

**NOTA VAN BEANTWOORDING (EN WIJZIGING)**

**Bestemmingsplan "Chw bestemmingsplanafweging Middengebied Zuidplaspolder 1"**

**Zienswijzen en overlegreacties op het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1"**

Corsanummer: A24.000193



1. INLEIDING.....	7
1.1 Gebruikte begrippen en definities.....	8
1.2 Detailniveau Chw bestemmingsplan .....	11
1.3 Planschade vs. Nadeelcompensatie .....	11
1.4 Nieuwe initiatieven vanuit zienswijzen.....	12
1.5 N219 en bereikbaarheid voor bestaande inwoners en bedrijven in het gebied .....	12
1.6 Naamgeving wegen.....	13
1.7 Rijsnelheden .....	14
1.8 Bouwhoogtes rondom het lint .....	14
1.9 Participatie .....	16
1.10 Omgevingsmanagement .....	16
1.11 Globaal eindplan (Chw bestemmingsplan).....	18
2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	18
2.1 Reacties ingediende zienswijzen .....	19
R1 – Reclamant 1 .....	19
R2 – Reclamant 2 .....	20
R3 – Reclamant 3 .....	23
R4 – Reclamant 4 .....	32
R5 – Reclamant 5 .....	33
R6 – Reclamant 6 .....	34
R7 – Reclamant 7 .....	37
R8 – Reclamant 8 .....	40
R9 – Reclamant 9 .....	43
R10 – Reclamant 10 .....	44
R11 – Reclamant 11 .....	46
R12 – Reclamant 12 Tevens R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R23, R28, R29, R30, R31, R33, R34, R35, R38, R45, R46, R47, R48, R49, R50, R51, R56, R60, R62, R65, R66, R70, R71, R72, R73, R74, R79, R80, R84, R85, R86, R87, R88 .....	47
R13 – Reclamant 13 .....	57
R14 – Reclamant 14 .....	57
R15 – Reclamant 15 .....	57
R16 – Reclamant 16 .....	57

R17 – Reclamant 17 .....	57
R18 – Reclamant 18 .....	57
R19 – Reclamant 19 .....	58
R20 – Reclamant 20 .....	58
R21 – Reclamant 21 .....	64
R22 – Reclamant 22 .....	67
R23 – Reclamant 23 .....	72
R24 – Reclamant 24, tevens R26, R27 en R83 .....	72
R25 – Reclamant 25 .....	79
R26 – Reclamant 26 .....	84
R27 – Reclamant 27 .....	84
R28 – Reclamant 28 .....	84
R29 – Reclamant 29 .....	84
R30 – Reclamant 30 .....	84
R31 – Reclamant 31 .....	85
R32 – Reclamant 32 .....	86
R33 – Reclamant 33 .....	88
R34 – Reclamant 34 .....	88
R35 – Reclamant 35 .....	88
R36 – Reclamant 36 .....	88
R37 – Reclamant 37 .....	89
R38 – Reclamant 38 .....	91
R39 – Reclamant 39 .....	91
R40 – Reclamant 40 .....	92
R41 – Reclamant 41 .....	94
R42 – Reclamant 42 .....	106
R43 – Reclamant 43 .....	109

R44 – Reclamant 44 .....	113
R45 – Reclamant 45 .....	116
R46 – Reclamant 46 .....	116
R47 – Reclamant 47 .....	116
R48 – Reclamant 48 .....	117
R49 – Reclamant 49 .....	117
R50 – Reclamant 50 .....	117
R51 – Reclamant 51 .....	117
R52 – Reclamant 52 .....	118
R53 – Reclamant 53 .....	124
R54 – Reclamant 54, tevens R77 .....	134
R55 – Reclamant 55 .....	135
R56 – Reclamant 56 .....	137
R57 – Reclamant 57 .....	138
R58 – Reclamant 58 .....	144
R59 – Reclamant 59 .....	150
R60 – Reclamant 60 .....	153
R61 – Reclamant 61 .....	153
R62 – Reclamant 62 .....	158
R63 – Reclamant 63 .....	158
R64 – Reclamant 64 .....	160
R65 – Reclamant 65 .....	162
R66 – Reclamant 66 .....	162
R67 – Reclamant 67 .....	162
R68 – Reclamant 68 .....	165
R69 – Reclamant 69 .....	176
R70 – Reclamant 70 .....	178

R71 – Reclamant 71 .....	178
R72 – Reclamant 72 .....	179
R73 – Reclamant 73 .....	179
R74 – Reclamant 74 .....	179
R75 – Reclamant 75 .....	179
R76 – Reclamant 76 .....	183
R77 – Reclamant 77 .....	184
R78 – Reclamant 78 .....	184
R79 – Reclamant 79 .....	193
R80 – Reclamant 80 .....	193
R81 – Reclamant 81 .....	193
R82 – Reclamant 82 .....	196
R83 – Reclamant 83 .....	197
R84 – Reclamant 84 .....	197
R85 – Reclamant 85 .....	197
R86 – Reclamant 86 .....	198
R87 – Reclamant 87 .....	198
R88 – Reclamant 88 .....	198
R89 – Reclamant 89 .....	198
2.2 Overlegreacties wettelijke overlegpartners .....	207
O1 – Liander .....	207
O2 – Prorail .....	207
O3 – Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard .....	210
O4 – Gasunie .....	216
O5 – Rijkswaterstaat .....	219
O6 – Provincie Zuid-Holland - Parkeren .....	222
O7 – Provincie Zuid-Holland - Bestemmingsplan .....	223

3. NOTA VAN WIJZIGING.....	226
3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.....	226
3.2 Wijzigingen naar aanleiding van de overlegreacties.....	228
3.3 Ambtelijke wijzigingen.....	230

## 1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1" vanaf donderdag 7 september 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis, via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode kon eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is verzonden/ontvangen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

In deze Nota van Beantwoording (en wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1" ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. In hoofdstuk 2 is tevens de inhoud van de overlegreacties en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

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

Per reclamant is opgenomen:

- het nummer zienswijze van de reclamant;
- de datum van indiening en datum van ontvangst;

- een samenvatting van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een cijfer gekregen);
- de reactie van de gemeente;
- of de reactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan

We streven ernaar om de beantwoording van zienswijzen richting de reclamanten zo begrijpelijk en leesbaar mogelijk vorm te geven. Aangezien een bestemmingsplan een planologisch-juridisch instrument is, heeft de beantwoording van zienswijzen een juridisch/technisch karakter. Het gebruik van vakterminologie is daardoor soms nodig. We proberen het gebruik van vakterminologie zoveel als mogelijk te vermijden. Waar nodig zijn zienswijzen voorzien van aanvullende, verduidelijkende bijlage.

### Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3.16 lid 3, juncto 6.9 (en 6.10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6.9 Awb regelt dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Er zijn 7 overlegreacties en 89 zienswijzen binnengekomen.

### Ontvankelijk

De zienswijzen en overlegreactie zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

**1.1 Gebruikte begrippen en definities**

<b>Algemene afkortingen</b>		
	<i>Chw</i>	Crisis- en herstelwet.
	<i>Wvg</i>	Wet voorkeursrecht gemeenten.
	<i>Wro</i>	Wet ruimtelijke ordening, dat per 1 januari 2024 is geconsolideerd in de Omgevingswet.
	<i>College van B&amp;W College</i>	College van Burgemeester en Wethouders
	<i>Gemeenteraad, raad</i>	De gemeenteraad van Zuidplas, het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.
	<i>Commissie voor de m.e.r., Commissie m.e.r., Commissie</i>	Onafhankelijke landelijke commissie dat adviseert over de inhoud en kwaliteit van MilieuEffectRapporten (MERen)
<b>Documenten</b>		
	<i>Voorliggend bestemmingsplan of bestemmingsplan 1</i>	Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1, waar voorliggende Nota van Beantwoording (en wijziging) op doelt. De volgende ontwikkelingen worden hierin bestemd: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woongebied (inclusief 'Wonen')</li> <li>- Bos en groen</li> <li>- Energielandschap</li> <li>- Bedrijventerrein</li> <li>- Verkeersinfrastructuur/ontsluitingswegen</li> </ul> Wanneer in dit document wordt verwezen naar 'dit' of 'het' bestemmingsplan, gaat het over voornoemde.
	<i>Tweede bestemmingsplan of bestemmingsplan 2</i>	Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2. Dit is een apart bestemmingsplan dat primair uitgaat van het behouden van bestaande planologische rechten. De volgende gebieden zijn opgenomen in bestemmingsplan 2: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groene Waterparel</li> <li>- Groene Schakel (inclusief EVZ)</li> <li>- Agrarische zone langs N219</li> </ul> Voor bestemmingsplan 2 is een aparte zienswijzeprocedure doorlopen. Bestemmingsplan 2 wordt ook voorzien van een eigen, aparte Nota van Beantwoording (en wijziging).
	<i>MER Middengebied Zuidplaspolder of MER</i>	MER staat voor MilieuEffectRapport. Dat is een type onderzoeksrapport dat wordt opgesteld om de effecten van een ontwikkeling van een bepaalde omvang in beeld te brengen. Er is één MER opgesteld voor bestemmingsplan 1 en bestemmingsplan 2. De uitkomsten uit het MER zijn verwerkt in beide bestemmingsplannen.



Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

	<i>Voorkeursalternatief of VKA</i>	In het MER zijn verschillende alternatieven van de ontwikkeling onderzocht. Hieruit is een samengesteld voorkeursalternatief (VKA) naar voren gekomen. Het VKA omschrijft uitgangspunten voor het bestemmingsplan en is terug te vinden in hoofdstuk 7 van het MER.
	<i>Masterplan Middengebied Zuidplaspolder of Masterplan (2021)</i>	Het ambitiesdocument voor het Middengebied van de Zuidplaspolder en het kader voor de verdere planuitwerking (inclusief voorliggend bestemmingsplan). Het Masterplan is op 19 mei 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Zuidplas. Het gaat niet om een juridisch bindend document voor derden, zoals een bestemmingsplan dat wel is.
	<i>Nota van Uitgangspunten Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder of NvU (2023)</i>	De concretisering van het Masterplan in uitgangspunten en ambities voor de ontwikkeling van het Middengebied in de Zuidplaspolder. De NvU is op 24 oktober 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van Zuidplas. Net zoals het Masterplan, vormt de NvU een kader voor de verdere planuitwerking. Het gaat niet om een juridisch bindend document voor derden, zoals een bestemmingsplan dat wel is.
	<i>Nota maatwerk parkeren Middengebied</i>	De uitwerking van de gemeentelijke Nota Parkeren (2019) voor bestemmingsplan 1. Deze nota geldt alleen voor dit bestemmingsplan.
	<i>Notitie Reikwijdte en Detailniveau, NRD</i>	De NRD is het plan van aanpak voor het (toen nog) op te stellen MER. De concept-NRD is door de gemeenteraad ter inzage gelegd op 19 mei 2021 en definitief vastgesteld door het college van B&W op 25 april 2022.
<b>Algemene gebiedskenmerken</b>		
	<i>Middengebied</i>	Het totale gebied zoals omschreven in het Masterplan (2021). Bestemmingsplan 1 en bestemmingsplan 2 maken samen onderdeel uit van het Middengebied.
	<i>Bestemmingsplangebied</i>	Het totale gebied (met alle daarin opgenomen bestemmingen) binnen de grenzen van bestemmingsplan 1. Het gaat dus om een deel van het totale Middengebied.
	<i>Bebouwde kom</i>	De bebouwde kom is een standaard begrip voor een door de overheid aangegeven gebied waar veel bebouwing is, waardoor het mogelijk is om in bebouwde gebieden andere regels te laten gelden. De grens van de bebouwde kom zal waarschijnlijk overeenkomen met de grens van de bestemming 'woongebied' inclusief bestemming 'wonen' in het bestemmingsplan 1. Binnen de bebouwde kom worden maximumsnelheden van 30 km/u (op de Rondweg en een deel van de Hartlijn) en 15 km/u (binnen de woonwijken) voorzien.
	<i>Vijfde dorp of nieuwste dorp</i>	Bestemmingsplan 1 maakt de ontwikkeling van een nieuw dorp in de gemeente mogelijk. Met dorp wordt bedoeld: het ruimtelijk samenhangende cluster van nieuwe en bestaande woningen met bijbehorende voorzieningen, (weg- en energie-)infrastructuur, groen (inclusief bos) en twee nieuwe bedrijventerreinen.
	<i>Kreekrug(dorp)</i>	Het deel van het woongebied dat binnen de Rondweg ligt, inclusief het centrum. Dit deel ligt op een relatief stevige kreekrugbodem, vandaar de benaming.
	<i>Watertuinen</i>	Het deel van het woongebied dat buiten de Rondweg ligt. In verband met de bodemgesteldheid wordt hier een fijnmazige waterstructuur aangelegd.

