

**Update ontwikkeling**

**GLASTUINBOUW-BEDRIJVENLANDSCHAP**

VELD A

VELD B

**DRYPORT ZUIDPLAS**

**Knibbelweg-Oost**

**nieuwsbrief september 2022**

VELD C

VELD D

VELD B

VELD D

## Update ontwikkeling glastuinbouw-bedrijvenlandschap Knibbelweg-Oost

Nieuwsbrief september 2022

**Beste lezer,**

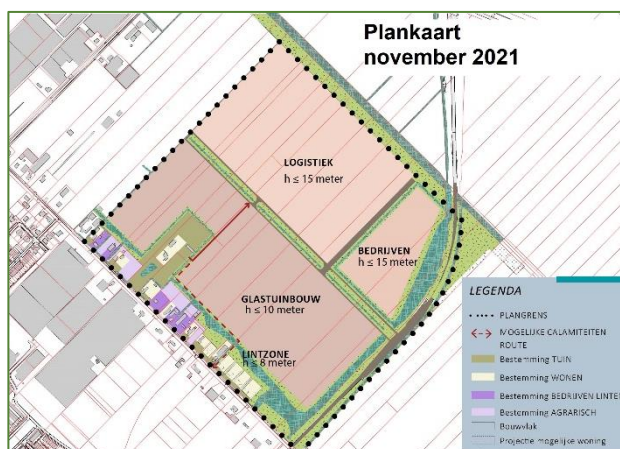
Zoals toegelicht in onze laatste nieuwsbrief van 16 november 2021 hebben wij, initiatiefnemer Ondernemen A12-A20 BV, samen met de gemeente Zuidplas de actualisatie van het ontwerpbestemmingsplan dat in 2015 in procedure was gebracht, ter hand genomen. Dit geactualiseerde bestemmingsplan komt in grote lijnen overeen met het ontwerpbestemmingsplan uit 2015, maar hierin zijn een aantal wijzigingen aangebracht.

Op 29 november 2021 vond een digitale informatieavond plaats waarin wij samen met de gemeente Zuidplas het aangepaste plan en de planning hebben gepresenteerd aan alle belanghebbenden. Daarna hebben we volgens de gebruikelijke procedure het concept-ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties, zoals o.a. de provincie Zuid-Holland en het waterschap, om hun reacties op te halen. Nadat we deze reacties hadden ontvangen, zijn we aan de slag gegaan met het verwerken daarvan en met het actualiseren van een aantal onderzoeken. Dit heeft echter meer tijd in beslag genomen dan waar we in de eerdere planning vanuit waren gegaan.

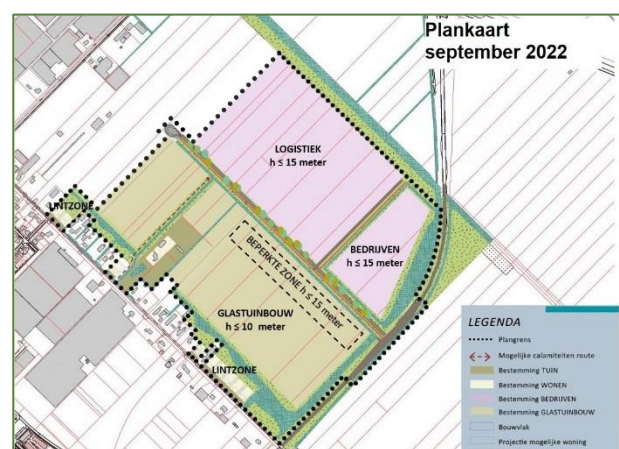
Inmiddels is het ontwerpbestemmingsplan bijna klaar om ter inzage te worden gelegd. Daarom geven wij u graag een update over de aanpassingen in het ontwerp en in de planning voor de planontwikkeling Knibbelweg-Oost in Zevenhuizen. Inmiddels ook bekend onder de naam 'Dryport Zuidplas, greenhouses & logistics'.

