



<b>verzendsdatum</b> 13 november 2024	<b>ons kenmerk</b> U24.004588	<b>cluster</b> Gebiedsontwikkeling & planeconomie
<b>onderwerp</b> Beantwoording reacties informele inzage concept-nota	<b>uw kenmerk</b> Herontwikkeling Boerderij Voorzorg	<b>behandeld door</b> Y. Lanooij
	<b>bijlage</b> 1	<b>telefoon</b> 0180-330300

Beste bewoner(s),

U heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de concept-Nota van Uitgangspunten informeel in te zien en daarop te reageren. Hartelijk dank voor uw reactie.

### **Beantwoording van uw reacties**

De ingekomen reacties op de concept-Nota van Uitgangspunten zijn door ons beantwoord. De reacties en onze beantwoording hebben wij geanonimiseerd (persoonlijke gegevens zijn verwijderd) en samengevoegd in één document. Dit document treft u bijgaand aan.

Zoals vermeld in onze brief van 23 augustus jl. voegen wij de reacties en beantwoording ter kennisgeving toe aan het raadsvoorstel. Dit is het raadsvoorstel voor de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten door de raad. Voordat de Nota door de raad wordt vastgesteld wordt de Nota besproken in de Programmacommissie Ruimte. Daar heeft eenieder de mogelijkheid om zich hierover uit te spreken. U kunt zich in dat geval aanmelden via [griffie@zuidplas.nl](mailto:griffie@zuidplas.nl). De planning van de commissievergadering kunt u raadplegen via deze link: <https://zuidplas.raadsinformatie.nl/dashboard>. Dit is nog geen formele procedure. Die procedure start pas bij de formele terinzagelegging van de wijziging van het omgevingsplan.

### **Meer informatie**

Op de projectwebsite van de gemeente Zuidplas <https://www.zuidplas.nl/boerderij-voorzorg> plaatsen wij berichten wanneer er ontwikkelingen zijn. Ook vindt u daar diverse stukken zoals de (participatie)verslagen, de concept-nota en bijgevoegd document.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen via [projectbureau@zuidplas.nl](mailto:projectbureau@zuidplas.nl).



Met vriendelijke groet,

Y. Lanooij  
Projectleider Gebiedsontwikkeling

Bijlage:  
Beantwoording reacties informele inzage concept-nota.



Bijlage 1

## PROJECT BOERDERIJ VOORZORG

### Beantwoording reacties op concept-Nota van Uitgangspunten (informele inzage)

Datum: 30 oktober 2024

#### Project Boerderij Voorzorg

Dit project gaat over de herontwikkeling van het landgoed Boerderij Voorzorg in Zevenhuizen. De initiatiefnemers bestaan uit de eigenaar, de heer Sol, en ontwikkelaar Mahler Vastgoed Ontwikkeling (MVO). Het project bevindt zich in de haalbaarheidsfase. In deze fase onderzoeken de initiatiefnemers de mogelijkheden voor een haalbaar plan voor woningbouw op het landgoed. Doel daarvan is onder meer om te komen tot een pakket van uitgangspunten voor een haalbaar plan, een zogenaamde Nota van Uitgangspunten. Hierin staan de uitgangspunten oftewel randvoorwaarden die de basis vormen voor de ontwikkeling van de locatie.

#### Informele inzage concept-Nota van Uitgangspunten

Hieronder staan de 3 reacties vermeld die door omwonenden zijn toegestuurd na de informele inzage van de concept-Nota van Uitgangspunten (hierna concept-nota) voor de herontwikkeling van Boerderij Voorzorg. De omwonenden die door de ontwikkelaar eerder ook werden uitgenodigd voor de (participatie)bijeenkomsten ontvingen van ons, de gemeente, namelijk een uitnodiging om daarop te reageren. Naar aanleiding van de ingediende reacties heeft er een gesprek plaatsgevonden met de indieners van de reacties. Hierna reageren wij op de reacties op de concept-nota. Dit document is geanonimiseerd, dat houdt in dat de namen en de tot de persoon herleidbare gegevens zijn weggelaten.