<b>Wonen</b>		
	<i>Woongebied</i>	Het nieuw te ontwikkelen woongebied zoals begrensd in het bestemmingsplan.
	<i>Woonwijken</i>	Binnen het woongebied worden er verschillende woonwijken ontwikkeld. De woonwijken worden ontsloten op de Rondweg. Binnen de woonwijken geldt een maximumsnelheid van 15 km/u.
<b>Mobiliteit en infrastructuur</b>		
	<i>STOMP-principe</i>	Het STOMP-principe is een mobiliteitsprincipe. Hierbij staat de auto niet langer centraal bij de inrichting van de ruimte, maar wordt er in volgorde uitgegaan van eerst de voetganger (Stappen), vervolgens de fietser (Trappen), openbaar vervoer (OV) en Mobility as a Service (MaaS). Als laatste wordt de privéauto meegenomen in de inrichting.
	<i>(Hoofd)ontsluitingsroute(s)</i>	Vanaf het woongebied worden er drie hoofd-ontsluitingsroutes voor autoverkeer voorzien: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Middelweg richting N457/A20</li> <li>2. 'Nieuwe Knibbelweg' richting N219/A12</li> <li>3. 'Nieuwe Dwarsweg' richting N219/A20</li> </ol>
	<i>Hartlijn(nen) (inclusief Nieuwe Dwarsweg, Noordelijke Hartlijn, Zuidelijke Hartlijn)</i>	De Hartlijn is een weg die bestaat uit drie delen: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De Nieuwe Dwarsweg: Een hoofdontsluitingsroute voor autoverkeer tussen N219 en het woongebied. Hier geldt een maximumsnelheid van 60 km/u tot de bebouwde kom.</li> <li>2. De Noordelijke Hartlijn: De noordelijke aftakking van de Hartlijn binnen het woongebied. Deze wordt bestemd als busbaan in combinatie met fietsverkeer. Auto's worden niet toegestaan op deze weg. Er geldt een maximumsnelheid van 30 km/u.</li> <li>3. De Zuidelijke Hartlijn: De zuidelijke aftakking van de Hartlijn binnen het woongebied. Deze wordt uitsluitend bestemd voor fietsverkeer. Auto's worden niet toegestaan op deze weg. Er geldt een maximumsnelheid van 30 km/u.</li> </ol>
	<i>Rondweg</i>	Ook wel de Groene Slinger genoemd in het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021). Het gaat om de interne auto-ontsluitingsroute binnen het woongebied. De nieuw te realiseren woonwijken sluiten aan op deze rondweg. Op de rondweg geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. In de Nota van Beantwoording (en wijziging) zullen we aan deze weg refereren als Groene Slinger.

## **1.2 Detailniveau Chw bestemmingsplan**

In de zienswijzen zien wij bij een aantal reclamanten zorgpunten terug die te maken hebben met het detailniveau van de uitwerking van het bestemmingsplan en/of de verwerving van grondeigendommen in het plangebied. Wij benadrukken dat we begrip hebben voor deze zorgen en ons bewust zijn van impact van de voorgenomen ontwikkeling op verschillende levenssferen. We realiseren ons dat wij deze zorgen met onze reacties in deze Nota van Beantwoording (en wijziging) niet geheel weg kunnen nemen. Waar mogelijk en waar passend binnen de gemeentelijke uitgangspunten, komen wij tegemoet aan wensen, dat is steeds specifiek aangegeven. Op een aantal punten kunnen we dat nog aangeven, omdat pas in een vervolg fase nadere uitwerking plaatsvindt of omdat het verzoek nog verder onderzoek vraagt.

Wij hebben er als gemeente belang bij om het plan zorgvuldig en met zo min mogelijk omgevingsoverlast, verder uit te werken en uiteindelijk te realiseren. Dat vraagt een fasegewijze aanpak. Er zijn tot nu toe verschillende onderzoeken uitgevoerd, passend bij het detailniveau van het Milieu Effect Rapport (MER) en het opgestelde bestemmingsplan.

Deze onderzoeken worden in het vervolgtraject nader gedetailleerd en uitgewerkt, op basis van de kaders die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarnaast zullen we de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied monitoren. Hiermee kunnen we de prognoses, berekeningen en inschattingen – zoals nu bekend – blijvend toetsen en bijstellen als daar aanleiding voor is. In dit vervolgproces zullen we ook steeds verder inzoomen: van gebiedsniveau tot perceelniveau. Zo vindt uitwerking van de plannen op groter detailniveau plaats.

Wij zullen ook blijven communiceren over de uitvoering van vervolgonderzoeken. Voor enkele onderzoeken hebben we informatie nodig van eigenaren en/of bewoners in het gebied: hiervoor leggen wij ook individueel of in groepen contact. Het gaat bijvoorbeeld om onderzoeken naar de hoogteligging van bestaande panden in het plangebied, ecologische onderzoeken het uitwerken van een plan voor verkeersveiligheid en bereikbaarheid tijdens de ontwikkeling.

Voor wat betreft de verwerving van gronden, voeren wij sinds 2021 gesprekken met grondeigenaren over de minnelijke aankoop van eigendommen op basis van het gevestigde voorkeursrecht (Wvg). Ook hier beseffen wij ons dat het voor eigenaren geen eenvoudige keuze is om, desgewenst, over te gaan tot verkoop van eigendommen aan de gemeente. Iedere situatie is anders, dat nemen we steeds zo veel mogelijk in ogenschouw. Wij hopen nadrukkelijk dat we in alle situaties tot een minnelijke verwerving kunnen komen en zetten de gesprekken hierover de komende periode voort. Slechts in uiterste situatie zien we ons genoodzaakt over te gaan tot onteigening. Daarnaast blijven we uiteraard altijd open voor gesprekken met eigenaren waar nog geen contact mee is geweest.

## **1.3 Planschade vs. Nadeelcompensatie**

Een aantal reclamanten claimt planschade op basis van de ontwikkeling van het Middengebied. Voor schadeveroorzakende besluiten op basis van de Wro (zoals bijvoorbeeld het vaststellen van het bestemmingsplan) geldt een termijn van 5 jaar. Deze termijn start vanaf het moment van een onherroepelijk bestemmingsplan als:

- De procedure voor het besluit is gestart voor de inwerkingtreding en;
- De procedure is afgerond na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Daarnaast is op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden. Schadeveroorzakende besluiten (zoals het verlenen van omgevingsvergunningen) die genomen worden na 1 januari 2024 vallen onder de Omgevingswet en dus de Nadeelcompensatieregeling.

Concreet betekent dit dat schade door het vaststellen van het bestemmingsplan onder de planschaderegeling zullen vallen en eventuele schade door het verlenen van omgevingsvergunningen zullen vallen onder de Nadeelcompensatieregeling.

#### 1.4 Nieuwe initiatieven vanuit zienswijzen

Een aantal reclamanten heeft de gemeente middels een zienswijze verzocht om een door hen gewenste ontwikkeling op hun perceel mogelijk te maken. Deze initiatieven zijn in veel gevallen nog onvoldoende concreet, passen in een aantal gevallen nog niet binnen de door de raad vastgestelde kaders of de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan nog niet beoordeeld worden, bijvoorbeeld door ontbrekende informatie. Met andere woorden: het moet voor de gemeente duidelijk zijn dat er een initiatief is, de gemeente moet dit ook op tijd weten en het moet ook zodanig concreet zijn dat het beoordeeld kan worden. Daarnaast moet in het kader van een zorgvuldig proces ook de omgeving voldoende gelegenheid hebben om een zienswijze te geven.

Dit betekent niet dat de initiatieven niet passen, maar wel dat de gemeente ze nu niet bij recht kan meenemen in het bestemmingsplan. Reclamanten met een concreet initiatief kunnen dit middels een aparte ruimtelijke procedure aanvragen bij de gemeente waarna de haalbaarheid en aanvaardbaarheid getoetst zal worden binnen de kaders zoals deze zijn vastgelegd en vastgesteld door de raad in het Masterplan en de Nota van Uitgangspunten. Daarbij kan de omgeving op een ontwerpplan (omgevingsvergunning of wijziging omgevingsplan) een zienswijze indienen.

#### 1.5 N219 en bereikbaarheid voor bestaande inwoners en bedrijven in het gebied

Een deel van de reclamanten trekt de onderzoeken en berekeningen in twijfel. De gemeente is van mening dat de onderzoeken correct en conform de huidige wetgeving zijn uitgevoerd. Het verkeersmodel heeft nadrukkelijk alle gangbare en verplichte scenario's in beeld gebracht. De commissie m.e.r. heeft ook aangegeven dat de onderzoeken goed voor de besluitvorming zijn uitgevoerd. Naar mate de invulling gedetailleerder wordt worden ook de uitgevoerde onderzoek verder uitgewerkt en gedetailleerd. Dat is gebruikelijk bij een ontwikkeling met een lange planperiode.

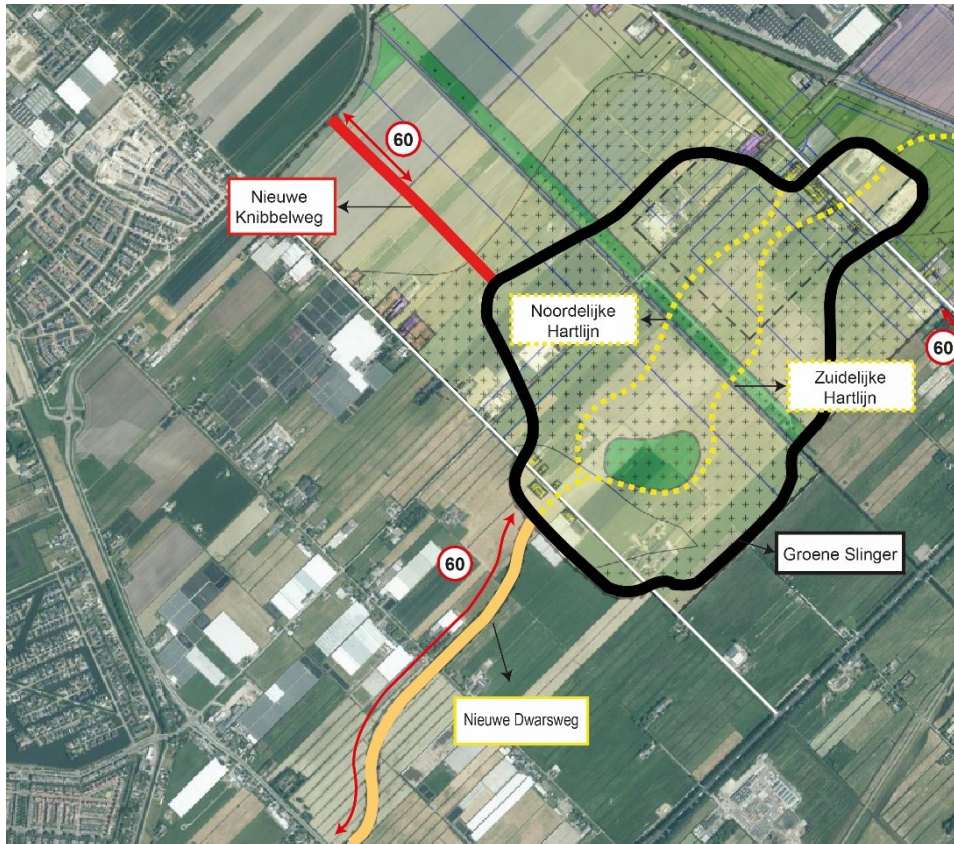
Er zijn voor het bestemmingsplan twee verschillende onderzoeken uitgevoerd. In het kader van het MER zijn onderzoeken uitgevoerd waarin in brede zin de effecten van het planvoornemen in beeld zijn gebracht. Daarnaast zijn voor het bestemmingsplan specifieke onderzoeken uitgevoerd die uitgaan van de wet- en regelgeving, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Wij hebben daarmee voldaan aan onze wettelijke verplichting. De cijfers in het achtergrondrapport uit het verkeersmodel bij de N219 waren op twee punten verwisseld v.w.b. intensiteiten. Voor de berekening zijn wel de juiste cijfers gebruikt. Er is nadrukkelijk gekeken naar de effecten van de ontwikkeling t.o.v. de huidige situatie en autonome situatie (de situatie zonder de ontwikkeling van het Middengebied). De ontwikkeling van het Middengebied incl. autonome ontwikkeling draagt cumulatief maar in beperkte mate bij aan de toekomstige situatie op de N219 (tussen de 0 en 1 dB, wat niet hoorbaar is). Uiteraard monitort de gemeente de komende jaren het verkeer op de N219. Het verkeer op N219 neemt toe, dit is voor een groot deel ook het gevolg van de autonome ontwikkeling en dus niet enkel gerelateerd aan de nieuwe ontwikkeling. De N219 is provinciale verantwoordelijkheid waarbij de gemeente dit in nauw overleg met de provincie bespreekt. Als gemeente zijn wij verantwoordelijk voor de toename als gevolg van de realisatie van het dorp, niet voor de natuurlijke groei van het verkeer op de weg.