### Aanpassingen in concept-ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van concept 29 november 2021

Net als in het conceptontwerpbestemmingsplan van november 2021 gaat het aangepaste conceptontwerpbestemmingsplan uit van een gefaseerde ontwikkeling waarbij in de eerste fase circa 19 hectare bedrijventerrein (waarvan 15 hectare grootschalige logistiek en 4 hectare voor kleinschalige bedrijven) in combinatie met circa 18,5 hectare glastuinbouw wordt ontwikkeld.

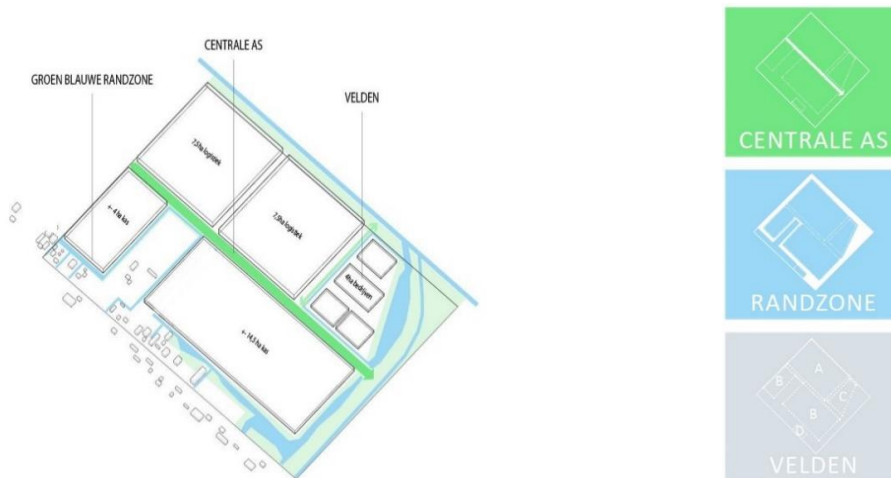


concept ontwerp november 2021



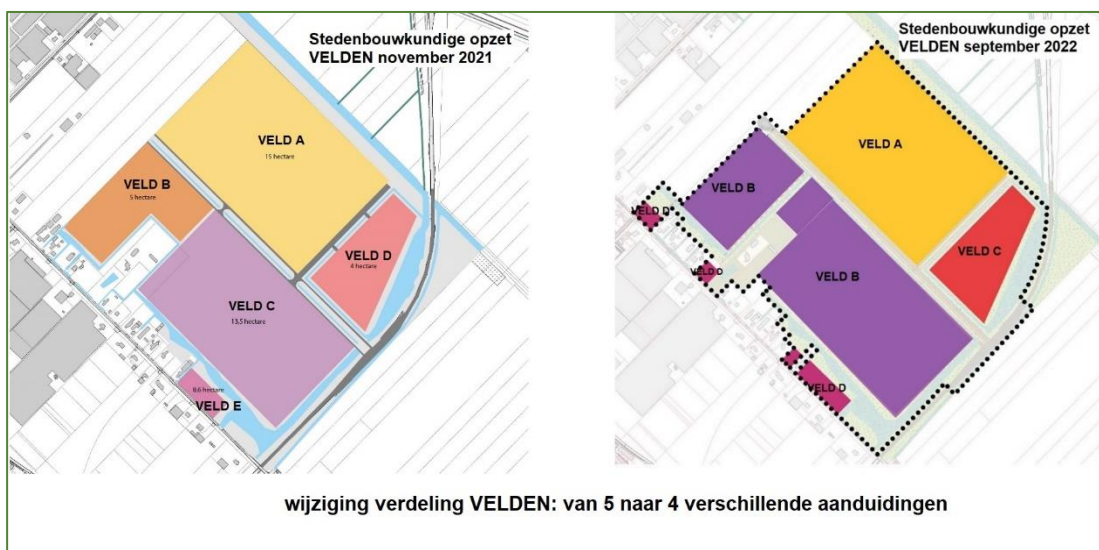
aangepast concept ontwerp september 2022

De hoofdstructuur van het te ontwikkelen glastuinbouwbedrijvenlandschap is niet gewijzigd. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de 'centrale as'. De centrale as wordt groen ingericht en voorzien van een watergang.