## Reacties en antwoorden

### Reactie omwonende 1

#### *Opmerking / vraag 1.1*

Ruimte bieden voor ontwikkelingen Boer en Buurt is van belang. Maatschappelijke initiatieven zoals dit ontstaan vanuit de nodige steun vanuit de lokale bevolking. De lokale overheid dient m.i. steun te bieden aan het maatschappelijk weefsel in de samenleving. Daarbij passen dergelijke initiatieven goed in een actief klimaatbeleid.

#### *Antwoord 1.1*

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) biedt ruimte aan maatschappelijke initiatieven die passen binnen het gemeentelijk beleid (o.a. Omgevingsvisie Zuidplas 2040). Initiatiefnemer MVO is voornemens om Boer en Buurt als maatschappelijke initiatief een plek te bieden in het plangebied.

#### *Opmerking / vraag 1.2*

Het projectgebied overschrijdt op de kaart de eigendomsgrenzen. Graag houd ik het Polderpad als fietsroute /voetpad in stand.

#### *Antwoord 1.2*

De gemeente heeft het projectgebied ruimer genomen dan de eigendomsgrenzen van de initiatiefnemers, maar ligt binnen de eigendomsgrenzen van de gemeente Zuidplas. Daarom is het niet nodig om grond van derden te verwerven. Het projectgebied is ruimer genomen dan de eigendomsgrenzen van de initiatiefnemers in verband met:



- een calamiteitenroute (noodroute), en
- andere ontsluiting (weg/brug om de wijk te verlaten).

Deze calamiteitenroute en andere ontsluiting zijn nodig/vereist en moeten door de initiatiefnemers worden aangelegd. Het Polderpad blijft als fietsroute/voetpad in stand. De concept nota is op dit punt verduidelijkt. Zie hiervoor het kopje projectgebied op pagina 8.

#### *Opmerking / vraag 1.3*

Het rapport spreekt over een aanmeldnotitie. Wanneer is die uitgekomen?

#### *Antwoord 1.3*

De aanmeldnotitie voor de m.e.r. (milieu-effect-rapportage)-beoordeling is nog niet opgesteld. Dit is een taak die bij de initiatiefnemers ligt. De initiatiefnemers stellen de m.e.r.-beoordeling op in de volgende fase. De procedure daarvan staat vermeld in paragraaf 4.1 van de concept-nota.

De volgende 'fase' betreft het traject waarin MVO samen met architecten, adviseurs en andere (markt)partijen het totaalontwerp van het plan verder gaat uitwerken in een omgevingsplan. Hierbij maken zij onder andere gebruik van onderzoeken, (beleid)rapporten en adviezen.

#### *Opmerking / vraag 1.4*

Als gekozen wordt voor realisatie van seniorenhuisvesting dan is daarmee haast onlosmakelijk verbonden het uitgangspunt dat senioren-doorstromers voorrang moeten krijgen in de toewijzing van deze woningen. Zeker als er gedacht wordt aan een soort "knarren-hof". Heeft Zuidplas deze optie in huisvestingsregels opgenomen? Hier liggen kansen voor doorstroming op korte afstand. (De woningvoorraad in Hazeveld en Wielewaal 5 slaapkamers met soms 1 à 2 bewoners). Verhuizen met behoud van je sociale netwerk is hier een kans

#### *Antwoord 1.4*

Er zijn geen voorrangsregels opgenomen in de Huisvestingsverordening voor senioren. Hierin staan voorrangsregels voor middenhuur en sociale huur. In 2025 komt er mogelijk een wijziging aan die een voorrangsregel bij nieuwbouwkooptoningen tot 390.000 (prijspeil 2024) mogelijk maakt. Dit is echter nog geen vastgesteld beleid. Wij geven uw ideeën mee aan de initiatiefnemers. De initiatiefnemers ontwikkelen overigens geen woningen volgens het Knarrenhof®-concept. Dat concept is bedacht door Stichting Knarrenhof en bestaat o.a. uit hofjes als oplossing voor die mensen die maximaal lang zelfstandig willen blijven. De concept Nota wordt niet aangepast op dit punt.