Voor het bestemmingsplan geldt dat we onderzoek moeten doen naar de nieuw aan te leggen wegen en de effecten daarvan. Daarnaast is de Middelweg meegenomen (ligt namelijk in het plangebied) en geluideffecten daar zijn ook in beeld gebracht. Voor een aantal (nieuwe en bestaande) wegen komen we er, op basis van de onderzoeken, op uit dat er op delen geluidarm asfalt zal worden toegepast. Ook regelt het bestemmingsplan dat er op een deel van de bestaande wegen in de toekomstige situatie alleen bestemmingsverkeer mogelijk is. Verkeer vanuit het nieuwe dorp zal afgewikkeld worden via de nieuw aan te leggen ontsluitingswegen. Dit is in het bestemmingsplan gekoppeld aan de woningbouwfasering. Gedetailleerdere uitwerkingen van de aansluitingen worden later uitgevoerd voor het moment dat de aansluitingen moeten worden gerealiseerd.

Bereikbaarheid van de huidige bewoners en bedrijven in het gebied worden altijd geborgd zoals ook vastgelegd in de bestuurlijke afspraken.

### 1.6 Naamgeving wegen

In de zienswijzen worden diverse wegnamen gebruikt. Op onderstaande kaartje is te vinden welke wegnamen de gemeente hanteert voor de verschillende wegen. Tevens is te zien waar de snelheid over gaat naar 60km/u.



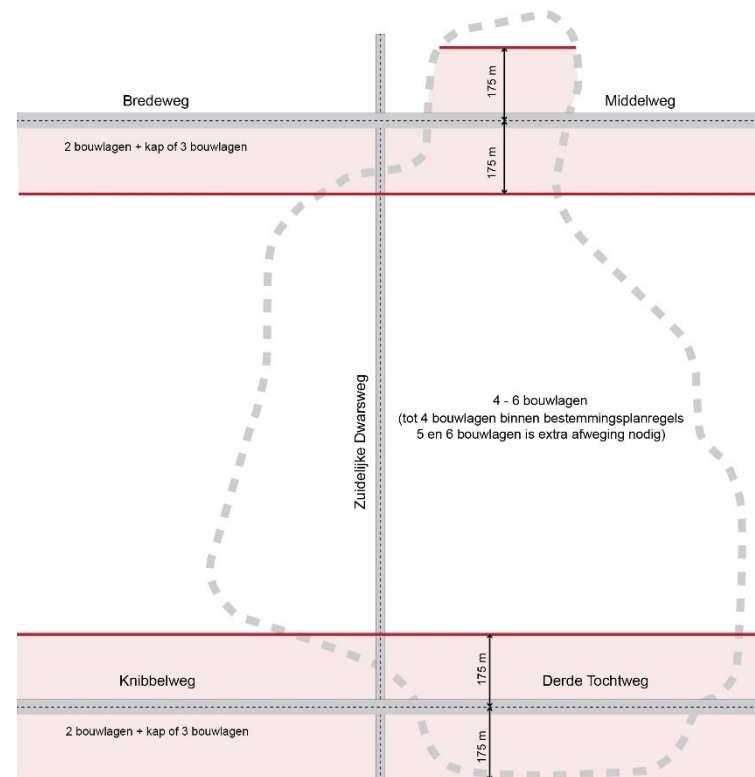
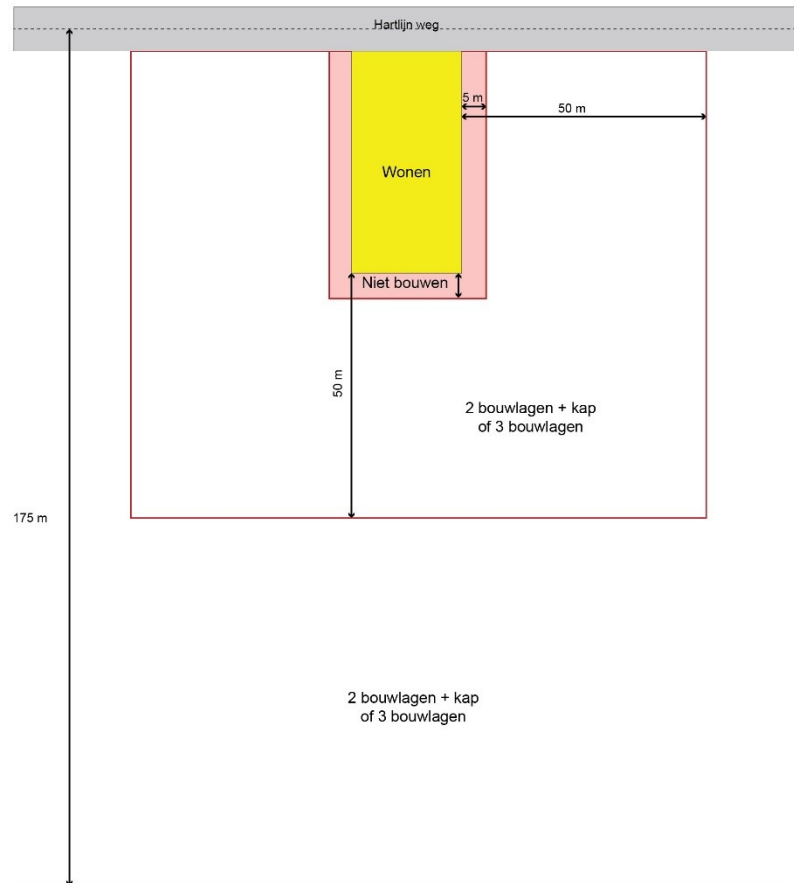
### **1.7 Rijsnelheden**

In verband met de ontwikkeling van het Middengebied zullen de rijsnelheden voor het autoverkeer op de verschillende wegen veranderen. Voorzien is in een snelheid van 60km/u op de wegen buiten de bebouwde kom. Daarnaast is voor de Groene Slinger en de Hartlijn, gelegen binnen de bebouwde kom, een snelheid van 30km/u voorzien. Dat geldt tevens voor de zogenaamde halverwegen. Dat zijn de wegen, noord-zuid georiënteerd, die verbindingen vormen van de groene slinger naar de woonbuurten. Voor de overige wegen in het dorp (in, rond en tussen de woonbuurtjes) is een snelheid van 15km/u voorzien.

### **1.8 Bouwhoogtes rondom het lint**

De gemeente heeft aanvullende regels opgenomen voor bouwen in de nabijheid van bestaande woningen en langs het lint. In de bestemming 'Woongebied' zijn beperkingen opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft een hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen (2 bouwlagen + kap of 3 bouwlagen) in een zone van 50 meter vanaf de bestemming 'Wonen'. Aanvullend hierop gelden deze regels voor een zone van 175 meter vanaf de as van de Middelweg, Bredeweg, Knibbelweg en Derde Tochtweg. Daarnaast zijn er geen gebouwen toegestaan in de zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'. In onderstaande afbeeldingen zijn de regels schematisch opgenomen.

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'



## **1.9 Participatie**

Gemeente Zuidplas heeft in het kader van participatie over de ontwikkeling van het Middengebied de verschillende activiteiten ondernomen in de afgelopen jaren. Deze inspanningen hebben integraal bijgedragen aan het planontwikkelingsproces, waarbij de input verwerkt kan zijn in het 'Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1' en/of andere (daaraan voorafgaande of daarmee samenhangende) planproducten van de gemeente. De gemeente gebruikt voor het bepalen van het niveau van participatie onder meer het door de raad vastgestelde Kader Participatie.

Bij de voorbereiding van de plannen is al intensief overleg gevoerd met de betrokken instanties en met de omgeving. Om deze reden is er voor gekozen om af te zien van het opstellen van een voorontwerp.

## **1.10 Omgevingsmanagement**

Bij de ontwikkeling van de plannen voor het Middengebied is de omgeving op verschillende momenten betrokken. De eerste plannen voor de ontwikkeling van het Middengebied stammen uit 2004. De concrete invulling van het planvoornemen zoals dat nu in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, zijn echter geschetst in het bidboek 'Integrale ontwikkeling Zuidplas', uit 2017.

Dit bidboek is aangeboden aan Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten heeft vervolgens haar waardering uitgesproken in een formele reactie en aangegeven op basis van deze plannen de verdere dialoog aan te willen gaan. Ook hebben er naar aanleiding van het bidboek twee informatieavonden plaatsgevonden die goed bezocht zijn door inwoners, omwonenden, ondernemers en overige betrokkenen. De visie – zoals geschetst in het bidboek – is de basis geweest voor de Concept-Ontwikkelvisie Zuidplaspolder, uit 2019. Dit document is in 2019 vrijgegeven, bedoeld voor verrijking en reacties en vormde het kader voor de verdere planvorming. Vanaf dat moment is een aantal stappen gezet om tot voorliggend bestemmingsplan te komen. Vervolgens is gewerkt aan een Masterplan dat in het voorjaar van 2021 door de gemeenteraad van Zuidplas is vastgesteld. Bij de totstandkoming van het Masterplan heeft op meerdere momenten afstemming plaatsgevonden met de omgeving. Dit Masterplan vormde de basis voor het Milieueffectrapport (MER) dat vervolgens is opgesteld. Mede op basis van dit MER is het Voorkeursalternatief opgesteld (2022/2023). Dit voorkeursalternatief is opgenomen in het bestemmingsplan (2023).

Bij de totstandkoming van alle producten is de omgeving op verschillende manieren en op verschillende momenten in het proces betrokken. Figuur 1 geeft een overzicht van participatiemomenten gedurende de afgelopen jaren. In het figuur is te zien dat er op verschillende momenten informatieavonden en bijeenkomsten zijn georganiseerd. Naast dat deze momenten bedoeld waren om toe te lichten waar de gemeente op dat moment mee bezig was en wat er de komende periode stond te gebeuren, waren die bijeenkomsten ook nadrukkelijk bedoeld om reacties en informatie op te halen bij betrokkenen. Uiteraard is ook bij die bijeenkomsten gelegenheid geweest om te reageren en input te leveren.





Naast alle participatiemomenten wordt gewerkt aan een informatiecentrum in het Middengebied. In het proces om te komen tot dit informatiecentrum zijn omwonenden nadrukkelijk betrokken, o.a. bij het beoordelen van de aanbiedingen. Momenteel wordt gewerkt aan het op- en inrichten van een zogenaamde 'bewonersraad', een betrokken groep mensen waarbij zowel huidige als toekomstige bewoners/geïnteresseerden langdurig betrokken worden bij de verdere ontwikkeling van het Middengebied.

Naast de vele participatiemomenten wordt de omgeving geregeld geïnformeerd via website en nieuwsbrief, waarbij tevens gelegenheid is om te reageren.

Zie het figuur hiernaast voor een overzicht van de participatiemomenten.

### **1.11 Globaal eindplan (Chw bestemmingsplan)**

Dit Chw bestemmingsplan is anders van opzet dan gebruikelijk is bij bestemmingsplannen in de gemeente Zuidplas. In bestemmingsplannen wordt vaak de (bestaande of nieuwe) situatie vrij gedetailleerd vastgelegd, waarbij duidelijk is waar bebouwing komt, waar wegen zijn en waar groenvoorzieningen. Dit Chw bestemmingsplan is globaal van opzet en biedt een meer flexibel kader voor ontwikkeling. Ook biedt dit plan een directe bouwmogelijkheid als voldaan wordt aan de regels die in het plan zijn opgenomen. Er is dus geen uitwerking van dit bestemmingsplan meer nodig om omgevingsvergunningen te verlenen. Wel zal, meer dan bij een traditioneel bestemmingsplan, nog een afweging plaatsvinden op het moment van vergunningverlening. De afweging die nog zal plaatsvinden moet wel voldoen aan de regels van dit Chw bestemmingsplan. De regels zijn een vertaling van het Masterplan en de Nota van Uitgangspunten welke door de raad zijn vastgesteld.

Binnen het kader van het Chw bestemmingsplan zijn meerdere uitwerkingen nog mogelijk, waardoor het Chw bestemmingsplan geen inzicht geeft in de exacte stedenbouwkundige invulling of bebouwing die gaat ontstaan. Hier is voor gekozen gelet op het type en de omvang van de ontwikkeling, de lange doorlooptijd voor de realisatie (circa 20 jaar) en de gewenste flexibiliteit om in te kunnen spelen op onvoorziene en toekomstige ontwikkelingen. De Crisis- en herstelwet (Chw) biedt daarvoor de mogelijkheid.