Het plangebied wordt omsloten door een brede groenstrook met watergangen (de groen-blaue randzone). Hierin is aandacht voor klimaatadaptie met ruime natuurvriendelijke oevers langs de nieuw aan te leggen watergangen. Door deze brede groen-blaue randzone is afstand gecreëerd tussen de bestaande bebouwing en de toekomstige glastuinbouw. De minimale afstand van woningen in de lintzone tot de glastuinbouw is 30 meter. Dit is conform de richtafstanden uit de ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan wordt als voorwaarde gesteld dat de groen-blaue randzone achter de woningen aan de Knibbelwege moet zijn aangelegd, voordat de glastuinbouw mag worden gerealiseerd.

Het stedenbouwkundig plan is nog steeds onder te verdelen in verschillende en elkaar aanvullende velden. Het aantal verschillende velden is teruggebracht van vijf naar vier omdat in het vorige concept aan twee gelijk in te richten velden (beiden bestemd voor glastuinbouw) een aparte veldaanduiding was gegeven. Voor elk veld geldt een stedenbouwkundige opzet en een eigen hoogwaardig beeldkwaliteit.

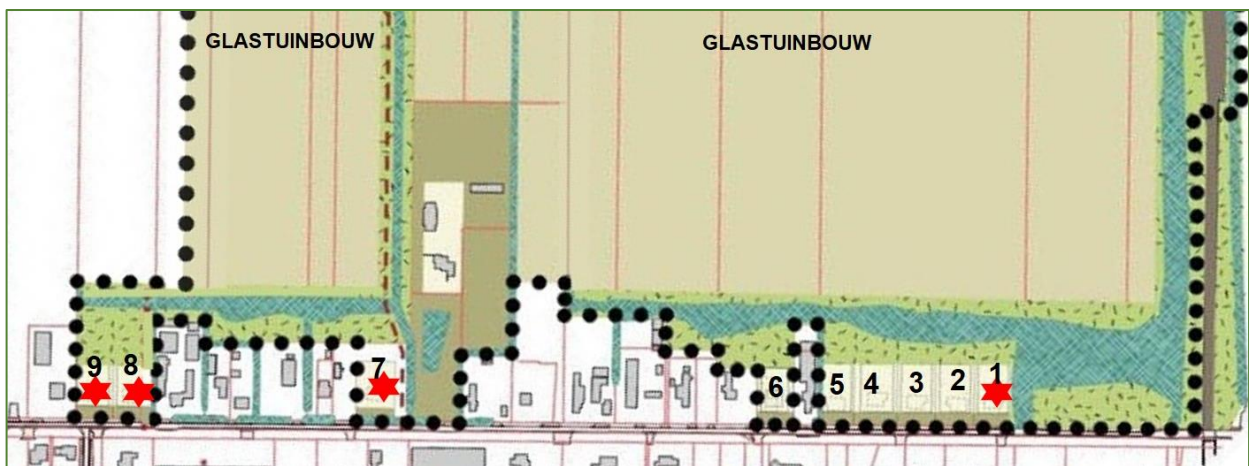


Ten opzichte van het concept-ontwerpbestemmingsplan van november 2021 zijn er nog enkele andere wijzigingen opgenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan, welke hieronder worden toegelicht:

