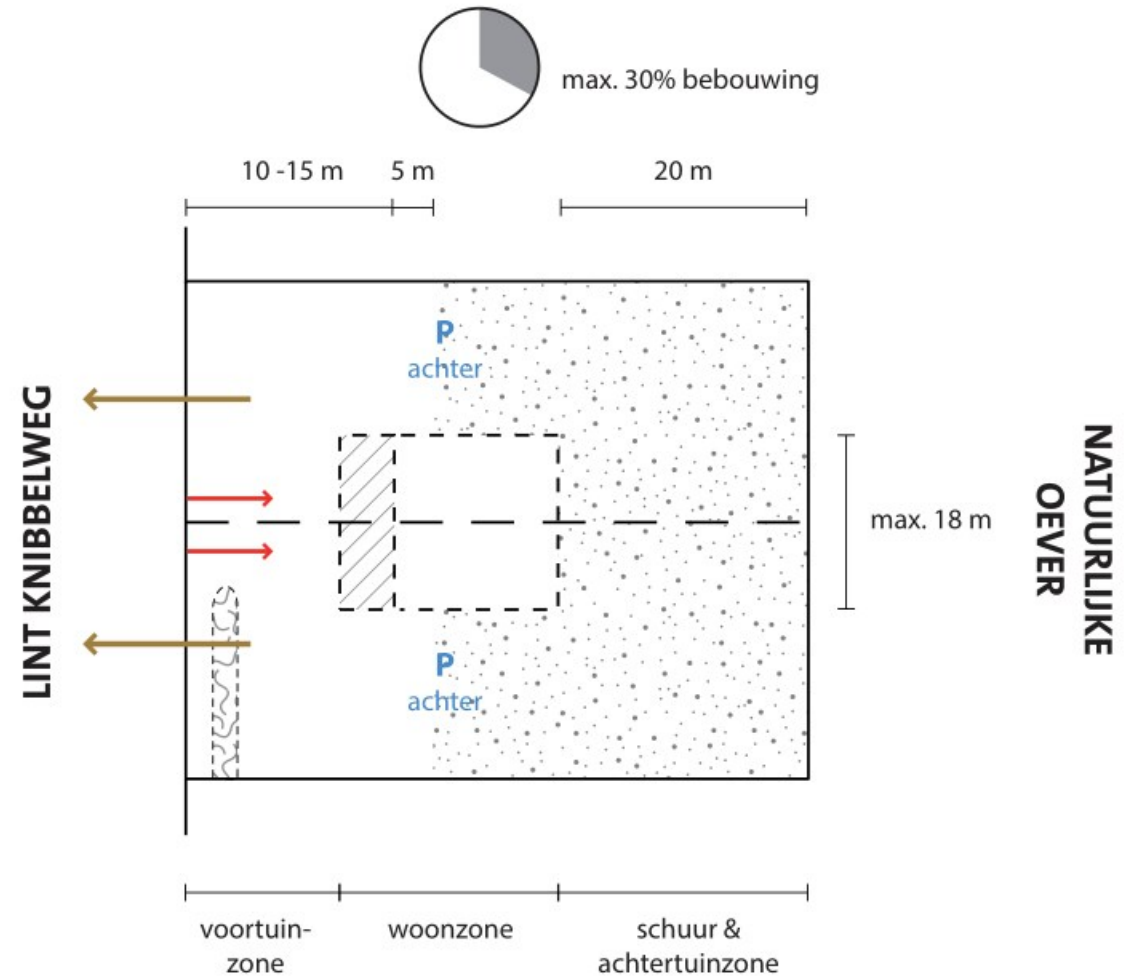
WONEN





LEGENDA

-  KAVELGRENS
-  ROOILIJNZONE
-  UITERSTE ROOILIJN
-  BEDRIJFSSCHUUR-RUIMTE
-  ONTSLUITING
-  ORIËNTATIE
-  PARKEREN



HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- ontsluiting vindt enkel plaats aan de Knibbelweg en Noorderlijke Dwarsweg
- enkele bebouwing heeft een maximale breedte van 12m, geschakelde woningen hebben gezamenlijk een max. breedte van 18m
- bedrijfsschuren liggen te allen tijde minimaal 5 meter achter de woonbebouwing
- maximale bouwhoogte voor woningen is 8m, met goot op 4m, bedrijfsschuren hebben een max bouwhoogte van 7m, goot op 5m.
- maximaal 50% van het perceel kan worden bebouwd,
- in overleg met de stedenbouwkundige zijn er ook bijzondere woonvormen te realiseren