Het behoort tot de beleidsruimte van de gemeenteraad om de mate van gedetailleerdheid van een plan te bepalen. De mate van flexibiliteit in de bestemmingsregeling wordt daarbij voor de specifieke situatie afgewogen. De gemeente acht in deze omgeving en met de waarborgen en voorwaarden die in het Chw bestemmingsplan zitten, de gekozen mate van flexibiliteit aanvaardbaar. Het bestemmingsplan geeft een helder (maximaal) ontwikkelprogramma aan, begrenst de bouwmogelijkheden en benoemt kaders en afwegingen die in het kader van vergunningverlening worden beoordeeld. De (maximale) mogelijkheden van dit Chw bestemmingsplan zijn onderzocht en afgewogen. In het plan zijn regels opgenomen als dat uit oogpunt van rechtszekerheid gewenst of noodzakelijk was. Mede naar aanleiding van de zienswijzen zijn extra regels toegevoegd, bijvoorbeeld met betrekking tot de (ontwikkelings)mogelijkheden nabij bestaande woningen in het gebied en het borgen van de ruimtelijke kwaliteit.

Voordat met de realisatie van het gebied gestart wordt, vindt uiteraard nog een uitwerking plaats, onder meer in de vorm van een stedenbouwkundig plan en een waterhuishoudingsplan. Zo worden een stedenbouwkundig casco en deelvormen opgesteld in aanloop naar de aanvraag van omgevingsvergunningen. Een stedenbouwkundig casco verwijst naar de basisstructuur of het raamwerk van een stedenbouwkundig plan, voor de inrichting van het gebied. Het casco omvat dus de fundamentele elementen die de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied bepalen, en biedt een leidraad voor verdere invulling en ontwerp.

Deze uitwerkingen moeten passen binnen het kader Chw bestemmingsplan, maar vormen geen zelfstandig toetsingskader bij de vergunningverlening. De benodigde regels en afwegingen staan immers in het Chw bestemmingsplan.

Omdat de gemeente een groot deel van de gronden in eigendom heeft of verkrijgt, zal de gemeente -in de rol als initiatiefnemer- wel zelf regie voeren op de inhoud en het proces van de uitwerking. Ook kan de gemeente bij de selectie van toekomstige ontwikkelaars voor het gebied extra voorwaarden opnemen voor de ontwikkeling, als die op dat moment gewenst zijn. Deze spelen echter geen rol in de ruimtelijke afweging die in het Chw bestemmingsplan is opgenomen en worden ook niet bij de vergunningverlening betrokken.

## **2. NOTA VAN BEANTWOORDING**

**2.1 Reacties ingediende zienswijzen**

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 – Reclamant 1	Corsanummer E23.0005310	2 oktober 2023	4 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><b>Ontsluitingsweg</b> De 3e ontsluitingsweg van het Vijfde Dorp met een snelheid van 60 km/u komt op circa 20 meter van het huis van reclamant. Hierdoor vermindert de waarde van zijn huis, woongenot en zijn er gevolgen voor zijn gezondheid (fijnstof). De weg veroorzaakt tot circa 9.500 verkeersbewegingen per dag welke geluidshinder, trillingen én fijnstof veroorzaken. Daarbij komt de kruising van de Tweede Tochtweg met de 3e ontsluitingsweg op een afstand van circa 20 meter.</p>	<p>De derde geplande ontsluitingsweg loopt tussen het bestemmingsplangebied en de N219 en kruist de Tweede Tochtweg. Voor de ligging van de derde ontsluitingsweg is een route tussen twee bestaande woningen voorzien.</p> <p>Gezondheid heeft grote aandacht van de gemeente. Mede om die reden is het MER met bijbehorende onderzoeken opgesteld. Voor het MER wordt in onderzoeken niet alleen getoetst aan de geldende wet- en regelgeving: er wordt ook gekeken naar de feitelijke effecten, ook als deze voldoen aan wettelijke kaders. Uit het onderzoek voor het bestemmingsplan en MER blijkt inderdaad dat er effecten optreden. Als gevolg van het planvoornemen zal er een toename ontstaan van geluidbelasting en zal de luchtkwaliteit verslechteren. Deze effecten zijn afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland. In het licht van het maatschappelijk belang acht de gemeente de ontstane effecten aanvaardbaar. Tevens wordt benadrukt dat, overal in het plangebied, aan de wettelijke normen wordt voldaan zodat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>De gemeente is zich tevens bewust van de kwetsbaarheid van bestaande eigendommen in het gebied. Voorafgaand aan de aanvang van werkzaamheden wordt er daarom zorgvuldig opname gedaan van de panden teneinde allereerst en zo mogelijk maatregelen te nemen ter voorkoming van overlast en schade. Of dit nodig is en kan, en of het maatregelen betreft aan de woning of aan de uitvoeringswijze van werkzaamheden, hangt af van de lokale situatie. Vervolgens wordt er per perceel en pand ten tijde van de uitvoering een monitoring uitgevoerd op</p>	nee

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

		diverse aspecten zoals trillingen en wateroverlast zodat er bij herleidbare schade ten gevolge van de werkzaamheden herstel of vergoeding plaats kan vinden.	
2	<i>Planschade</i> Reclamant stelt de gemeente verantwoordelijk voor de waardevermindering van zijn huis.	Ten aanzien van mogelijke waardedaling van de woning bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade/nadeelcompensatie* in te dienen. <i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i>	nee

CONCLUSIE

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 – Reclamant 2	Corsanummer(s) E23.005312 en E23.005332	2 oktober 2023	4 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee

1	<p><i>Bouwwlak onjuist</i>                  Het bouwwlak op de verbeelding van reclamant klopt niet. De sinds 2002 bestaande woning staat niet op het bouwwlak (wel loodsen en kassen). Verzocht wordt het juiste bouwwlak op te nemen.</p>	<p>De gemeente zal het juiste bouwwlak opnemen voor de bestaande woning van reclamant.</p>	ja
2	<p><i>Verzoek om een 2<sup>e</sup> bouwwlak</i>                  Verzocht wordt om het opnemen van een 2<sup>e</sup> bouwwlak ten behoeve van een nieuwe vrijstaande woning. Dit kan door de bestaande loodsen en kassen met een oppervlakte van 900 m<sup>2</sup> te slopen en uit te ruilen voor een extra bouwwlak voor een woning. Het ruimtelijk beeld verbetert door de afname van bouwmassa en de functiewijziging naar wonen. Binnen de perceel oppervlakte van 3000 m<sup>2</sup> is hiervoor genoeg ruimte. De voorgestelde uitruil voor een duurzaam gebouwde nieuwe woning past naadloos in het beleid voor de ontwikkellocatie 5<sup>e</sup> dorp.</p>	<p>Binnen dit gebied geldt niet de door reclamant gevraagde 'ruimte-voor-ruimte' regeling welke uitgaat van het slopen van opstallen in ruil voor de bouw van een tweede woning. Voor elke nieuwe ontwikkeling geldt dat hiervoor aangetoond moet zijn dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een gedegen afweging. In het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied zal nader bekeken worden hoe het woongebied ontwikkeld gaan worden.</p> <p>Voor de algemene beantwoording over nieuwe initiatieven verwijzen we ook graag naar paragraaf 1.4 en hoe de gemeente hier in de toekomst mee om wenst te gaan.</p>	nee
3	<p><i>Te hoge bebouwing</i>                  Het ontwerpbestemmingsplan maakt aansluitend aan het perceel van reclamant woningbouw tot maximaal 26 meter in 8 bouwlagen mogelijk (art. 16.5 onder b). Door te kiezen voor een globaal bestemmingsplan, zonder uitwerkingsregels, veroorzaakt dit rechtsonzekerheid voor reclamant.                  Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid voor een dergelijke hoge bebouwing aan de rand van het toekomstige woongebied. Dit is stedenbouwkundig misplaatst.                  Verzocht wordt om de bestemming woongebied –specifieke vorm van woongebied -2 voor zover gelegen ten zuiden van de Derde Tochtweg te veranderen in een woonbestemming tot maximaal 11 meter (art 15.2.2 onder h).</p>	<p>Momenteel wordt er gewerkt aan verdere stedenbouwkundige uitwerkingen. Daarbij wordt er specifiek bekeken waar gestapelde bouw het beste passend is. Gestapelde bouw bevindt zich met name in het centrum op de kreekrug. Deze uitwerking zorgt voor een nadere visie op de locatie van de gestapelde bouw welke opgenomen zal worden in het bestemmingsplan.</p> <p>Naar aanleiding van (onder meer) deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de mate van flexibiliteit, met name in relatie tot de bestaande functies in het gebied die blijven bestaan. Dat heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, waarbij:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de wegas van de linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg;</li> <li>- geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en</li> </ul> </li> <li>2. een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een</li> </ol>	ja

		<p>gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&amp;W in te stellen Supervisor, die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangend en passende stedenbouwkundige opzet.</p> <p>De aparte bestemming 'Wonen' is gegeven aan de bestaande woonbebouwing in het gebied. Met bovenstaande aanpassing wordt gestreefd naar een voldoende afstand tot bestaande functies en een geleidelijke overgang van bestaande bebouwing naar het nieuw te ontwikkelen dorp.</p>	
4	<p><i>Tracé van de busverbinding</i> Het ontwerp bestemmingsplan maakt direct ten oosten van het perceel van reclamant een vrij liggende busbaan mogelijk. De bestemming Woongebied maakt de aanleg van verkeer mogelijk zonder dat dit specifiek wordt gemaakt. Het woongenot vermindert wanneer naast de woning van reclamant de busbaan wordt gerealiseerd.</p>	<p>De bestemming 'Woongebied' maakt inderdaad een verkeersfunctie mogelijk. Het betreft hier de zogenaamde Noordelijke Hartlijn gelegen binnen de bestemming 'Woongebied'. Deze vrij liggende busbaan zal – met uitzondering van fietsverkeer en eventueel calamiteitenverkeer – niet door ander gemotoriseerd verkeer worden gebruikt. De hoeveelheid verkeer op de vrij liggende busbaan is beperkt tot de bussen waarvan de rijfrequentie nog nader bepaald dient te worden. Binnen het woongebied zijn daarnaast wegen met een beperkte snelheid, tot maximaal 30 km/u, mogelijk. In de woonbuurten zal een snelheid van 15 km/u worden aangehouden. Deze wegen acht de gemeente inpasbaar op korte afstand van de bestaande woningen.</p>	nee
5	<p><i>Nieuwe ontsluitingsweg</i> Bij het basisalternatief voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een nieuwe ontsluitingsweg (nieuwe dwarsweg) ten zuiden van het perceel van reclamant (Deelrapport Mobiliteit). De afstand is circa 60 meter met een snelheidsregime van 50 km/u. Door de aanleg van de ontsluitingsweg, inclusief vertakkingen neemt het woongenot van reclamant af. Dit heeft met name betrekking op geluidsoverlast en luchtkwaliteit van gemotoriseerd verkeer. Het effect van het plan op bestaande woningen zal leiden tot een toename van 2 dB of meer. Onduidelijk is waarom de gemeente geen afdoende maatregelen voorstelt om deze geluidstoename te niet te doen.</p>	<p>Het basisalternatief zoals beschreven in het MER en de deelrapporten is niet het planvoornemen zoals dat in het bestemmingsplan is vastgelegd. Op basis van het onderzoek in het MER heeft het College van B&amp;W een Voorkeursalternatief (VKA) vastgesteld op 31 januari 2023. Hierin heeft de nieuwe ontsluitingsweg buiten de bebouwde kom een snelheidsregime van 60 km/u en binnen de bebouwde kom van 30 km/u. De Groene Slinger van het nieuwe dorp heeft een snelheidsregime van 30 km/u. In de woonbuurten zal een snelheid van 15 km/u worden aangehouden</p> <p>In het algemeen blijkt uit het onderzoek voor het bestemmingsplan en MER dat er in het plangebied inderdaad een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit en een hogere geluidbelasting ontstaat. De verslechtering van de luchtkwaliteit en de geluidbelasting die ontstaat, is afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland. In het licht van het maatschappelijk belang acht de gemeente de ontstane luchtkwaliteit en geluidbelasting aanvaardbaar.</p>	nee

		<p>Tevens wordt benadrukt dat, overal in het plangebied, aan de wettelijke normen wordt voldaan zodat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>De woning van reclamant staat vlak bij de toekomstige Groene Slinger (deze is gelegen achter de woning van reclamant), welke zoals aangegeven een snelheidsregime van 30 km/u heeft. Ook ter hoogte van de woning van reclamant heeft de ontsluitingsweg een snelheidsregime van 30 km/u. De bebouwde kom grens komt op ca. 100 meter van de woning te liggen. Daarmee ligt de overgang naar het hogere snelheidsregime verder van de woning dan reclamant aangeeft.</p> <p>De aanleg van de Groene Slinger en de nieuwe ontsluitingsweg zal leiden tot veranderingen van de leefomgeving van reclamant. Door het toepassen van de lage snelheid ter hoogte van de woning is, de hoogte van de geluidbelasting van dien aard dat daar geen extra maatregelen voor nodig zijn.</p>	
6	<p><i>Planschadeclaim</i> De geplande woonbestemming en de mogelijkheid van een busbaan naast het perceel van reclamant veroorzaakt waardevermindering van zijn woning. Daarvoor zal hij de gemeente aanspreken middels een later in te dienen planschadeclaim.</p>	<p>Ten aanzien van mogelijke waardedaling van de woning bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade/nadeelcompensatie* in te dienen. <i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p>	nee