#### *Opmerking / vraag 1.5*

Behoud van cultureel erfgoed en goede ruimtelijke inpassing als doelstelling kan ik onderschrijven.

#### *Antwoord 1.5*

We nemen uw reactie voor kennisgeving aan.

#### *Opmerking / vraag 1.6*

De passage over de parkeermodellen (pg.10) is uitermate cryptisch geformuleerd. Daar kunt u alle kanten mee uit. Onduidelijk is waar de dorpsgrens getrokken wordt. Keuze voor accent op doorstroming van ouderen vanuit grote naar kleinere woningen vraagt ook om parkeren op korte loopafstand. T.b.v. de verminderde mobiliteit van ouderen zijn de beoogde nulreden-woningen een wezenlijk beleidsuitgangspunt. Daarmee verbonden de korte loopafstanden.

#### *Antwoord 1.6*

U vraagt om een kortere loopafstand naar parkeren gelet op de bewonersdoelgroep "ouderen".



In de concept-nota is opgenomen dat er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk nultredenwoningen (woonkamer, keuken, badkamer, toilet en min. 1 slaapkamer op hetzelfde niveau als de voordeur). In de Nota Parkeernormen ([https://www.zuidplas.nl/\\_flysystem/media/nota\\_parkeernormen\\_2019.pdf](https://www.zuidplas.nl/_flysystem/media/nota_parkeernormen_2019.pdf)) staan op pagina 21, paragraaf 4.10, de loopafstanden vermeld. De ontwikkeling op landgoed Boerderij Voorzorg valt binnen zone B/C (rest bebouwde kom en landelijk gebied). Hierbij hoort een loopafstand van max. 150 meter naar een parkeervak.

Vanuit het kennisinstituut CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) zijn landelijke richtlijnen opgesteld. Zo is er een richtlijn om tenminste 2% van het totale aantal parkeervakken in te richten als invalideparkeervak. De richtlijn spreekt niet over 'ouderen', alleen over 'mindervaliden'. Personen die niet meer dan 100 meter kunnen lopen, komen in aanmerking voor een invalideparkeerkaart. De rest van alle voetgangers valt onder de loopafstand 150 meter.

Wij zijn niet voornemens af te wijken van geldend beleid. Ter verduidelijking voegen wij op pagina 15 van de concept-nota toe dat op basis van de Nota Parkeernormen 2019 een maximale loopafstand van 150m van een woning tot een parkeerplaats geldt.

#### *Opmerking / vraag 1.7*

Uw nota geeft de noodzaak van een calamiteituitgang/route voor dit gebied aan. Eenzelfde situatie doet zich voor bij De Wielewaal. Ligt hier een kans voor een gecombineerde oplossing? Dat hoor ik graag.

#### *Antwoord 1.7*

De precieze ligging van de calamiteitenroute ligt nog niet vast. In de volgende fase vindt er overleg plaats tussen de initiatiefnemers en de Veiligheidsregio. De ligging van de calamiteitenroute wordt in dat overleg verder afgestemd. In de concept-nota nemen wij op pagina 15 op dat de koppelkansen (gecombineerde oplossing) met De Wielewaal moet worden besproken en onderzocht met de Veiligheidsregio, de gemeente en de ontwikkelaar.

#### *Opmerking / vraag 1.8*

In de nota mis ik de aandacht voor de verschillende waterpeilen in dit gebied. Wat gaat daarmee gebeuren?

#### *Antwoord 1.8*

Een Nota van Uitgangspunten, dus ook deze concept-nota, bevat zoals gebruikelijk alleen uitgangspunten oftewel randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie. In de verdere procedure vindt over zaken zoals de waterpeilen afstemming plaats met het waterschap Hoogheemraadschap Schieland Krimpenerwaard. Op pagina 21 van de concept Nota voegen wij toe dat er in het kader van het omgevingsplan nadere afstemming plaats vindt tussen de ontwikkelaar, gemeente en Hoogheemraadschap over de verschillende waterpeilen in het gebied.