Inrichting en gebruik perceel

- achtertuin wordt verlengd tot aan de nieuw te graven watergang
- het parkeren is te allen tijde achter de voorgevelrooilijn gelegen
- er mogen geen erfafscheidingen langs watergangen worden gerealiseerd

Architectuur

- vrijstaande woonbebouwing eenlaags met kap
- bedrijfsschuren hebben een flauwe kap van minimaal 10%
- materiaalgebruik passend bij de omgeving





od205
een ander perspectief

Bijlage IV
Communicatieplan

Ontwikkeling locatie Knibbelweg-Oost

Fase 1 Zuidplas

Communicatieplan

bestemmingsplanprocedure t/m oplevering

Opdrachtgever

Van Uden Logistic Site Investments BV

Contactpersoon



Kenmerk

R065442aa.201F8MZ.kvo

Versie

04_001

Datum

23 maart 2021

Auteurs





Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beleidskader	4
1.3	Communicatieplan Knibbelweg-Oost Fase 1.....	5
2	Stakeholderanalyse	6
2.1	Stakeholders	6
2.2	Verwachte bezwaren	8
3	Communicatiedoelen	9
4	Uitgangspunten voor communicatie	10
4.1	Raadplegen overheidsinstanties.....	10
4.2	Loketfunctie en aanspreekpunt.....	10
4.3	Branding.....	10
4.4	Stijl	11
4.5	Communicatiemiddelen	11
5	Taakverdeling en planning	12
5.1	Stap 1: Nota van Uitgangspunten	12
5.2	Stap 2: Vooroverleg/concept ontwerp bestemmingsplan	13
5.3	Stap 3: Ontwerp bestemmingsplan.....	13
5.4	Stap 4: Definitief bestemmingsplan	14
5.5	Stap 5: Realisatie planontwikkeling	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Knibbelweg-Oost in Zevenhuizen maakt onderdeel uit van de grootschalige gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder. Op 9 oktober 2013 zijn Ondernemen A12-A20 BV (hierna OA12-A20) en de gemeente Zuidplas de “Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Knibbelweg-Oost, gemeente Zuidplas” (hierna: “de SOK 2013”) aangegaan voor de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam glastuinbouw- en bedrijvenlandschap op de locatie Knibbelweg-Oost in Zuidplas. Het gehele gebied Knibbelweg Oost omvat circa 79 hectare bruto (fasen 1 en 2), bestaande uit circa 65 hectare aan glastuinbouw en bedrijventerrein en het overige omvat de lintbebouwing en groen langs de wegen.

Voor de beoogde ontwikkeling zoals vastgelegd in de SOK 2013, werd in 2015 het ontwerp-bestemmingsplan Knibbelweg-Oost in procedure gebracht, maar na een zienswijze door de provincie over de beperkte regionale behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen is het bestemmingsplan niet meer vastgesteld. De gemeente Zuidplas en OA12-A20 zijn daarna gezamenlijk opgetrokken om een oplossing te vinden voor de ontstane situatie. In deze nieuwe procedure wordt waar opportuun gebruikgemaakt van het ontwerp- en onderzoekswerk uit 2015.

In augustus 2018 heeft Bureau Stedelijke Planning voor duurzame verstedelijking een behoefteanalyse uitgevoerd naar de bedrijventerreinen in de A12 corridor. Uit het onderzoek van BSP (23 augustus 2018) blijkt dat de vraag in de periode na 2015 sterk is toegenomen en het aanbod sterk is afgenomen waardoor er een adequate onderbouwning mogelijk is om in het gebied Knibbelweg-Oost een duurzaam logistiek bedrijventerrein (in combinatie van glastuinbouw) te bestemmen. Dit rapport is gedeeld met de provincie en de regiogemeenten.