CONCLUSIE

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R3 – Reclamant 3	Corsanummer(s) I23.003252 en E23.005366	3 oktober 2023	5 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	

	Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
<p>1 <i>Ontwerpplan te algemeen en biedt onvoldoende inzicht</i>                      Reclamant is van mening dat door de globale bestemmingen het ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte, art 7c Besluit Chw, rechtsonzeker is. Het plan laat essentiële keuzes zoals afstanden, locaties en type bebouwing in het midden. Daarbij scheidt het, mede door de ruime afwegings- en afwijkingsruimte en pas later uit te voeren onderzoeken als geluid, verkeer, trillingen, grondgesteldheid, waterhuishouding, luchtkwaliteit, privacy onvoldoende ruimtelijk kader. De gestelde criteria laten te veel ruimte voor eigen interpretatie van het bevoegd gezag. Daarbij biedt de MER onvoldoende gedetailleerd inzicht in de gevolgen van de ontwikkeling voor de woningen van reclamant. Reclamant verwijst naar de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2388 (Retailmarkt Belvédère). Het type bebouwing zoals hoogbouw tot maximaal 8 lagen en 35 meter kan nu in beginsel overal. Ook voor en achter de woning van reclamant. Pas bij de vergunningverlening wordt beoordeeld of een initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is. Vooraf had moeten worden onderzocht waar de bebouwing vanuit een ruimtelijk oogpunt bezien, in ieder geval niet kan komen. Reclamant is van mening dat ook bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast moet staan dat de gegeven bestemming in beginsel aanvaardbaar is. In de planregels had op zijn minst moeten worden aangegeven dat de voorziene bebouwing dient aan te sluiten bij de bebouwing in de directe omgeving.</p>	<p>Dit Chw bestemmingsplan is anders van opzet dan gebruikelijk is bij bestemmingsplannen in de gemeente Zuidplas. Hier is voor gekozen gelet op het type en de omvang van de ontwikkeling, de lange doorlooptijd voor de realisatie (circa 20 jaar) en de gewenste flexibiliteit om in te kunnen spelen op onvoorziene en toekomstige ontwikkelingen. De Crisis- en herstelwet (Chw) biedt daarvoor de mogelijkheid. Het behoort tot de beleidsruimte van de gemeenteraad om de mate van gedetailleerdheid van een plan te bepalen. De mate van flexibiliteit in de bestemmingsregeling wordt daarbij voor de specifieke situatie afgewogen. De gemeente acht in deze omgeving en met de waarborgen en voorwaarden die in het Chw bestemmingsplan zitten, de gekozen mate van flexibiliteit aanvaardbaar. Het bestemmingsplan geeft een helder (maximaal) ontwikkelprogramma aan, begrenst de bouwmogelijkheden en benoemt kaders en afwegingen die in het kader van vergunningverlening worden beoordeeld.</p> <p>Naar aanleiding van (onder meer) deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de mate van flexibiliteit, met name in relatie tot de bestaande functies in het gebied die blijven bestaan. Dat heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, waarbij:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de weg van de linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg;</li> <li>- geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en</li> </ul> </li> <li>2. een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&amp;W in te stellen Supervisor, die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangend en passende stedenbouwkundige opzet.</li> </ol> <p>De aparte bestemming 'Wonen' is gegeven aan de bestaande woonbebouwing in het gebied. Met bovenstaande aanpassing wordt gestreefd naar een voldoende afstand tot bestaande functies en een</p>	<p>ja</p>



		<p>geleidelijke overgang van bestaande bebouwing naar het nieuw te ontwikkelen dorp.</p> <p>Voor de algemene beantwoording over het detailniveau en het betrekken van de omgeving verwijzen we ook naar paragraaf 1.2.</p>	
2	<p><i>Locatiekeuze</i>                  Vanwege de hogere draagkracht is de grootste dichtheid aan nieuwbouwwoningen op de kreekrug voorzien, wat samenvalt met het centrum van de ontwikkeling met een gemiddelde woningdichtheid van 30 tot 50 woningen van toepassing is. In de toelichting op blz. 4 is gemotiveerd dat, hoewel het gebied beperkt hoger ligt dan het omliggende gebied, vanwege de meer kleiige bodemsamenstelling, het een steviger grondslag biedt dan het omliggende gebied met een meer veenachtige ondergrond.                  Reclamant betwijfelt dit. In het Middengebied zijn meerdere kreekruigen en het hele gebied bestaat grotendeels uit klei en diepliggende veenlagen. Er zijn ook geen duidelijke kaarten die exact aangeven waar kreekruigen liggen. De toelichting volstaat niet als onderbouwing voor de gekozen ligging van het centrum.</p>	<p>Er is onderzoek gedaan naar de historie, geologie en bodemgesteldheid in het kader van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021). De betreffende onderzoeken zijn bijgevoegd onder agendapunt 10 van de raadsvergadering van 19 mei 2021:  <a href="https://zuidplas.raadsinformatie.nl/vergadering/862609#ai_6028462">https://zuidplas.raadsinformatie.nl/vergadering/862609#ai_6028462</a></p> <p>Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de het onderzoek blijkt dat de kreekrug qua hoogteligging en draagdracht het meest geschikt is voor de bouw van het nieuwe dorp en de ligging van het centrum. Het locatie onderzoek is gebaseerd op historische kennis en kaarten van kreekruigen en ondergrond. De hogere historische ligging heeft directe en indirecte invloed op de draagkracht van het gebied (minder ophoging benodigd en een hogere korrelspanning-historie in deze gebieden) Ook het onderzoek van Deltares (voorbelaastingen middengebied Zuidplaspolder, 2020) en het Masterplan worden de locatie van de kreekrug, de onderliggende kleilaag en de aanwezigheid van een dikkere veenlaag (uitgebreid) in het zuiden omschreven. Er zijn daarin ook kaarten toegevoegd. De keuze voor de meest geschikte locatie in het gebied is dus zeker gebaseerd op historische kennis en kaarten van kreekruigen en ondergrond, van beschikbare geotechnische gegevens, en op hogere draagkracht. Daarnaast zullen deze ondergrondgegevens nog verder worden gedetailleerd met aanvullende (grond)onderzoeken in de ( nabije) toekomst.(</p>	nee
3	<p><i>Vrees voor Grondwateroverlast door ophoging plangebied</i>                  Er is onvoldoende duidelijkheid over de gevolgen van de nieuwe woonwijk voor het waterpeil van de omliggende bestaande lintbebouwing. Uit de stukken blijkt dat bij de bestaande woonlinten op kavelniveau nader onderzoek wordt uitgevoerd om het nieuwe waterpeil mogelijk te maken. Daar waar dat niet mogelijk blijkt, zal gezocht worden naar een alternatieve maatwerkoplossing. Uitgangspunt is de bestaande woningen te behouden. Indien nodig is het opvijzelen van woningen een mogelijkheid en wanneer uit waterhuiskundig oogpunt het niet anders</p>	<p>Het standpunt van het Hoogheemraadschap is verwoord in de zienswijze die zij heeft ingediend. Deze is terug te vinden in de beantwoording O3.</p> <p>Er is onderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid van het gebied en daarmee is een eerste inzicht in de bodemrisico's, waaronder stabiliteit, van de beoogde gebiedsingrepen verkregen. Op basis van dit inzicht zijn de gerefereerde (ontwerp)uitgangspunten geformuleerd en vastgesteld. De gemeente zal in de uitwerking van de opgave detailonderzoek uitvoeren en hierbij wordt het genoemde risico op verschuivingen in de</p>	nee

	<p>kan, is het amoveren van de woning een optie. De gevolgen van de ophoging van het plangebied en de grondwaterstand bij de bestaande woningen zijn ongewis en fnuikend voor reclamant. Hij zou graag het standpunt van het Hoogheemraadschap van Schieland vernemen over de handhaving van de bestaande bebouwing en het risico op grondwateroverlast.</p> <p>Niet duidelijk is of onderzoek is gedaan naar het risico op grondverschuivingen, wat reclamant onaanvaardbaar acht en niet in overeenstemming tot een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>bodem, de zogenaamde stabiliteit, uitdrukkelijk ook nader beschouwd. De gemeente maar ook iedere andere mogelijke initiatiefnemer is gehouden aan het zorgvuldigheidsbeginsel indien zij werkzaamheden in het gebied wenst te verrichten. Dit betekent dat in de gebiedsontwikkeling gedetailleerd ontwerpuitwerking wordt gegeven aan de bodemingrepen, zettingen en stabiliteit in het algemeen en in relatie tot de bestaande lintbebouwing en eigendommen in het bijzonder.</p>	
4	<p><i>Geluids- en verkeersoverlast</i></p> <p>A. De ontwikkeling met nieuwe ontsluitingswegen houdt een forse toename in van autoverkeer en mobiliteit. Het uitgangspunt van eerst bewegen dan bouwen, met zo veel mogelijk gebruik maken van de aanwezige infrastructuur wordt hier niet gevolgd.</p> <p>B. De keuze voor een nieuwe rond- en ontsluitingsweg, direct naast de woonkavel van reclamant is onnavolgbaar. Eerst was de Middelweg verkeersluw gemaakt maar nu de eerste ontsluitingsweg met een busverbinding. Reclamant vraagt zich af of ook het landbouwverkeer via deze weg wordt ontsloten en of dit is meegenomen in het verkeersonderzoek.</p> <p>C. In de toelichting staat dat bij bestaande woningen mogelijk sprake zal zijn van indirecte geluidshinder als gevolg van verkeerstoename. Het staat voor reclamant vast dat er sprake zal zijn van ernstige geluidshinder zowel in het woonhuis als in de tuin en vraagt zich af of het optredende geluidsniveau ook in de tuin is beoordeeld. De toename van de geluidsdepositie op de gevel van de woning is groter dan 5 dB en daarmee in principe ontoelaatbaar. Niet duidelijk is of te nemen geluidreducerende maatregelen verplicht worden voorgeschreven in het bestemmingsplan, wat wel zou moeten.</p> <p>D. Er zijn parkeerhubs voorzien aan de zijkanten van het nieuwe dorp en men overweegt om naast de rondweg parkeergelegenheid te maken. Naar verwachting leidt dit tot cumulatieve overlast voor de bestaande bewoners.</p>	<p>A. Het uitgangspunt 'Eerst bewegen, dan bouwen', zoals vastgesteld in het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), houdt in dat er mobiliteitsmaatregelen worden getroffen voordat onaanvaardbaar verkeersoverlast ontstaat. Dit uitgangspunt wordt toegepast in de fasegewijze ontwikkeling van het bestemmingsplangebied.</p> <p>In de eerste fase van de ontwikkeling wordt uitgegaan van gebruik van de (bestaande) Middelweg en een nieuwe ontsluitingsweg richting N219/Knibbelweg-Oost (richting A12). Deze ontsluiting is op basis van verkeersonderzoek aanvaardbaar voor de ontwikkeling van 4.500 woningen.</p> <p>Daarnaast komt er een derde ontsluitingsweg en neemt de gemeente aanvullende mobiliteitsmaatregelen (conform de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023)), zodat de situatie ook na 4.500 woningen (tot in totaal 8.000 woningen) aanvaardbaar blijft.</p> <p>Verder is de gemeente in overleg met provincie Zuid-Holland om vanaf het begin openbaar vervoer te laten rijden. Ook wordt er ingezet om het fietsroutenetwerk te verbeteren en wordt er geïnvesteerd in het aanbieden van deelmobiliteit vanaf de eerste fase. De ambitie van de gemeente is om deze duurzame mobiliteitsmaatregelen stapsgewijs en vooruitlopend op de bouw van de woningen te realiseren. Het beoogde effect van de duurzame mobiliteitsmaatregelen is het dempen van de totale toename van autoverkeersbewegingen.</p> <p>Ten opzichte van de huidige situatie zullen de verkeerseffecten uiteraard alsnog toenemen. Dit blijkt ook uit het onderzoek voor het bestemmingsplan en MER. Deze effecten zijn afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van</p>	ja