## **Reactie omwonende 2**

#### *Opmerking / vraag 2.1*

Namens de bewoners van de <straatnaam geanonimiseerd, betreft 6 huisnummers> in Zevenhuizen, wil ik hierbij bezwaar maken tegen het participatieproces en de concept Nota van Uitgangspunten voor het landgoed Boerderij Voorzorg in Zevenhuizen. Wij hebben ernstige bezwaren tegen verschillende aspecten van de procesgang en het voorgestelde plan en willen graag dat deze punten zorgvuldig worden heroverwogen.

#### *Antwoord 2.1*

Een Nota van Uitgangspunten, dus ook deze concept-nota, bevat zoals gebruikelijk alleen de

---



uitgangspunten oftewel randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Er ligt nog geen uitgewerkt plan.

#### *Opmerking / vraag 2.2*

Verzoek om uitstel. Allereerst verzoeken wij om uitstel van de besluitvorming rondom dit project. De huidige procedure verloopt veel te snel zo rond de vakantietijd, waardoor bewoners onvoldoende tijd hebben om zich goed voor te bereiden en juridisch advies in te winnen. Het is essentieel dat er overall meer tijd wordt genomen om alle gevolgen van het project goed te kunnen overzien voordat er onomkeerbare beslissingen worden genomen.

#### *Antwoord 2.2*

De omwonenden hebben tijdens de (participatie)bijeenkomsten de wens geuit om de concept-nota in te zien. Daarom hebben wij de mogelijkheid gegeven om de concept-nota informeel in te zien en daarop te reageren. Zij ontvingen hiervoor een uitnodiging per brief van 23 augustus 2024. Deze mogelijkheid is geboden na de schoolvakantieperiode.

Met een aantal bewoners die hebben gereageerd op de concept-nota is het proces tijdens een overleg op 23 oktober 2024 nogmaals verduidelijkt. Aangegeven is dat er nog geen sprake van een formele juridische procedure. De concept-nota gaat in een raadsvoorstel ter besluitvorming naar de gemeenteraad (hierna: raad). De raad behandelt deze nota tijdens de Programmacommissie Ruimte. Daar heeft eenieder de mogelijkheid om zich hierover uit te spreken. Dit is nog geen formele procedure.

Nadat de concept-nota is vastgesteld werken de initiatiefnemers het plan verder uit tot een stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan, een beplantingsplan en een omgevingsplan. Deze plannen moeten voldoen aan de Nota van Uitgangspunten. De gemeente heeft hierin een toetsende rol en gebruikt de Nota van Uitgangspunten als toetsingskader. Als de gemeente akkoord is met de plannen start de formele procedure met de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan. Eenieder kan zienswijzen tegen het omgevingsplan indienen.

#### *Opmerking / vraag 2.3*

Het Participatieproces. Na een gerichte oproep kon ter plaatste iedereen binnenlopen en bleek dat wij als direct betrokkenen met concrete zaken werden overlopen door wildvreemden die soms maar wat riepen. Hierdoor ontstond een sfeer van verdeel en heers waar de scribent door werd beïnvloed c.q. gebruik van maakte.

#### *Antwoord 2.3*

Wij vinden het jammer dat u de participatie zo ervaren heeft. De avond was georganiseerd als inloopavond voor direct omwonenden met zicht op de locatie. De initiatiefnemers zijn de partijen die de participatie verzorgen. Wij hebben uw opmerkingen over de participatie met de initiatiefnemers en u besproken tijdens het overleg van 23-10-2024. Tijdens dit gesprek is afgesproken dat de volgende avond geen inloopavond is, maar een avond die start met een korte presentatie en eindigt met een samenvatting van de avond.

#### *Opmerking / vraag 2.4*

Onjuistheden in de participatieverslagen. De georganiseerde participatiebijeenkomsten waren beide keren Poolse Landdagen die structuur misten en niet tot aansprekende breed gedragen standpunten leidden. De uitwerkingen werden zodanig gepresenteerd dat het een fait accompli leek en dat elke suggestie teniet werd gedaan. Men luisterde niet. Door de concept nota werd ons duidelijk dat het participatietraject juist vraagt om breed gedragen standpunten. De participatieverslagen die zijn opgesteld, bevatten onjuistheden en verdraaiingen. Zo wordt er ten onrechte vermeld dat er draagvlak zou zijn voor hoogbouw, terwijl dit onderwerp in de discussies nauwelijks aan bod is gekomen. Een van onze burens heeft aangegeven tegen hoogbouw te zijn en kreeg hierbij veel bijval van andere bewoners. Dit belangrijke standpunt is echter niet terug te vinden in de verslagen.