Op 4 maart 2019 is de Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor (hierna: “BOK 2019”) gesloten tussen de 6 kernpartijen VNO-NCW West, provincie Zuid-Holland, gemeente Lansingerland, gemeente Waddinxveen, gemeente Zoetermeer en de gemeente Zuidplas. Tevens heeft een aantal andere belanghebbenden zich bij deze BOK 2019 aangesloten, zo ook A12-A20 middels haar primaire vennootschap Van Uden Logistic Site Investments BV. In deze BOK 2019 zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het versterken van de logistieke hotspot A12 door samenwerking van de bij de BOK A12 corridor betrokken partijen.

Conform de nadrukkelijk in de BOK 2019 vastgelegde afspraken heeft de gemeente Zuidplas de wens de Knibbelweg-Oost gefaseerd te ontwikkelen waarbij in de eerste fase circa 38 hectare wordt ontwikkeld voor glastuinbouw en andere bedrijven.

Initiatiefnemer Ondernemen A12/A20 BV heeft het voornemen om deze eerste fase Knibbelweg-Oost (fase 1) te ontwikkelen en een plangebied te realiseren met 15 hectare logistieke bedrijvigheid, 4 hectare kleine bedrijvigheid en 19 hectare glastuinbouw. Ondernemen A12/A20 BV is hiervoor in oktober 2013 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de gemeente Zuidplas. Het plangebied is gelegen in het noordelijke deel van de Zuidplaspolder, aan de oostzijde van de kern Zevenhuizen. De ligging van fase 1 is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1

Ligging fase 1 plangebied Knibbelweg-oost – fase 1

1.2 Beleidskader

De ontwikkeling van Knibbelweg-Oost is planologisch verankerd in het intergemeentelijk Structuurplan RZG Zuidplaspolder (vastgesteld februari 2006) en het Streekplan Zuid-Holland-Oost (tweede partiële herziening 2006) en de Verordening Ruimte (VRM) van de provincie Zuid-Holland. Dit is vertaald in het vigerende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' (juni 2009), waarin de gemeente een uitwerkingsverplichting heeft opgenomen om een glastuinbouw-bedrijvenlandschap mogelijk te maken.

De afspraken over de functies en de te ontwikkelen oppervlakten zijn regionaal afgestemd en vastgelegd in de BOK 2019, welke bestuursovereenkomst het resultaat is van overleg en overeenstemming tussen de 6 kernpartijen (zijnde VNO-CNW, provincie Zuid-Holland en vier regiogemeenten aan de zogenaamde A12 corridor). In de BOK 2019 is vastgelegd dat de locatie Knibbelweg-Oost met inachtneming van artikel 2.1.5 lid 5 van de VRM kan worden ontwikkeld voor 15 hectare logistiek/bedrijfsruimte (uitgeefbaar terrein) met een hoog niveau van duurzaamheid en meervoudig en efficiënt ruimtegebruik in combinatie met glastuinbouw. Daarvoor worden de daken van de te vestigen bedrijven geschikt gemaakt voor het plaatsen van zonnepanelen, die enerzijds gebruikt kunnen worden voor de duurzame stroomvoorziening van de bedrijven zelf en anderzijds voor de stroomvoorziening van te realiseren glastuinbouwbedrijven nabij de planlocatie. Tevens wordt in het plangebied ruimte gereserveerd om regenwater dat valt op de daken van bedrijven af te voeren naar een te realiseren glastuinbouwgebied ('gietwatersloot'). De ontwikkeling van circa 19 ha glastuinbouw past, voor zover dit ruimtelijk is te onderbouwen, binnen deze afspraken. Daarbij moet een deel beschikbaar zijn voor glastuinbouwbedrijven die nu nog buiten de Greenport Westland Oostland liggen en willen verhuizen. Ook is in de BOK 2019 afgesproken dat er ruimte is voor 4 ha kleinschalige bedrijven ten behoeve van de uitplaatsing van bedrijven uit de woonkernen van de gemeente Zuidplas.

1.3 Communicatieplan Knibbelweg-Oost Fase 1

De belangrijke mijlpaal in het vervolg van het proces is een actualisatie van het bestemmingsplan dat in 2015 werd opgesteld. In samenwerking met Ondernemen A12-A20 is in 2015 reeds gewerkt aan een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan. Beide plannen zijn in de zomer van 2015 in procedure gebracht. Voordat de periode van terinzagelegging afliep, nam de gemeente Zuidplas het plan – op verzoek van de provincie Zuid-Holland – uit de procedure. De provincie wilde net als de bestuurders van een aantal omliggende gemeenten, nader onderzoek uitvoeren naar de wenselijkheid en haalbaarheid van plannen, ook in relatie tot de Ladder van Stedelijke Duurzaamheid. Een tegenvaller voor zowel gemeente Zuidplas als Ondernemen A12-A20, met een vertragend effect op de voortgang van het plan.