Extra percelen met woningen toegevoegd in de lintzone

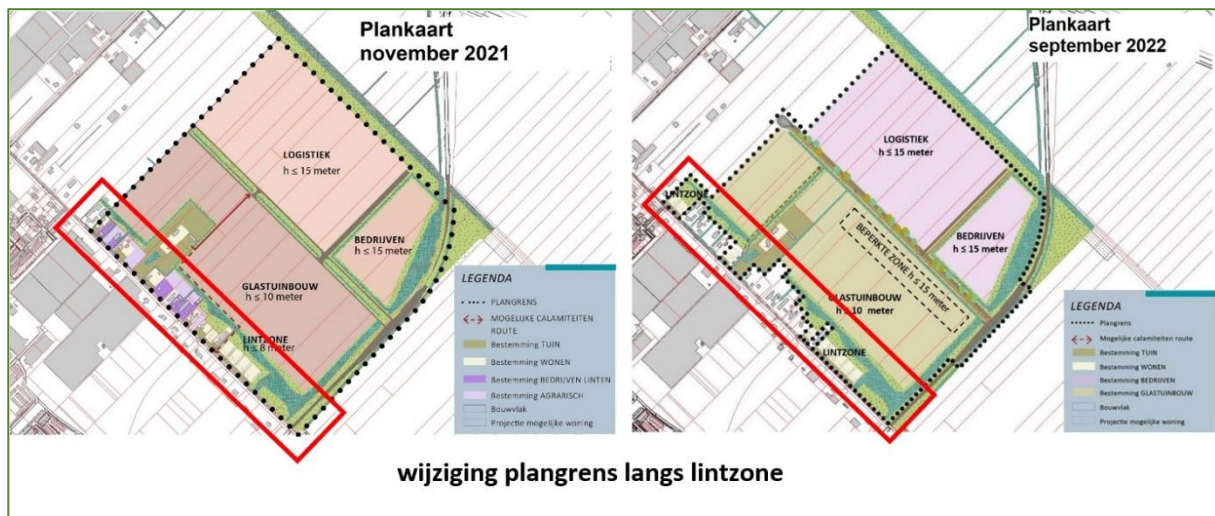
Er zijn een aantal extra percelen met nieuwe woningen in de lintbebouwing opgenomen, welke net als de bestaande woningen in de lintzone worden ontsloten via de Knibbelweg. In totaal worden er 9 vrijstaande woningen gerealiseerd in de lintzone binnen de kaders van het reeds bestaande bestemmingsplan Zuidplas Noord 2009.

In de plankaart hieronder zijn ter verduidelijking de extra woningen ten opzichte van de versie van november 2021 met een rode ster weergegeven.