Het voorkeursmodel van Mahler is meer dan 50 woningen conform pagina 6 van het "Verslag terugkoppelbijeenkomst BVZ 8 juli 2024". Terloops wordt er gesproken over 56 woningen. Wat, waar en hoe wordt (behalve seniorenwoningen) niet duidelijk, terwijl die informatie voor een beoordeling van de gehele context uiterst belangrijk is. Ook wordt aangegeven dat er woningen met maximaal drie lagen worden gerealiseerd, zoals ook veel omliggende woningen in de wijk. Dat zijn eengezinswoningen en geen seniorenwoningen, zeker als wordt gesteld dat de woningen niet hoger worden dan de nok van de boerderij, is de vraag wat er nu eigenlijk wordt bedoeld. Maximale nokhoogte is in de toelichting bij de presentatie gedefinieerd als "maximaal de nok van de boerderij op dit moment". In de concept nota van uitgangspunten staat echter "Er moet steeds aangetoond worden dat de hoogte van nieuwe bebouwing het monument niet schaadt en het liefst versterkt (wat dit ook betekent). We gaan uit van één laag met een kap en een lage goot om het landelijk karakter te versterken. Dat neemt niet weg dat 1,5 tot 2 bouwlagen met een kap tot een hoogte van 10 meter niet zou kunnen zolang het monument geen schade wordt gedaan.". Als het beter is voor het monument, kan het dus ook hoger worden.

Kort gezegd zijn de verslagen niet erg diepgravend en dusdanig multi-interpretabel dat altijd wordt voldaan aan wensen en suggesties. Wij verzoeken u om de verslagen en de concept-nota te herzien en de genoemde waarnemingen te verwerken, zodat de werkelijke zorgen van de bewoners worden meegenomen in het besluitvormingsproces.

#### *Antwoord 2.4* *Participatie*

Bij aanvang van de bijeenkomsten is de opzet/structuur daarvan toegelicht door de aanwezigen namens initiatiefnemer en ontwikkelaar MVO.

De omwonenden die zijn uitgenodigd voor de bijeenkomsten, waaronder uzelf, hebben de (participatie)verslagen na de bijeenkomsten toegestuurd gekregen door de ontwikkelaar. U en de omwonenden hebben daarop kunnen reageren. Bij het eerste verslag is een termijn gegeven om daarop te reageren. Er zijn geen reacties op de beide verslagen binnengekomen bij de ontwikkelaar. Tijdens het gesprek met u op 23 oktober 2024 heeft u aangegeven dat u alsnog gaat reageren op de verslagen.

#### *Nokhoogte*

De nokhoogte van de huidige boerderij is vermeld als de maximale hoogte van de woningen op de ontwikkellocatie. De hoogte van de boerderij wordt gerespecteerd. De hoogte van de woningen en appartementen zoals benoemd in de concept-nota bedragen maximaal 10 meter. De concept-nota is verduidelijkt. Op pagina 16 is de maximale hoogte genoemd van 10 meter.

#### *Opmerking / vraag 2.5*

Beschermde Dieren. Wij hebben in het plangebied beschermde diersoorten waargenomen, waaronder vleermuizen en vogels zoals de gierzwaluw en merel. Volgens de nota wordt natuur inclusief bouwen nagestreefd, maar wij vinden dat er eerst een gedetailleerd ecologisch onderzoek moet plaatsvinden om vast te stellen welke soorten aanwezig zijn en welke maatregelen er genomen moeten worden om deze dieren te beschermen. Zonder dit onderzoek lopen we het risico dat waardevolle natuur verloren gaat.