Het voor te bereiden bestemmingsplan 2021 komt op hoofdlijnen nog overeen met het eerdere ontwerp uit 2015, waarin reeds een gefaseerde (marktgerichte) ontwikkeling voor ogen stond. Het geactualiseerde bestemmingsplan gaat uit van een plangebied dat grotendeels overeenkomt met fase 1 van het eerdere ontwerp uit 2015. Het overige deel van het oorspronkelijke plangebied van 65 ha, oftewel het plangebied dat nagenoeg overeenkomt met de nog nader uit te werken fase 2 van het eerdere ontwerp uit 2015, kan op een later moment als zelfstandig project door Initiatiefnemer OA12-A20 ontwikkeld worden. Dit is echter nog onzeker. Hiertoe zal dan opnieuw een bestemmingsplan in procedure gebracht worden voor Fase 2.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de ontwikkeling in gang gezet worden. In dit plan zijn de communicatiestrategie en -activiteiten richting de vaststelling van het bestemmingsplan tot en met de oplevering van het uiteindelijke plangebied vastgelegd. Dit plan gaat over de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost fase 1. Fase 2 van de ontwikkeling is hierbij buiten beschouwing gelaten.


2 Stakeholderanalyse




2.1 Stakeholders

Voor het actualiseren en opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is een stakeholdersanalyse uitgevoerd, zodat het communicatieplan gericht kan worden op de stakeholders. In tabel 2.1 is de stakeholderanalyse opgenomen. Per stakeholder is aangegeven wat zijn/haar rol en belang is en hoe de stakeholder participeert (participatieladder van BREEAM-NL Gebied).

Tabel 2.1

Overzicht belanghebbenden (tabel wordt nog aangevuld)

INTERN - INITATIEFNEMERS				
<i>Stakeholder</i>	<i>Contactpersoon</i>	<i>Rol</i>	<i>Belang</i>	<i>Participatie</i>
Ondernemen A12/A20 – Van Uden LSI	  (projectleider)	Initiatiefnemer	Realisatie praktisch, rendabel en duurzaam glastuinbouwbedrijvenlandschap	-
Gemeente Zuidplas	  (projectleider)	Initiatiefnemer Bestuurder	Realisatie glastuinbouwbedrijvenlandschap. Voldoen aan gemeentelijk beleid en ambities.	-
Omgevingsdienst Midden-Holland	  (ROM-adviseur)	Adviseur gemeente Zuidplas	Voldoen aan gemeentelijk beleid en ambities.	-
Projectgroep Zuidplaspolder Middengebied	Projectleider gemeente Zuidplas (via  	Adviseur gemeente Zuidplas	Realisatie glastuinbouwbedrijvenlandschap. Voldoen aan gemeentelijk beleid en ambities.	-
EXTERN – BESTUURLIJK				
Waterschap Schieland en Krimpenerwaard	  (adviseur)	Adviseur Wro	Binnen het plangebied verantwoord omgaan met waterkwaliteit en waterkwantiteit.	Adviseren, raadplegen, meebeslissen
Provincie Zuid- Holland	  (projectleider)	Adviseur Wro	Voldoen aan provinciaal beleid en ambities.	Adviseren, raadplegen, meebeslissen
Buurgemeenten	o.a. Capelle aan de IJssel, Gouda, Lansingerland, Rotterdam, Waddinxveen	Buurgemeenten plangebied	Behouden prettige leefomgeving	Informereren, raadplegen
Ondertekenaars BOK A12 Corridor	Gemeentes Lansingerland, Waddinxveen Zuidplas, Zoetermeer VNO-NCW West Wayland Developments WDP Provincie ZH	Belanghebbende regionale ontwikkelingen	Realisatie glastuinbouwbedrijvenlandschap, daarbij houdend aan afspraken in BOK	Informereren
Regio Midden Holland	-	Regie bedrijventerreinen	Aansluiten bij behoeftes provincie op gebied van inrichting bedrijventerreinen.	Adviseren, raadplegen, meebeslissen