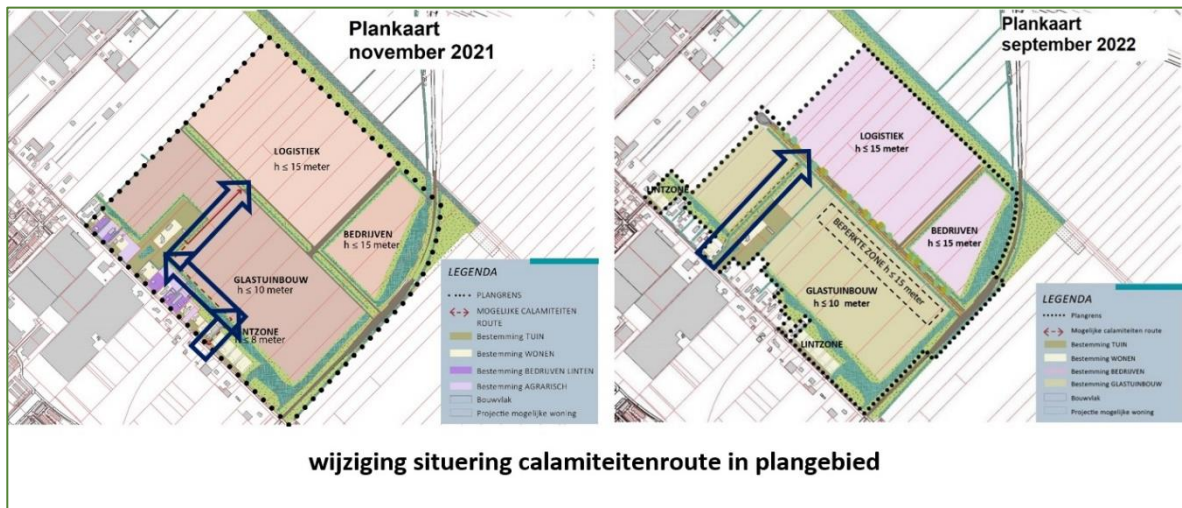
Wijziging plangrens langs lintzone

Alle percelen in de lintzone waarvan de bestemming niet wijzigt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan Zuidplas Noord 2009, laten we buiten het plangebied. Zie kaarten hieronder.



### Wijziging situering calamiteitenroute

De situering van de calamiteitenroute is gewijzigd. De calamiteitenroute wordt gecombineerd met de functie van fietspad, om zodoende het plangebied voor fietsverkeer te ontsluiten via de Knibbelweg. Vanuit gemeente en provincie is de eis dat deze calamiteitenroute zodanig wordt ingericht dat deze *niet* gebruikt kan worden door sluipverkeer of bouwverkeer.



### Wijziging situering watergangen

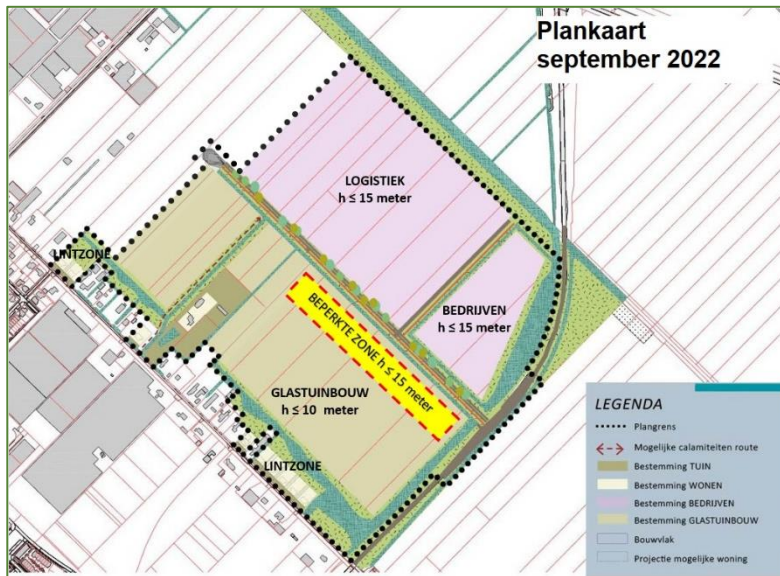
De situering van de watergangen gelegen in de bestemming Glastuinbouw is naar aanleiding van overleg met gemeente, waterschap en derde grondeigenaren aangepast.