#### *Antwoord 2.5*

Zoals in de concept-nota staat vermeld, is een ecologische quickscan noodzakelijk. De initiatiefnemers moeten dit laten uitvoeren als onderdeel van het omgevingsplan. Uit deze quickscan moet blijken of er vervolgonderzoek nodig is. De initiatiefnemers zijn verplicht dit uit te voeren. Uit het vervolgonderzoek moet blijken welke maatregelen de initiatiefnemers moeten treffen om de dieren te beschermen.

#### *Opmerking / vraag 2.6*



Bereikbaarheid en Parkeren. De gedachte om het parkeren voor 56 woningen te regelen brengt een overdaad aan parkeerplaatsen. Blijkbaar wordt bij de duiding "seniorenwoningen" gedacht aan een afnemende mobiliteit terwijl het juist zo is dat, in dergelijke woningen, juist gezonde mensen interesse zullen hebben die hoog mobiel zijn. Hierdoor laat de bereikbaarheid van het gebied en de parkeermogelijkheden in het huidige plan ernstig te wensen over. Daarnaast is het voor 56 woningen ondoenlijk om in een zo'n klein gebied voldoende en adequate parkeer- en manoeuvreerruimte te creëren. De toegangswegen naar het projectgebied zijn niet geschikt voor het verwachte verkeersvolume en een calamiteiten toegang kan er al helemaal niet meer bij. In het concept wordt gesuggereerd dat het College of de Raad maatwerk overweegt en parkeren buiten de dorpsgrens toe wil staan. De suggestie zou in kunnen houden dat het parkeren en de bereikbaarheid via een ander proces pas in een later stadium vast komt te staan. Wij zijn van mening dat deze punten vóóraf duidelijk moeten zijn om de haalbaarheid en leefbaarheid juist te kunnen inschatten.

De huidige aandacht in het concept omtrent de parkeervoorzieningen en bereikbaarheid is volstrekt onvoldoende om de omwonenden tot een weloverwogen besluit te laten komen. Wij vrezen dat dit zal leiden tot overlast en gevaarlijke verkeerssituaties. Wij dringen erop aan deze aspecten grondig te herzien c.q. aan te vullen en vóór de presentatie van de nota duidelijk te maken.

#### *Antwoord 2.6*

De initiatiefnemers moeten voldoen aan de Nota Parkeernormen 2019. Het uitgangspunt is ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt getoetst door de Commissie Omgevingskwaliteit. Dit vindt plaats in de vervolgfase.

Zoals vermeld in de nota, doet het college een voorstel aan de raad. Dit doet het college op basis van een bestuurlijke afweging over het parkeren binnen of buiten de dorpsgrens. Zodra deze afweging door het college is gemaakt informeren we u via de projectwebsite.

Een deskundig verkeersonderzoek maakt onderdeel uit van het omgevingsplan. Dit omgevingsplan wordt in de volgende fase opgesteld. Het verkeersonderzoek wordt uitgevoerd door een extern bureau. Hierbij kijkt het bureau onder andere naar de toename van het verkeersvolume op de Eendrachtsweg en de Schielandsingel. Daarbij bekijken zij ook of de wegen dit volume aankunnen. De verkeerskundige van de gemeente heeft hier al naar gekeken en ziet voorsnog geen problemen. Ter verduidelijking is op pagina 15 onder 2 opgenomen dat de initiatiefnemers een onderbouwing aanleveren op basis van een verkeersonderzoek door een verkeerskundig bureau.

#### *Opmerking / vraag 2.7*

Geluidsoverlast door Vliegtuigverkeer. Het plangebied ligt lijnrecht onder de aanvliegroute van Rotterdam The Hague Airport, wat nu al voor aanzienlijke geluidsoverlast zorgt. Volgens de nota moet er een akoestisch onderzoek plaatsvinden om te bepalen of aan de geluidsnormen wordt voldaan. De omwonenden zijn ervaringsdeskundig en raden u ernstig af om geld uit te geven voor onderzoek waar nu al grote vraagtekens bij kunnen worden gezet. Wij willen benadrukken dat deze onderzoeken op de concrete plek moeten worden uitgevoerd, met specifieke aandacht voor de cumulatieve effecten van weg- en luchtvaartgeluid op de toekomstige bewoners. De overlast is vooral extreem bij landingen vanuit het noorden dus bij westen-, zuidwesten- en zuidoostenwind. Het onderzoek zal zich vooral op deze vluchten moeten richten.