		<p>voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland. In het licht van het maatschappelijk belang acht de gemeente de ontstane effecten aanvaardbaar. Tevens wordt benadrukt dat, overal in het plangebied, aan de wettelijke normen wordt voldaan zodat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>B. De Middelweg was voorheen een belangrijke provinciale ontsluitingsweg. De Middelweg verloor deze functie binnen het wegennet met de realisatie van de N457/Moordrechtboog en werd daarom afgewaardeerd. Ten behoeve van de ontwikkeling van het Middengebied zal de functie (en het belang) van de Middelweg weer toenemen. Uit verkeersonderzoek blijkt dat de Middelweg één van drie noodzakelijke hoofdontsluitingswegen is voor bestemmingsplangebied, gelet op een aanvaardbare verkeerssituatie.</p> <p>De Middelweg zal binnen de bebouwde kom een snelheidsregime van 30 km/u krijgen en daarop worden ingericht. De Middelweg zal in de toekomst ook geen doorgaande weg door het bestemmingsplangebied zijn: de Groene Slinger rond het dorp is het alternatief. Buiten de bebouwde kom is een inrichting van de Middelweg als gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 60 km/u voorzien. Dit past goed bij de (huidige en toekomstige) functie van de weg in relatie tot de aanwezige erf- en perceelaansluitingen. De weg blijft ook beschikbaar voor landbouwverkeer.</p> <p>De effecten van deze functiewijzigingen van de Middelweg is meegenomen in het MER en is meegewogen in de besluitvorming over het bestemmingsplan.</p> <p>In het vervolg zal een nadere uitwerking van het nieuwe profiel van de Middelweg worden opgesteld, waarbij sprake moet zijn van een verkeersveilige en geloofwaardige weginrichting voor alle weggebruikers.</p> <p>C. De geluidbelastingen zijn voor het bestemmingsplan beoordeeld ter plaatse van de gevel van de woningen in het gebied. In de wetgeving zijn woningen beschermd tegen een te hoge geluidbelasting. Buitenruimten</p>	
--	--	--	--

		<p>zijn niet meegenomen in de beoordeling omdat dit geen onderdeel is van de wetgeving.          Voor een deel van de Middelweg zal een toename van het verkeer ontstaan als gevolg van de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied.</p> <p>Ter hoogte van de woning van reclamant zal de Middelweg geen doorgaande weg worden. Dit deel van de Middelweg is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer (de woningen/bedrijven langs de Middelweg). Al het overige verkeer wordt over de Groene Slinger geleid. Daarnaast wordt het snelheidsregime op dit deel van de Middelweg verlaagd naar 30 km/u. Hierdoor zal de geluidbelasting ten gevolge van de Middelweg op dit deel van de weg juist afnemen ten opzichte van de huidige situatie.</p> <p>Op een ander deel van de Middelweg is wel sprake van een toename van het verkeer (op het gedeelte richting de A20). Daar ontstaat een toename van het geluid van ongeveer 6 dB. Omdat dit meer dan 5 dB is, wordt op dat wegvak een bronmaatregel (een maatregel ter plaatse van de weg, waar de geluidemissie ontstaat) toegepast. Dit wordt, naar aanleiding van onder meer deze en andere zienswijzen, geborgd in de bestemmingsplanregels.</p> <p>D. De Groene Slinger van het dorp heeft een belangrijke ontsluitende functie, met de daarbij behorende verkeersintensiteiten. De Groene Slinger zal, net zoals de rest van de bebouwde kom, met een snelheidsregime van 30 km/u worden ingericht. De exacte inrichting hiervan is een ontwerpogave voor het vervolg. Het mogelijk realiseren van parkeerplaatsen langs de Groene Slinger zal niet leiden tot onaanvaardbare geluidsbelasting voor bewoners. De verkeersintensiteiten op deze weg worden door het toevoegen van parkeerplaatsen namelijk niet anders en de verkeersintensiteiten bepalen de geluidbelasting vanaf de weg.</p>	
5	<p><i>Klimaatneutraal / gezonde lucht</i>          A. Het is reclamant onduidelijk hoe het streven om de CO<sub>2</sub>-uitstoot zo laag mogelijk te houden wordt ingevuld. De doelstelling is om net zo veel energie op te wekken via zon en aquathermie als het dorp gebruikt. Reclamant vraagt zich af of er onderzoek is gedaan naar de gevolgen van aquathermie voor de bodemstructuur.</p>	<p>A. Er zijn verschillende manieren waarop wordt geprobeerd de CO<sub>2</sub>-uitstoot zoveel mogelijk te beperken. De energievoorziening wordt zoveel mogelijk fossielvrij gemaakt. Nieuwbouwwoningen worden zonder gasaansluiting opgeleverd. Daarnaast draagt het plan bij aan het opwekken van fossielvrije energie (o.a. door middel van de zonnepanelen in het plan). Door zoveel mogelijk woningen/gebouwen modulair (prefab<sup>1</sup>) te bouwen kunnen veel transportbewegingen in de realisatiefase worden voorkomen. Ook de aanleg van een pijpleiding om in de realisatiefase</p>	nee

<p>B. Uit het MER Deelrapport luchtkwaliteit blijkt dat het plan leidt tot een lichte verslechtering van de luchtkwaliteit in het plangebied. In de toelichting staat dat niet wordt voldaan aan de geactualiseerde advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) uit 2021 voor fijnstof en stikstofdioxide. Reclamant acht het een gemiste kans dat de raad kennelijk de nieuwe waarden naast zich neer legt. Nu de gemeente deelnemer is van het gesloten Schone Lucht Akkoord (SLA), waarin is afgesproken de gezondheidseffecten van luchtvervuiling door Nederlandse bronnen in 2030 met 50% te verminderen had een andere opstelling voor de hand gelegen</p>	<p>zand naar het gebied te transporteren, draagt bij aan het beperken van de transportbewegingen en daarmee de CO<sub>2</sub>-uitstoot in die fase. Ook het uitvoeren van woningen als houtbouw beperkt de CO<sub>2</sub>-uitstoot in vergelijking met traditionele bouw. Het beoogde systeem aquathermie is een gesloten systeem en zal derhalve geen invloed of gevolgen hebben voor de bodemstructuur.</p> <p>B. Uit het onderzoek voor het bestemmingsplan en MER blijkt inderdaad dat er een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit ontstaat. Het effect is afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland. In het licht van het maatschappelijk belang acht de gemeente de ontstane luchtkwaliteit aanvaardbaar. Er wordt tevens voldaan aan de eisen uit de Wet milieubeheer en het Besluit kwaliteit leefomgeving.</p> <p>Dat neemt niet weg dat de gemeente nog steeds staat achter de ondertekening van het Schone Lucht Akkoord (SLA). De gemeente streeft nog steeds naar een reductie van de emissies, zoals fijnstof en stikstofdioxide. Dit doet de gemeente door gezondheid en luchtkwaliteit mee te nemen in de diverse beleids- en uitvoeringsplannen waaraan gewerkt wordt. Als onderdeel van het SLA zijn een hele set verplichte maatregelen benoemd, waar deelnemers mee aan de slag moeten. Daarnaast kunnen deelnemers aanvullende maatregelen benoemen. Veel van de verplichte maatregelen zijn door de gemeente in uitvoering genomen. Daarnaast worden er een aantal aanvullende maatregelen uitgewerkt. Voorbeelden zijn maatregelen om de huidige autoverkeersbeweging in de gemeente te verminderen, de emissie van bedrijven met grote emissies te verminderen en het verminderen van houtstook binnen de gemeente.</p> <p>Voor de ambities op dit gebied verwijst de gemeente ook naar de vastgestelde Nota van Uitgangspunten (2023).</p> <p><sup>1</sup> Prefab is de afkorting van prefabricated (vooraf gebouwd). De naam verwijst dus naar de manier van bouwen. Een prefab woning komt in</p>	
---	---	--

		delen op het bouwterrein aan en wordt vervolgens op de uiteindelijke standplaats in elkaar gezet tot de uiteindelijke woning	
6	<p><i>Strijd met provinciaal beleid</i></p> <p>Op grond van het artikel 6.9 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit. Bij de ontwikkeling van het Vijfde dorp wordt ingezet op een dorps en landelijk woonmilieu maar de voorgestane bebouwingsdichtheid van 50 woningen per hectare hoort veeleer thuis in een stedelijk plan. Reclamant concludeert dat de ruimtelijke opzet van het centrum niet past in het provinciaal beleid.</p>	<p>De provincie heeft op 12 oktober 2022 de Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder vastgesteld. Daarbij is het bestemmingsplangebied opgenomen op kaart 19 Grootschalige buitenstedelijke bouwlocaties. Hierbij moet de gemeente voldoen aan artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen.</p> <p>Artikel 6.10 geeft ook aan dat een plan voor een grootschalige ontwikkeling rekening houdt met een zo groot mogelijke dichtheid. Artikel 6.9, lid 3 geeft aan dat artikel 6.9 niet geldt voor aangewezen stedelijke ontwikkelingen. Een dergelijke buitenstedelijke bouwlocatie zorgt uiteraard voor een nieuwe gebiedsidentiteit. Met de provincie zijn tevens bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied waaronder de woningaantallen alsmede de gemiddelde woningdichtheden.</p> <p>Het plan is derhalve niet in strijd met het provinciale beleid.</p> <p>Voorts merkt de gemeente op dat de gemiddelde woningbouw dichtheid van het 'Woongebied' 30 per hectare is. Alleen in het centrum van het woongebied worden hogere dichtheden voorzien.</p>	nee
7	<p><i>Belangenafweging</i></p> <p>Reclamant is van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met zijn belangen en dat de raad ten onrechte de belangen niet heeft afgewogen of de toegestane bebouwing en maximale bouwhoogte ook daadwerkelijk overal ruimtelijk aanvaardbaar is. Het is daarbij de bevoegdheid van uw raad om de ruimtelijke ordening in de gemeente vast te stellen. Het voorliggende ontwerpplan gaat daaraan voorbij en legt te veel vrijheid bij het college. Het ontwerpplan getuigt van een onzorgvuldige en onevenwichtige afweging van belangen en strekt niet ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerp is in dit opzicht in strijd met de rechtszekerheid en is niet in overeenstemming met art 7c, eerste lid, onder a en b, van de criteria in het Besluit Chw.</p>	<p>Bij de beantwoording van punt 1 is aangegeven waarom er is gekozen voor een Chw bestemmingsplan. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan een goede afweging gemaakt met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en vindt er altijd een zorgvuldige afweging van verschillende belangen plaats. Naar aanleiding van de verschillende zienswijzen is het bestemmingsplan ten aanzien van de bebouwing ook aangepast.</p> <p>In artikel 7c, eerste lid onder a en b van de Chw wordt beschreven dat, in aanvulling op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ook regels mogen worden gesteld ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en het doelmatig</p>	nee

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

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
--------	-----------------	-----------------	----------------------------

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

R4 – Reclamant 4		Corsanummer E23.005417	11 oktober 2023	11 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE		
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee	
1	<p><i>Bestemmingsplan in strijd met plan reclamant voor boerderij met maatschappelijke functie.</i></p> <p>Reclamant is van mening dat te weinig rekening is gehouden met hem, zijn bedrijf en zijn eigendommen. Sedert jaren is hij in gesprek met de gemeente voor behoud van de agrarische functie van zijn bedrijf met cultuurhistorische boerderij en uitbreiding naar een maatschappelijke/openbare functie. Te denken valt aan een voedselbos, pluktuin, theehuis en bed &amp; breakfast.</p> <p>Reclamant juicht toe dat in de nabijheid een bos wordt ontwikkeld maar niet dat dit verwatert door oneigenlijke functies als landgoederen en (met name) een sportpark.</p> <p>Reclamant wil als voedselbos een groen hoefijzer om de gebouwen, wat goed is voor reductie CO2 en Stikstof. Daarbij wil hij zonnepanelen op de wal rondom de bestaande paardenbak en vraagt hij om een kleinschalige manege en om logeren bij de boerderij mogelijk te maken.</p>	<p>De precieze ligging van het sportpark zal nog met reclamant bij verdere uitwerking van het Koning Willem I bos worden afgestemd. De ligging van het sportpark, circa 2 ha groot, zal wel binnen de functieaanduiding 'Sport' van het bestemmingsplan worden gezocht. Voor elke nieuwe ontwikkeling geldt dat hiervoor aangetoond moet zijn dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een gedegen afweging. In het kader van de ontwikkeling van het plangebied zal nader bekeken worden hoe deze gronden ontwikkeld gaan worden.</p> <p>De gemeente heeft met reclamant gesprekken gevoerd en constateert dat de nu voorliggende plannen van reclamant qua schaal, functie en maat niet passen binnen de ontwikkeling van het plangebied.</p>	nee	
2	<p><i>Uitruil gronden</i></p> <p>Reclamant wil dat het voornemen om op grote delen van zijn eigendom een sportpark te realiseren wordt geschrapt. In het geval het sportpark door moet gaan, is reclamant bereid zijn deel aan de gemeente ter beschikking te stellen wanneer hij daar eigendom en bijvoorbeeld planologische mogelijkheden voor terugkrijgt</p>	<p>De gemeente gaat de locatie en de omvang van de functieaanduiding 'Sport' niet aanpassen in het bestemmingsplan. De keuze voor deze aanduiding is het resultaat van een integrale afweging bij de planvorming en is vastgelegd in het Masterplan Middengebied en de Nota van Uitgangspunten (2023).</p> <p>De gemeente heeft voorts met reclamant gesprekken gevoerd over het planvoornemen. De gemeente zal deze gesprekken met reclamant verder voeren en zal hierbij ook de mogelijkheden van een grondruil in combinatie met eventuele plannen van reclamant onderzoeken.</p>	nee	
3	<p><i>Agrarische bestemming, functies uitbreiden</i></p> <p>Reclamant constateert dat B&amp;W grote delen van zijn eigendom en andere door hem in gebruik zijnde gronden niet langer agrarisch wenst te bestemmen. Wanneer verkleining van het agrarisch gebied nodig is voor de door gemeente beoogde ontwikkeling is reclamant hiertegen. Van gronden die nu agrarisch zijn bestemd heeft reclamant slechts ongeveer de helft in eigendom. Het ontwerpplan bepaalt bij deze bestemming dat uitsluitend daar een grondgebonden bedrijfsmatige</p>	<p>De gemeente zal, (onder meer) naar aanleiding van deze zienswijze, een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor de bestemming 'Agrarisch' waarmee in de toekomst het gebruik kan veranderen naar een bestemming passend bij de omgeving. De gemeente is van mening dat daarmee voldoende perspectief kan worden geboden voor een andere functie op de locatie welke past bij de schaal en maat van het terrein.</p>	ja	



Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

	<p>agrarische onderneming mag worden geëxploiteerd. Reclamant ziet niet in hoe op een dergelijk klein terrein een dergelijke agrarische exploitatie mogelijk is. Door deze niet voorziene wijziging ervaart reclamant dat de met B&amp;W gevoerde gesprekken zinloos zijn geweest.</p> <p>Wanneer een dergelijk klein terrein resteert, wenst reclamant naast de bedrijfsmatige agrarische functie ook een hobbymatige agrarische bestemming en een woonbestemming.</p> <p>De door reclamant eerdergenoemde gewenste groene hoefijzer kan dan tevens de functie krijgen van licht- en geluidwering vanaf het sportpark en de mogelijkheid de cultuurhistorische bebouwing in te passen in het landschap. Om dit binnen de agrarische bestemming mogelijk te maken zou dan ook bomenteelt moeten worden toegestaan.</p>	<p>In het Masterplan was reeds sprake van de ontwikkeling van het bos en sportvoorzieningen op de gronden van reclamant. Daarmee was een wijziging in de bestemming te voorzien.</p> <p>Voor elke nieuwe ontwikkeling geldt dat hiervoor aangetoond moet zijn dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een gedegen afweging. In het kader van de ontwikkeling van het plangebied zal nader bekeken worden hoe deze gronden ontwikkeld gaan worden.</p>	
4	<p><i>Nader gesprek gewenst.</i></p> <p>Reclamant is uiteraard bereid zijn zienswijze mondeling toe te lichten. Omdat naar zijn beleving, het ontwerpplan te weinig rekening houdt met de plannen die hij de afgelopen jaren heeft gepresenteerd, gaat hij ervan uit dat zo'n gesprek plaats zal vinden.</p>	<p>De gemeente zal de gesprekken met reclamant voortzetten om nader te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om de plannen de plannen van de gemeente en van reclamant, in een aangepaste vorm, te kunnen realiseren.</p>	nee
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R5 – Reclamant 5	Corsanummer E23.005428	12 oktober 2023	12 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Verkeersveiligheid</i></p> <p>Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, bereikbaarheid sportvoorzieningen, alsmede sportstimulering verzoek ik u om er zorg voor te dragen dat in een volgende fase van het bestemmingsplan de 2 ha sportvoorziening die is ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemming Middengebied Zuidplaspolder goed bereikbaar is voor</p>	<p>De gemeente zal in het vervolg nadere verkeerskundige uitwerkingen van het plan maken, waarin rekening wordt gehouden met verkeersveiligheid en bereikbaarheid, in lijn met de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023). Conform het STOMP-principe dat gehanteerd wordt bij de ontwikkeling van het plangebied zet de gemeente hoog in op actieve vormen van mobiliteit (stappen en trappen).</p>	nee

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

	(jonge) kinderen op de fiets, vanuit het Vijfde Dorp zelf alsmede vanuit de andere 4 dorpskernen.	De gemeente onderzoekt tevens de realisatie van een gemeentebreed fietsroutenetwerk, waar ook het plangebied in wordt meegenomen. Dit met het oog op een goede verbinding van het plangebied met de andere vier dorpskernen in de gemeente en de kernen/bestemmingen daarbuiten.	
2	<i>Veilige oversteekplaatsen (samenvatting)</i> De sportvoorzieningen zijn ingetekend buiten de "Groene Slinger". Het is zaak om rekening te houden met veilige oversteekplaatsen voor fietsers zodat niet de behoefte ontstaat om toch met de auto naar de sportvoorzieningen te gaan. Om er zorg voor te dragen dat het voor autoverkeer niet te veel hinder geeft valt te overwegen om hiervoor gebruik te maken van voetgangers-/fiets tunnels en/of bruggen.	Reclamant noemt een goed aandachtspunt waar rekening mee gehouden wordt in de nadere uitwerking van de plannen. De gemeente neemt kennis van de meegegeven overweging ten aanzien van ongelijkvloerse kruisingen (tunnels of bruggen) voor voetgangers en fietsers.	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R6 – Reclamant 6	Corsanummer E23.005509	18 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Ontsluiting</i> De aansluiting op de snelwegen A12 en A20 en de N219 is een probleem. In de praktijk staan de snelwegen en de N219 elke morgen en middag vast.	<p>In de verkeersberekeningen die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan en MER is rekening gehouden met de autonome ontwikkeling van het verkeer. De autonome ontwikkeling is de verwachte toename van verkeersbewegingen zonder de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied. De verkeersdruk op de N219 en (de aansluitingen op) de snelwegen A12 en A20 komen hierin naar voren.</p> <p>In de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023) heeft de gemeente met andere overheden afspraken vastgelegd om op of nabij deze wegen maatregelen te realiseren, met oog op de toename van verkeersbewegingen door de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied.</p> <p>Ook zet de gemeente zich in voor het optimaliseren van het huidige wegennet, om de algehele doorstroming op deze wegen te verbeteren. De gemeente zal de autonome ontwikkeling, als gevolg van alle ontwikkelingen in de hele regio, echter niet zelfstandig (kunnen) oplossen.</p>	nee

		Voor een algemeen antwoord over de situatie rondom de N219 verwijzen we naar de algemene beantwoording.	
2	<p><i>Woningen per ha</i>                  Het aantal woningen per ha wordt steeds verder opgeschroefd, dan verdwijnt het <b>dorps karakter</b> vanzelf in een <b>stads karakter</b>.</p>	<p>Dorpse kwaliteit wordt enerzijds bepaald door ruimtelijke uitstraling, en anderzijds door de sociaal-maatschappelijke beleving daarvan. De kwaliteiten die bijdragen aan de dorps ervaring van het nieuwe dorp zijn dan ook stedenbouwkundig en sociologisch onderzocht en uitgewerkt. In deze uitwerking van wat het nieuwe dorp 'dorps' maakt heeft de gemeente onder andere een socioloog geraadpleegd.</p> <p>De keuze voor een nieuw dorp met dorps kwaliteit heeft er mede toe geleid dat de woningbouwdichtheden en bouwhoogtes zijn gemaximeerd. Verder is gekeken naar vergelijkbare woningbouwdichtheden in dorpen in de omgeving.</p> <p>Naast woningbouwdichtheid en hoogbouw, is beleving vanaf de straat bepalend of iets dorps oogt of niet. Deze dorps kwaliteit wordt in het nieuwe dorp bereikt met afwisseling in gevelbeeld, beperking in straatlengtes en krommingen hierin, inrichting van de openbare ruimte en parkeren zoveel als mogelijk uit het straatbeeld. Daarnaast moeten de beoogde voorzieningen (commercieel en maatschappelijk) in het nieuwe dorp bijdragen aan gemeenschapszin en een sterk verenigingsleven. Uiteindelijk is de dorps kwaliteit iets dat wordt beleefd door bewoners en gebruikers.</p>	nee
3	<p><i>Parkeren</i>                  Het aantal parkeerplaatsen wordt steeds verder naar beneden bijgesteld. Het gemiddelde autobezit van een gezin is 2 auto's. Dit zou de norm moeten zijn. Reclamant verwacht een enorm parkeerprobleem als dit niet de norm gaat zijn. Daarbij zouden de meeste woningen een eigen parkeerplaats moeten krijgen. Dan kunnen de auto's opladen via de zonnepanelen en tevens kunnen dienen als thuisbatterij.</p>	<p>De ambitie van de gemeente is om duurzaam mobiliteitsgedrag te stimuleren, met als gevolg dat bewoners van het nieuwe dorp minder auto's bezitten en/of gebruiken. Dat betekent dat er voldoende alternatieven voor de auto aanwezig moeten zijn. Dit kan in de vorm van goede busverbindingen en doorfietsroutes. Pas als die voorzieningen er zijn, kan het aantal parkeerplaatsen naar beneden worden bijgesteld. Door van tevoren duidelijk te communiceren dat dit voor de gemeente een ambitie is en hoe hierop wordt ingezet, weten potentiële nieuwe bewoners wat ze kunnen verwachten.</p> <p>Door als uitgangspunt de 'Nota maatwerk parkeren Middengebied' te hanteren, kan flexibel met het aantal parkeerplaatsen worden omgegaan. Deze nota gaat in de basis uit van de Parkeernota Zuidplas 2019, wat de mogelijkheid biedt om in het begin uit te gaan van een hoog aantal parkeerplaatsen per woningen. Op basis van het voldoen aan specifieke</p>	nee

		<p>uitgangspunten en voorwaarden is een reductiepercentage op de daarin opgenomen parkeernormen mogelijk. Met andere woorden: wordt niet voldaan aan de uitgangspunten en voorwaarden, dan wordt er geen reductie toegepast.</p> <p>Een andere maatregel om duurzame mobiliteit te stimuleren is het op enige afstand van de woning (80% van woningen op maximaal 200 meter) plaatsen van centrale parkeerhubs. Op deze parkeerhubs kan centraal worden voorzien in voldoende laadpalen. Of daarbij een combinatie met zonnepanelen en buurtbatterijen mogelijk zijn wordt nog nader onderzocht.</p>	
4	<p><i>Financiën</i> Reclamant heeft gehoord over het verlies van 6 miljoen op de exploitatie en vraagt zich af waar het geld vandaan moet komen. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat de burgers hiervoor opdraaien door een verhoging van de onroerendzaakbelasting.</p>	<p>De gemeenteraad heeft een grondexploitatie voor de eerste fase van de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied vastgesteld, waarbij sprake is van een negatief resultaat van circa 6 miljoen euro. De gemeenteraad heeft bij eerdere besluitvorming al middelen gereserveerd voor de ontwikkeling van het Middengebied en zet deze middelen in ter dekking van het negatieve resultaat van de grondexploitatie. De onroerendzaakbelasting (OZB) wordt dan ook niet verhoogd om dit tekort te dekken.</p>	nee
5	<p><i>8.000 woningen</i> Als er dan toch 8.000 woningen gebouwd moeten worden verdeel deze dan over de 4 bestaande dorpen. Daar zijn de basisvoorzieningen al aanwezig.</p>	<p>Uitbreiding aan de bestaande dorpen is onderzocht en kan niet in voldoende mate voorzien in de woningbouwopgave die nodig is binnen de gemeente en de bredere regio. Voorts is er met de vaststelling van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021) de bestuurlijk-politieke afweging gemaakt om een nieuw dorp te realiseren met een passend (basis)voorzieningenniveau.</p>	nee
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R7 – Reclamant 7	Corsanummer E23.005453 en I23.003576	16 oktober 2023	16 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p>Reclamant is bezorgd over de voorlopige bestemmingen die grote onzekerheid en beperkingen met zich meebrengen voor hun bedrijfsvoering. Ze vragen om ofwel het behoud van de huidige bestemming zonder latere wijziging in 2033 of om direct een definitieve bestemming vast te stellen zonder de voorlopige beperkingen. Ze willen voorkomen dat hun bedrijf in de komende tien jaar wordt belemmerd in ontwikkeling en groei door de beperkingen die het ontwerpbestemmingsplan oplegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locatie 1: Omvat het erf, gebouwen en omliggende landerijen aan de Noord Ringdijk in Moordrecht. Het plan beperkt de agrarische bouwkavel voor een periode van tien jaar, wat de bedrijfsvoering ernstig beperkt.</li> <li>• Locatie 2: Betreft landerijen tussen de Rijksweg A20 en de Rijn Gouwespoorlijn. De bestemming is onduidelijk door een voorlopige aanduiding ('Bos-voorlopig 2') tot minstens 2033, wat zorgt voor onzekerheid over toekomstige activiteiten.</li> <li>• Locatie 3: Betreft landerijen tussen de Vijfde Tochtweg en de Rijn Gouwespoorlijn, met een enkelvoudige bestemming als bedrijventerrein.</li> </ul>	<p>De gemeente begrijpt uw zorgen. Gelet op de behoefte aan bedrijventerrein, het provinciale beleid en de regionale programmering van bedrijventerreinen kiest de gemeente ervoor om de twee nieuwe bedrijventerreinen gefaseerd te ontwikkelen. Het onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen heeft uitgewezen dat er de benodigde marktruimte is. De behoefte van de provincie en de regio onderbouwen de kwantitatieve behoefte naar nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente. Voorts zijn de bedrijventerreinen door de provincie opgenomen in het omgevingsbeleid, met de vaststelling van de Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder op 12 oktober 2022.</p> <p>Omdat dit Chw bestemmingsplan een planhorizon kent van circa 20 jaar, is ook het tweede bedrijventerrein al opgenomen in de planregeling. Hierdoor kan door de gemeente zo veel mogelijk duidelijkheid worden geven omtrent onze de plannen voor de langere termijn, in plaats van mogelijke verrassingen gaandeweg de planontwikkeling. Met de gekozen voorlopige bestemming is het een gegeven dat de bestemming op locatie 1 (Noord Ringdijk Moordrecht) wijzigt naar bedrijventerrein per 1 januari 2033. Die bestemmingswijziging vindt automatisch plaats, daar is geen nieuw besluit meer voor nodig. De gekozen regeling biedt daarnaast ook voor de situatie tot 1 januari 2033 een adequate planologische regeling, waarmee het huidige gebruik kan worden voortgezet. De bestaande bedrijfsvoering wordt dan ook niet belemmerd. Als per 1 januari 2033 de wens bestaat om het bestaande gebruik nog door te laten gaan, kan het college van B&amp;W daartoe besluiten. Dit mag tot uiterlijk 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. Voor locatie 1 is gekozen voor het handhaven van de voorlopige</p>	ja