EXTERN - OMGEVING				
Stakeholder	Contactpersoon	Rol	Belang	Participatie
Grondeigenaren		Eigenaar aan te kopen of te gebruiken gronden	Grondverwerving.	Raadplegen
Omgeving	-	Omwonenden plangebied en omliggende bedrijven	Goede inpassing plan in omgeving.	Informeren, raadplegen
LTO	-	Ondernemers- en werkgeversorganisatie voor de agrarische en tuinbouwsector	Goede economische en maatschappelijke positie van agrarische ondernemers bij ontwikkeling plangebied.	Informeren, raadplegen
Alliander/Liander		Netwerkbedrijf voor energievoorziening	Levering/capaciteit stroom plangebied en omgeving	Adviseren, raadplegen
Tennet/Reddyn		Netwerkbedrijf voor energievoorziening	Ruimte voor nieuw leidingtracé in of rondom plangebied	Adviseren, raadplegen
Andere kabel- of leidingeigenaren (o.a. Dunea, Oasen, Rekam)	-	Eigenaar kabels en leidingen in plangebied	Behoud kabels en leidingen in/nabij het plangebied. Ook aan kunnen sluiten op plangebied.	Informeren, raadplegen
Gasunie	-	Eigenaar gasleiding noordoostzijde vierde Tocht	Behoud leiding en goede veiligheid	Informeren, raadplegen
Veiligheidsregio Hollands Midden	-	Brandweer	Goede calamiteitenroutes binnen het plangebied	Informeren, raadplegen
Kamer van Koophandel	-	Dienstverlener bedrijvigheid	Bedrijvigheid ondersteunen	Informeren
GGD Hollands Midden	-	Overheidsinstelling op gebied van volksgezondheid	Volksgezondheid	Informeren
FOZ Federatie Ondernemers Zuidplas	-	Vertegenwoordiger van circa 250 bedrijven in de regio	Goede mogelijkheden voor bedrijven om hun werk te blijven doen	Informeren, raadplegen

Participatieladder BREEAM-NL Gebied

Trede 1 = Informeren

De gebiedsorganisatie bepaalt zelf de agenda voor besluitvorming en houden betrokkenen op de hoogte. Stakeholders / betrokkenen hebben geen inbreng in de ontwikkeling. De participant is toehoorder. Middelen, bijvoorbeeld: informatieavonden, huis-aan-huisblad, campagnes, excursies.

Trede 2 = Raadplegen

De gebiedsorganisatie bepaalt in hoge mate zelf de agenda voor besluitvorming, maar zien betrokkenen als gesprekspartners bij de ontwikkeling. De gebiedsorganisatie verbindt zich niet aan de resultaten van de gesprekken. De stakeholder is geconsulteerde. Middelen, bijvoorbeeld: inspraakavonden, hoorzittingen, digitale peilingen, enquêtes, prijsvragen, debatten en groepsgesprekken.

Trede 3 = Adviseren

De gebiedsorganisatie stelt in beginsel de agenda samen, maar betrokkenen krijgen gelegenheid om problemen aan te dragen en oplossingen te formuleren, waarbij deze ideeën een volwaardige rol spelen in de ontwikkeling. De gebiedsorganisatie verbindt zich in principe aan de resultaten, maar kan bij de uiteindelijke besluitvorming hiervan (beargumenteerd) afwijken. De stakeholder is adviseur. Middelen, bijvoorbeeld: adviesraden, wijk- en dorpsraden, expertmeetings, rondetafelgesprekken.

Trede 4 = Coproduceren

Gebiedsorganisatie en betrokkenen komen gezamenlijk een agenda overeen, waarna samen naar oplossingen gezocht wordt. De gebiedsorganisatie verbindt zich aan deze oplossingen met betrekking tot de uiteindelijke besluitvorming. De stakeholder is samenwerkingspartner. Middelen, bijvoorbeeld: overleggroepen, convenanten, werkateliers, projectgroepen.