#### *Antwoord 2.7*

De verantwoordelijkheid voor het geluidsonderzoek ligt bij de initiatiefnemers. Zij zijn verplicht dit onderzoek te laten uitvoeren door deskundigen. Dit onderzoek is ook onderdeel van het omgevingsplan (volgende fase). Wij, de gemeente, zijn geen kostendrager in dit project en voeren geen onderzoek uit. Wij controleren de resultaten van het onderzoek. In de concept-nota nemen wij op pagina 27, dat de initiatiefnemers het geluidsonderzoek moet uitvoeren en dat de gemeente een second opinion laat uitvoeren op dit onderdeel.





#### *Opmerking / vraag 2.8*

Stralingsoverlast door Hoogspanningsleiding. Het plangebied heeft naast het vliegverkeer nog een sluipend probleem door de elektromagnetische velden van de hoogspanningszone waarvan de effecten volgens uw tekening deels het gebied belasten. De discussie over de gevaren van hoogspanningsleidingen loopt al vele jaren en u suggereert om daarbij ook nog een onderzoek te laten doen. In Nesseland werd ervan uitgegaan dat woningbouw onder deze hoogspanningsleidingen absoluut niet verstandig is. Het vrijhouden van het onderliggende gebied voor woningbouw werd daar volledig doorgevoerd. Het is dan vreemd en verwijtbaar dat een paar kilometer verder in Zevenhuizen de grenzen worden overschreden door daar te willen bouwen. Met de toenemende behoefte aan uitbreiding van de netwerken zal het gevaar eerder toenemen dan afnemen.

#### *Antwoord 2.8*

De initiatiefnemers hebben een onderzoek uitgevoerd naar de electromagnetische velden. Dit onderzoek is een bijlage van de concept-nota. Gelet op de complexiteit van dit onderwerp laat de gemeente dit onderzoek toetsen door het RIVM. Pagina 28 van de concept-nota is aangepast.

#### *Opmerking / vraag 2.9*

Bestemming Seniorenwoningen. Hoewel het idee om seniorenwoningen te realiseren begrijpelijk is, vinden wij dat dit niet strookt met de daadwerkelijke behoeften van de wijk. Er is geen gedegen onderzoek gedaan naar de vraag naar dergelijke woningen in dit specifieke gebied. Het was, bij het opstellen van het Paspoort Zevenhuizen dat door seniorenwoningen in restgebiedjes werden weggezet, duidelijk alleen om op gemeenteniveau getalsmatig te voldoen aan de eisen. Terwijl in de wijken in ontwikkeling als Koningskwartier en Swanla senioren op een natuurlijke manier hun plek zouden kunnen vinden. In de nota wordt aangegeven dat in beide ontwikkelingen sprake is van woningbouw en dat daar senioren- en starterswoningen niet onder vallen. Een vreemde stellingname die onnodig problemen creëert en partijen bevoordeelt. Het voorliggende voorstel is niet realistisch met betrekking tot de eisen en voorzieningen die senioren nodig hebben. De vraag is zelfs of er binnen de gemeente wel een eenduidig beeld is wat seniorenwoningen zijn.

#### *Antwoord 2.9*

In Zevenhuizen is behoefte op dorpsniveau onderzocht. De locatie ligt op ongeveer 250 meter van het dorpscentrum. Daarom vindt de gemeente dit ook een geschikte locatie voor seniorenwoningen. Een van de conclusies van het Gebiedspaspoort Zevenhuizen is dat er behoefte bestaat aan geschikte huisvesting voor senioren. Er zijn geen getalsmatige eisen voor het aantal seniorenwoningen per dorp waarde gemeente aan moet voldoen. De planontwikkelingen die u noemt van het Koningskwartier en in mindere mate de Swanladriehoek dateren van voor de huidige woonvisie en het gebiedspaspoort. Er zijn verschillende soorten seniorenwoningen: voor personen vanaf 55+ en voor personen met verschillende (zorg)behoeften.