### Inpassen van een beperkte zone binnen glastuinbouw met bouwhoogte max. 15 meter

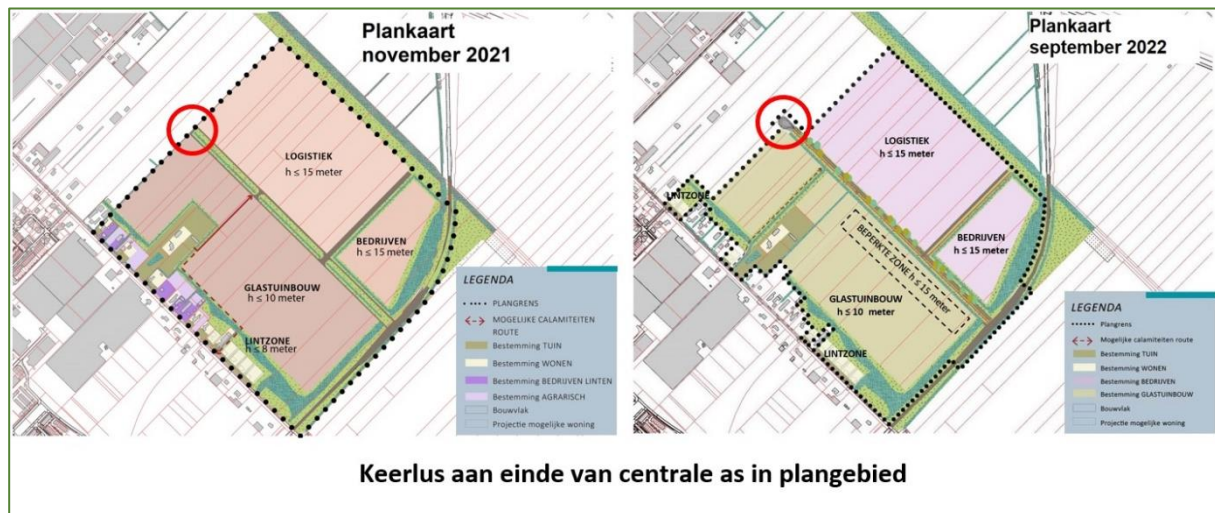
Om conform de provinciale duurzaamheidsambities de innovaties in de glastuinbouw c.q. meerlaagse oplossingen te kunnen toepassen, wordt binnen de bestemming Glastuinbouw langs de Centrale As binnen een *beperkte* in het bestemmingsplan afgebakende zone, een hogere maximale bouwhoogte tot 15 meter, mogelijk gemaakt. Deze zone is zover mogelijk van de lintzone af gesitueerd. Alleen in die beperkte zone is een hoogte van maximaal 15 meter toegestaan, in de rest

van de glastuinbouwbestemming blijft de hoogte maximaal 10 meter. Met deze aanpassing wordt, binnen die beperkte zone, de mogelijkheid gecreëerd voor bijvoorbeeld meerlaagse teelt of het stapelen van bepaalde functies ('verticale' opbouw van verschillende functies) binnen de kassen (zoals het combineren van teelt met faciliteiten voor verpakking).



#### Uitbreiding plangrens ten behoeve van verkeerslus

Het einde van de centrale as wordt gevormd door een zogenaamde verkeerslus zodat het bestemmingsverkeer voldoende ruimte heeft om te keren. Het plangebied is ten behoeve van deze verkeerslus iets uitgebreid. Dit is hieronder schematisch weergegeven.



#### Ontsluiting plangebied Knibbelweg-Oost

In de afgelopen maanden is veel aandacht geweest voor de invulling van de ontsluiting van het plangebied. De ontsluiting van de toekomstige bedrijven en glastuinbouw zal alleen plaatsvinden vanaf de N219. Auto- en vrachtverkeer kan dus geen gebruik maken van de Knibbelweg of de Noordelijke Dwarsweg om het plangebied te bereiken.