Trede 5 = Meebeslissen

De gebiedsorganisatie laat de ontwikkeling en de besluitvorming over aan de betrokkenen, waarbij de gebiedsorganisatie een adviserende rol vervult. De gebiedsorganisatie neemt de resultaten over, na toetsing aan vooraf gestelde randvoorwaarden. De stakeholder is medebeslisser. Middelen, bijvoorbeeld: stuurgroep, medezeggenschapsraad, (bindend) referendum.

2.2 Verwachte bezwaren

Aangezien de bestemmingsplanprocedure in 2015 al is doorlopen, is reeds inzicht in bezwaren die te verwachten zijn. Onderstaand zijn de ingediende bezwaren/zienswijzen opgenomen tijdens het proces in 2015.

- Zienswijze Gasunie: leidingtracé zou niet juist bestemd zijn en in artikel 16.6.3. (wijzigingsbevoegdheid) moet een adviesverplichting van de leidingbeheerder opgenomen worden.
- Zienswijze Tuinders/LTO-Noord/Tuindersvereniging: lichtinval kassen?
- Zienswijze particulieren:
 - Bezwaar tegen bouwhoogte 15 m op 15 m van achterste perceelsgrens.
 - Verzoeken geen bestemmingen te veranderen (conserveren).
 - Borging nodig van maatregelen en voorzieningen in of regels of anderszins.

Deze zienswijzen worden meegenomen in het vooroverleg. In een vroege fase van de bestemmingsplanprocedure wordt een beeld geschetst van welke weerstand er nog meer wanneer verwacht wordt en hoe hier op ingespeeld kan worden.

3 Communicatiedoelen

Het gewenste resultaat van het communicatieplan is dat er draagvlak, begrip of acceptatie ontstaat voor het project, waardoor het ontwikkelingsproces vlot en beheerst kan worden doorlopen met zo min mogelijk negatieve effecten van het proces voor de stakeholders.

Doelen op gebied van communicatie zijn als volgt:

- Het informeren en mee laten denken van overheidsinstanties voorafgaande aan het indienen van het ontwerpbestemmingsplan en de vergunningaanvragen. Dit om te voorkomen dat er discussie ontstaat na het indienen van het ontwerpbestemmingsplan of vergunningaanvragen met hogere kosten en eisen voor wijzigingen van het bestemmingsplan als gevolg.
 - Het bestemmingsplan moet compliant zijn met alle wet- en regelgeving
 - Het bestemmingsplan moet waar technisch en financieel haalbaar aansluiten bij de wensen/visie/ambities van de overheid
 - Goede (open) relatie onderhouden met de diverse overheidsinstanties en regelmatig overleg voeren over diverse aspecten en actuele ontwikkelingen.
- Het creëren van draagvlak dan wel acceptatie bij omwonenden en andere belanghebbenden om zo te voorkomen dat er beroepen worden ingesteld bij het indienen van het ontwerpbestemmingsplan. Beroepen vertragen en kunnen zorgen voor extra kosten en resulteren in de eis om het bestemmingsplan en/of het ontwerp aan te passen.
- Alle relevante informatie voor het plangebied verzamelen van stakeholders, zodat na het vaststellen van het bestemmingsplan of bij de uitvoering geen onverwachtse zaken aan het licht komen die voor vertraging, hoge kosten of voor negatieve media-aandacht zorgen.

4 Uitgangspunten voor communicatie

4.1 Raadplegen overheidsinstanties

Tijdens de bestemmingsplanprocedure en realisatiefase worden regelmatig overleggen ingepland met diverse overheidsinstanties en waar nodig met andere stakeholders. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in 2015 en ook al in 2020 al veel gesprekken hebben plaatsgevonden met stakeholders, waardoor stakeholders veelal inhoudelijk al goed op de hoogte zijn. Dit maakt bepaalde stappen in de procedure eenvoudiger en kunnen sneller doorlopen worden.

4.2 Loketfunctie en aanspreekpunt

Tijdens de bestemmingsplanprocedure is de gemeente Zuidplas het eerste loket voor vragen en overleg met bewoners, de media en andere belanghebbenden. Dit geldt ook voor bestuurlijk gevoelige zaken als de haalbaarheid in relatie tot de Ladder van Stedelijke Duurzaamheid. De gemeente zet eventuele vragen door naar Ondernemen A12/A20 als daar aanleiding toe is. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, vervult Ondernemen A12/A20 deze loketfunctie.