#### *Opmerking / vraag 2.10*

Conclusie. Om het landgoed Boerderij Voorzorg om te vormen naar de status van landgoed, moet er nog heel wat water door de Rijn. Het exorbitante karakter van de voorstellen jaagt ons de schrik om het lijf. Blijkbaar is zo'n plan alleen rendabel als er veel huizen (en parkeerplaatsen) in een relatief kleine ruimte wordt gepropt.

#### *Antwoord 2.10*

Het aantal woningen staat nog niet vast, maar is maximaal 57. Uw mening geven we mee aan het college en de raad bij de vaststelling van de nota. Er is een relatie tussen het aantal woningen en het kunnen bouwen van betaalbare woningen. Bij de bouw van weinig woningen kan men alleen dure woningen bouwen om het project haalbaar te maken. Dit gaat in tegen de doelstellingen van de gemeente Zuidplas om een divers woningaanbod te bieden. Op pagina 14 is een maximaal aantal van 57 woningen toegevoegd.



#### *Opmerking / vraag 2.11*

Als burens hebben wij grote bezwaren tegen het volume aan woningen, die alleen gerealiseerd kunnen worden als een totale kaalslag plaatsvindt. De gevolgen hiervan voor de rustieke entree naar de Eendragtspolder is desastreus. Wij hebben aan alle kanten benadrukt dat de hoge afscheiding en ruige begroeiing moet blijven waardoor de huidige privacy (geen inkijk) zoveel mogelijk behouden blijft.

#### *Antwoord 2.11*

De initiatiefnemers hechten veel belang aan het monumentale karakter van Boerderij Voorzorg. Daarom hechten zij ook veel belang aan de uitstraling en de landschappelijke inpassing van het plan voor woningen. Om dat te verzorgen hebben de initiatiefnemers een bureau voor landschapsarchitectuur, stedenbouw & architectuur ingeschakeld. Het aantal woningen is maximaal 57. De ontwerpschets is getoetst door Dorp stad en land. Zij zien geen landschappelijke bezwaren tegen dit plan.

De woningen aan de Hennipdreef liggen met de achtergevel circa 45 meter vanaf de randsloot van Boerderij Voorzorg. De rand van de tuinen liggen zo'n circa 10 meter dichterbij. Tussen de woningen aan de Hennipdreef en Boerderij Voorzorg ligt een langgerekte strook van circa 28 meter breed. Hierin ligt een voetpad en een fietspad met bomen heesters en gras die nu al voor de nodige afscherming zorgt. Dit blijft bestaan, want het is geen onderdeel van de ontwikkeling.

Op dit moment schermt een zeer dichte coniferen haag het terrein van de caravanstalling af van de omgeving. Daar komt verandering in. De coniferen haag is door omstandigheden niet bijgehouden. Om deze reden is deze de afgelopen jaren te hoog gegroeid. Hiervoor was dit slechts enkele meters hoog. Het voorstel voorziet in een groene omgeving waarin de woningen worden geplaatst. Uw reactie leidt niet tot een aanpassing van de concept-nota.

### **Reactie omwonende 3**

#### *Opmerking / vraag 3.1*

Ik steun het plan en ben voorstander van de plannen voor woningbouw op het terrein. Op dit moment is het terrein omgeven door hoge wintervaste begroeiing. Ik hoop dat ook de nieuwe situatie er wintervast begroeiing komt ook al zal deze in het begin minder hoog en dicht zijn. Verder ben ik van mening dat de bouw niet vertraagd moet worden door brieven die opgesteld zijn en waar nu in de buurt met oneigenlijke argumenten handtekeningen voor gevraagd worden. Er is woningnood en snel bouwen is belangrijk. Succes met het plan.

#### *Antwoord 3.1*

Dank voor de steun van het plan. Wij passen bijlage 1 van de concept-nota aan door daarin 'groenblijvende beplanting' te vermelden. De beplanting rondom de projectlocatie zal bestaan uit inheemse beplanting en zoveel mogelijk winterharde beplanting. Bijlage 1 is hierop aangepast.