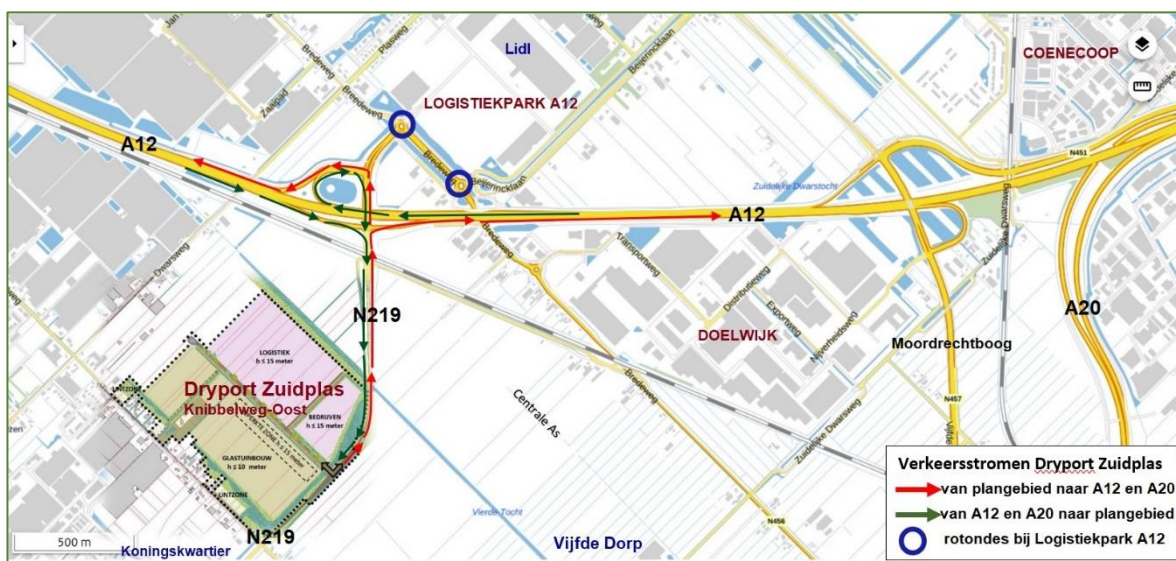
Vanaf de N219 kan het toekomstige glastuinbouw-bedrijventerrein via een centrale ontsluitingsweg (Centrale As) worden bereikt. De te realiseren woningen in de lintzone worden ontsloten via de Knibbelweg, net zoals de reeds bestaande bebouwing en woningen in de lintzone. Een en ander is hieronder schematisch weergegeven.



In de Centrale As komt niet alleen een rijbaan maar ook een vrijliggend fietspad, een brede watergang, twee bomenrijen en kabels en leidingen.

De gemeente en provincie hebben onderzoek gedaan naar de verkeersontwikkeling in het gebied, waarbij naast Knibbelweg-Oost ook andere ontwikkelingen in het Middengebied zijn betrokken (o.a. het Vijfde Dorp). Uit verkeersonderzoek bleek dat een rotonde - vanwege de verwachte verkeersintensiteit - niet een goede oplossing is. Een T-kruising met stoplichten (een zogenaamde verkeersregelinstallatie) leidt in dit geval tot een betere doorstroming. Met de toekomstige ontwikkelingen (door de ontwikkeling van het Middengebied) wordt deze T-kruising later uitgebreid tot een volledig kruispunt.

Schematisch weergegeven zien de verkeersstromen vanaf het plangebied naar de A12 en A20 (en vice versa) er als volgt uit (deze stromen komen dus *niet* langs rotondes op Beijerincklaan/Bredeweg):



## Gevolgde procedure tot informatieavond 29 november 2021



## Aangepaste planning vervolprocedure

Doordat het formele vooroverlegtraject en het actualiseren van de benodigde onderzoeken meer tijd heeft ingenomen, is de planning die in november 2021 werd gepresenteerd aangepast.

De planning ziet er nu als volgt uit:

Nov 2022:	in procedure brengen van het geactualiseerde ontwerpbestemmingsplan Knibbelweg-Oost, terinzagelegging gedurende 6 weken
Q1 2023:	vaststelling bestemmingsplan Knibbelweg-Oost
Q2/Q3 2023:	onder voorbehoud eventuele beroepen aanvang aanleg openbaar gebied behorende bij Knibbelweg-Oost
Q1 2024:	start uitgifte kavels aan opstalexploitanten

## Heeft u vragen of wilt u meer weten?

Meer informatie over deze planontwikkeling vindt u op onze website [www.dryport.nl](http://www.dryport.nl)

Met vriendelijke groet,  
 Yvonne Bostelaar

namens Ondernemen A12-A20 BV