Voor grondeigenaren en potentiële kopers van kavels is Ondernemen A12/A20 het eerste aanspreekpunt.

4.3 Branding

Ondernemen A12/A20 heeft het project tijdens de bestemmingsplanprocedure reeds een nieuwe naam en huisstijl gegeven en presenteert dit nogmaals aan de diverse stakeholders. Tijdens de bestemmingsplanprocedure van 2015 was reeds gekozen voor de naam 'Dryport Zuidplas, greenhouses & logistics'. De gekozen huisstijl van 2015 wordt ook gebruikt in communicatiemiddelen, zoals een bouwboard, website, flyers, (nieuws)berichten en (nieuws)brieven waar opnieuw gebruik van wordt gemaakt.

Het glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt gepositioneerd als:

'Een unieke combinatie van glastuinbouw en logistieke bedrijvigheid op een 'A-locatie aan de A12 in een omgeving waar innovatieve bedrijfsmatige oplossingen voor waterhuishouding en milieu prioriteit krijgen en die zich nadrukkelijk richt op het aantrekken van (landelijke) partners met voldoende visie en slagkracht'.

4.4 Stijl

De directe omgeving betreft een christelijke bevolking, waarop de eigenschappen introvert, honkvast, behoudend en formeel van toepassing zijn. Daar wordt door Ondernemen A12/A20 op ingespeeld door een professionele en positieve stijl van communiceren met formele en nette toon. De in 2015 opgestelde huisstijl is hier al op afgestemd en oogt professioneel en betrouwbaar. Het stedenbouwkundige plan richt zich op innovatieve ondernemers en heeft een meer dynamisch en energiek karakter. Er wordt gekozen voor een proactieve opstelling: de doelgroepen worden actief benaderd, nog voordat zij zelf met vragen komen.

4.5 Communicatiemiddelen

De volgende communicatiemiddelen worden gebruikt:

- Face-to-face overleg, digitaal overleg (Teams/Zoom) i.v.m. COVID-19, telefonisch overleg, onlinebijeenkomsten, e-mail, documenten uitwisselen met diverse stakeholders.
- Werkgroepvorm: terugkerend overleg met de initiatiefnemer, adviseurs, mogelijke exploitanten en overheidsinstanties afhankelijk van het vraagstuk. De volgende werkgroepen zijn samengesteld en er hebben al verschillende overleggen plaatsgevonden: water, energie & landschappelijke inpassing & groen.
- Met direct omwonenden worden keukentafelgesprekken gevoerd.
- Voor omwonenden wordt een informatieavond georganiseerd.
- Opstellen participatieverslag.
- Bestemmingsplan ter inzage leggen via ruimtelijkeplannen.nl.
- Gesprekken met indieners van zienswijzen waar nodig.
- Zienswijzen worden behandeld en beantwoord in een nota van zienswijzen.
- Projectpagina voor de ontwikkeling op de website van de gemeente Zuidplas
- Plaatsen van bouwboarden die goed zichtbaar zijn vanaf de afslag. Hiermee is voor elke passant duidelijk welke ontwikkeling op de locatie gaat plaatsvinden. Het plaatsen van de boarden kan gekoppeld worden aan een persmoment.
- Omwonenden worden per bewonersbrief geïnformeerd over de voortgang. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor eventuele overlast door bijvoorbeeld geluid of wegafzettingen.

5 Taakverdeling en planning

5.1 Stap 1: Nota van Uitgangspunten

Verkenkend overleg met stakeholders over o.a. de volgende onderwerpen:

- Provincie Zuid-Holland – actie Ondernemen A12/A20 – (digitale) overleggen en afstemming mail/telefoon:
 - BOK
 - Bedrijventerreinenbeleid
 - Ecologie (Natura2000/stikstof, NNN-strook, recreatiestrook)
 - Verkeer (aansluiting ontsluitingsweg)
 - Duurzaamheidsmaatregelen (vereisten, ambities, borging)
 - Akkoord verordening
 - Benodigde vergunningen
 - Stikstofberekening
- Veiligheidsregio Hollands Midden over calamiteitenroute – actie Ondernemen A12/A20 – contact mail/telefoon.
- Alliander en Tennet – actie Ondernemen A12/A20 – digitale overleggen en afstemming mail/telefoon.
 - Congestieprobleem op het netwerk en aansluitingen aanvragen Alliander
 - Realisatie tussenstation Tennet en kabeltracé
- Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard – actie Ondernemen A12/A20 – Werkgroepen en afstemming mail/telefoon:
 - Watercompensatie in bestemming groen afstemmen
 - Watersysteem (dempen en graven sloten)
 - Waterkwaliteit
 - Gietwatersysteem met duiker en aquifers
 - Duurzaamheidsmaatregelen (vereisten, ambities, borging)
 - Benodigde vergunningen
 - Waterbeheer
- Grondeigenaren over verwerving gronden binnen plangebied – actie Ondernemen A12/A20 – (digitale) overleggen.
- Participatie – actie Ondernemen A12/A20 – keukentafelgesprekken en informatieavond voor raadsvergadering vaststellen nota van uitgangspunten en opstellen participatieverslag:
 - Direct omwonenden (mensen met zicht op de locatie)
 - Grondeigenaren uit de omgeving
 - Bedrijven in de omgeving
 - LTO
 - FOZ Federatie Ondernemers Zuidplas
 - Ondertekenaars BOK A12 Corridor

Doorlooptijd: Begin 2020 t/m half mei 2021

5.2 Stap 2: Vooroverleg/concept ontwerp bestemmingsplan

In deze stap worden in ieder geval de volgende stakeholders benaderd en/of geïnformeerd over het concept ontwerp bestemmingsplan.

- Wettelijke adviseurs en overige adviseurs – actie gemeente Zuidplas – schriftelijk informeren en waar nodig volgen gesprekken:
 - Provincie Zuid-Holland (indien mogelijk afspraak gedeputeerde)
 - Regio Midden Holland
 - Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard
 - Burgemeenten
- Belanghebbende partijen – actie gemeente Zuidplas – schriftelijk informeren en waar nodig volgen gesprekken:
 - Kabels- en leidingeigenaren (o.a. Gasunie, Tennet, Alliander)
 - GGD Midden Holland
 - Kamer van Koophandel
- Participatie – actie Ondernemen A12/A20 – versturen participatieverslag:
 - Direct omwonenden (mensen met zicht op de locatie)
 - Grondeigenaren uit de omgeving
 - Bedrijven in de omgeving
 - LTO
 - FOZ Federatie Ondernemers Zuidplas
 - Ondertekenaars BOK A12 Corridor
- Grondeigenaren over verwerving gronden binnen plangebied – actie Ondernemen A12/A20 – (digitale) gesprekken.

Doorlooptijd: April t/m augustus 2021

5.3 Stap 3: Ontwerp bestemmingsplan

In deze stap wordt het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente Zuidplas ter inzage gelegd via ruimtelijkeplannen.nl en er wordt melding gemaakt op een projectpagina voor de ontwikkeling op de website van de gemeente Zuidplas. Daarbij worden de termijnen weergegeven. Vervolgens worden zienswijzen beantwoord in een nota van zienswijzen, op te stellen door Ondernemen A12/A20. De reacties van de wettelijke adviseurs worden tevens verwerkt. De gemeente heeft hierin een toetsende rol. Deze nota wordt door de gemeente Zuidplas gepubliceerd.

Doorlooptijd: September/Okttober 2021

5.4 Stap 4: Definitief bestemmingsplan

In deze stap wordt het definitieve bestemmingsplan vastgesteld in de gemeenteraad en gepubliceerd via ruimtelijkeplannen.nl en er wordt melding gemaakt op projectpagina voor de ontwikkeling op de website van de gemeente Zuidplas. Daarbij worden ook beroepsmogelijkheden genoemd.

Doorlooptijd: Januari 2022

5.5 Stap 5: Realisatie planontwikkeling

Tijdens de realisatiefase wordt op de volgende manier gecommuniceerd:

- Plaatsen van bouwborden door Ondernemen A12/A20 die goed zichtbaar zijn vanaf de afslag.
- De gemeente Zuidplas houdt de projectpagina op haar website actueel.
- Omwonenden worden door Ondernemen A12/A20 per bewonersbrief geïnformeerd over de start, voortgang en eventuele overlast.

Planning start: Begin 2022

LBP|SIGHT BV