		<p>bestemming omdat hier voldoende zekerheid bestaat over de toekomstige invulling met de bestemming 'Bedrijventerrein'.</p> <p>Ook het bosgebied/energielandschap, waar locatie 2 ligt, wordt gefaseerd ontwikkeld. Omdat nog onduidelijk is welke energieopwek uiteindelijk benodigd is voor het nieuwe dorp zal de gemeente nauw gaan monitoren wat er na ontwikkeling van het eerste energielandschap benodigd is aan aanvullend energielandschap voor het totale dorp. Pas dan kan van locatie 2 bepaald worden of de gronden benodigd zijn voor de (gedeeltelijke) ontwikkeling een energielandschap of voor de ontwikkeling van het bos. De gemeente zal dan ook voor locatie 2 de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' terugbrengen. Een eventuele toekomstige ontwikkeling zal een eigen ruimtelijke procedure doorlopen door middel van een wijziging omgevingsplan of het doorlopen van een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA).</p> <p>Voor de gronden van locatie 3 is een ontwikkeling tot bedrijventerrein voorzien die al in de periode vóór 2033 gerealiseerd kan worden. De huidige bestemming is daar vervangen door een nieuwe bestemming die aansluit op de beoogde ontwikkeling. Het bestaande gebruik is ter plaatse dus 'wegbestemd' en valt daarmee onder het overgangsrecht zoals dat is opgenomen in artikel 35 van de regels van het bestemmingsplan</p>	
2	<p><b>Bestemming Bedrijventerrein – Agrarisch voorlopig beperkt bedrijfsvoering</b>                  Door de voorgestelde wijze van voorlopig bestemmen is de agrarische bouwkaavel weg bestemd en zal het overgangsrecht van toepassing zijn op grond van art 34. Dit beperkt de bedrijfsvoering en ontwikkeling voor een periode van 10 jaar ernstig. Voor reclamanten is de voorgestelde wijze om op termijn tot een ander gebruik te komen een niet begaanbare weg. Verzocht wordt een keuze te maken tussen de huidige bestemming zonder wijziging in 2033 of het direct opnemen van de toekomstige bestemming. Dit om te voorkomen dat het bedrijf in de komende 10 jaar ten onder gaat.</p>	<p>Voor de gronden die zijn bestemd als 'Bedrijventerrein – Agrarisch voorlopig' wordt tot 1 januari 2033 de bestemming 'Agrarisch met waarden' gehanteerd. Hier gelden dus ook de regels van deze bestemming. Vanaf 1 januari 2033 zal deze bestemming overgaan op 'Bedrijventerrein' en zullen de regels uit artikel 7 van toepassing zijn.</p> <p>Gelet op de behoefte aan bedrijventerrein, het provinciale beleid en de regionale programmering van bedrijventerreinen kiest de gemeente om de twee nieuwe bedrijventerreinen gefaseerd te ontwikkelen. Het onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen heeft uitgewezen dat er de benodigde marktruimte is. Omdat dit Chw bestemmingsplan een planhorizon kent van 20 jaar, is ook het tweede bedrijventerrein al opgenomen in de planregeling. Met de gekozen voorlopige bestemming is het een gegeven dat de</p>	nee

		bestemming op de locatie wijzigt naar bedrijventerrein per 1 januari 2033. Die bestemmingswijziging vindt automatisch plaats, daar is geen nieuw besluit meer voor nodig. De gekozen regeling biedt daarnaast ook voor de situatie tot 1 januari 2033 een adequate planologische regeling, waarmee het huidige gebruik kan worden voortgezet. De bestaande bedrijfsvoering wordt dan ook niet belemmerd. Bij nieuwe investeringen of doorontwikkeling van het bedrijf is het dan ook raadzaam om rekening te houden met deze termijn. Als per 1 januari 2033 de wens bestaat om het bestaande gebruik nog door te laten gaan, kan de eigenaar hiertoe een aanvraag indienen. Het college van B&W kan daar dan toe besluiten, maar het gebruik kan niet langer doorgaan dan tot uiterlijk 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.	
3	<p><b>Bestemming Bos- Voorlopig 2 beperkt bedrijfsvoering</b> De bestemmingsplanmaker lijkt geen helder beeld te hebben van de gewenste activiteiten. In art. 20.3.1 staat wat onder Bos-Energielandschap verstaan dient te worden, terwijl op de plankaart "Bos-voorlopig 2' staat.</p> <p>Ook voor deze bestemming verwachten reclamanten langdurig in onzekerheid te blijven over wat en wanneer er qua gebruik in de komende planperiode gaat wijzigen. De ruimtelijke ordeningsstrategie lijkt op het samenvoegen van twee opvolgende bestemmingsplannen met in het laatste plan veel onzekerheden. Reclamanten zien dit niet als een goede ruimtelijke onderbouwing. Ook hier wordt verzocht geen voorlopige maar een definitieve bestemming op te leggen. Of pas een definitieve bestemming over een aantal jaar, wanneer wijziging van het gebruik binnen een redelijke termijn gewenst is.</p>	Het bosgebied/energielandschap, met de bestemming 'Bos - Voorlopig 2', wordt gefaseerd ontwikkeld. Omdat nog onduidelijk is welke energieopwek uiteindelijk benodigd is voor het nieuwe dorp zal de gemeente nauw gaan monitoren wat er na ontwikkeling van het eerste energielandschap benodigd is aan aanvullend energielandschap voor het totale dorp. Pas dan kan van de locatie bepaald worden of de gronden benodigd zijn voor de (gedeeltelijke) ontwikkeling een energielandschap of voor de ontwikkeling van het bos. De gemeente zal dan ook voor deze locatie de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' terugbrengen. Een eventuele toekomstige ontwikkeling zal een eigen ruimtelijke procedure doorlopen door middel van een wijziging omgevingsplan of het doorlopen van een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA).	ja
4	<p><b>Grondexploitatie en planschade</b> Door de onzekerheid van de invulling na 10 jaar is het onmogelijk een grondexploitatie te maken of een oordeel te geven of een haalbare exploitatie mogelijk is. Dit geeft reclamanten onacceptabele risico's en beperkingen voor de bedrijfsvoering. Hierdoor is het tijdig indienen van planschade, dat binnen vijf jaar na vaststelling van het plan dient plaats te vinden, niet te berekenen.</p>	Als omwonenden vinden dat zij schade lijden door de nieuwe ontwikkeling en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om planschade/nadeelcompensatie* indienen bij de gemeente. *Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de	nee

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

		nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.	
5	<i>Plangebied beperken tot gebieden zonder voorlopige bestemming</i> De bestemming Bedrijventerrein geeft een beter beeld over de gewenste ruimtelijke invulling voor de komende jaren dan de genoemde voorlopige bestemmingen. Verzocht wordt het bestemmingsplan te beperken tot die gebieden waar geen voorlopige bestemming voor is toebedacht. De voorlopige bestemmingen kunnen dan geschrapt worden of worden beperkt tot een bestemming die binnen afzienbare periode gerealiseerd gaat worden. Reclamanten hopen zo niet geconfronteerd te worden met de langdurige onzekerheid die het thans inzage gelegde plan met zich meebrengt.	Een ontwikkeling van deze omvang wordt over een langere planhorizon gerealiseerd. De Crisis- en herstelwet (Chw) biedt de mogelijkheid om een planregeling op te nemen om ontwikkelingen die de komende 20 jaar zijn voorzien, nu reeds te bestemmen. De fasering komt terug in de planregeling, waarbij voor de gronden met een voorlopige bestemming pas op middellange termijn (vanaf 1 januari 2033) een ontwikkeling is voorzien. Door deze gronden tijdelijk de bestemmen conform het huidige gebruik en per 1 januari 2033 conform de beoogde nieuwe bestemming, biedt de gemeente al vroegtijdig duidelijkheid over de bouw- en gebruiksmogelijkheden die er gelden en gaan ontstaan. Het niet meenemen van deze gronden in dit plan, terwijl er op grond van het gemeentelijke beleid wel een ontwikkeling is voorzien, leidt tot meer onzekerheid. De gemeente zal de bestemming van 1 locatie (Bos – Voorlopig 2) aanpassen naar de huidige agrarische bestemming.	ja
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R8 – Reclamant 8	Corsanummer E23.005460	17 oktober 2023	17 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Strijd met Novi prioriteiten en afwegingsprincipes</i> De ontwikkeling van het Middengebied is in strijd met prioriteiten uit de Nationale Omgevingsvisie (Novi); 'klimaatverandering', 'toekomstbestendig ontwikkelen' en 'sterke en gezonde stedelijke/dorpse ontwikkeling'. Door de klimaatverandering komen er, door te bouwen in de laagste polder van Nederland problemen door bodemdaling en	De gemeente begrijpt de zorgen van reclamant ten aanzien van klimaatverandering, bodemdaling en waterhuishouding. Ondanks dat de locatie niet is benoemd in de NOVI zijn de thema's nadrukkelijk aandachtspunten van de gemeente bij de planvorming. Daarom is in de onderzoeken van het MER en het bestemmingsplan uitvoerig onderzocht wat de klimaatrisico's zijn, wat de impact van de ontwikkeling is op de	nee



	<p>waterhuishouding. Hierdoor is het niet toekomstbestendig. Een gezonde en sterke dorpse ontwikkeling is niet logisch in een open polder. Om de voorzieningen en infrastructuur in de bestaande dorpen op een goed niveau te houden/brengen, is het verstandiger hierlangs in- of uit te breiden.</p>	<p>omgeving en hoe er een klimaatbestendig nieuw dorp kan worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is bijvoorbeeld in paragraaf 4.12 ingegaan op hoe bij de plannen rekening is gehouden met de klimaatverandering (hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen) en wordt in paragraaf 4.8 ingegaan op de bodemdaling. Uit deze paragrafen blijkt dat met de maatregelen die onderdeel uitmaken van het planvoornemen voldoende rekening wordt gehouden met deze aspecten en gevolgen. Bij de ontwikkeling van het Middengebied is daarmee sprake van een toekomstbestendige ontwikkeling.</p>	
<p>2</p>	<p><i>Beleidskeuzes maken op basis van afwegingsprincipes</i>                  Beleidskeuzes moeten op grond van Novi gemaakt worden op basis van 3 afwegingsprincipes: 'combineren boven enkelvoudig', 'kenmerken &amp; identiteit' en 'voorkom afwentelen'. Reclamant vraagt zich af hoe de principes zijn toegepast. Door in een 'leeg' gebied te ontwikkelen is niet gekozen om te combineren. Als identiteit is gekozen voor ontwikkelen op een kreekrug in de ondergrond, wat niet zichtbaar is of ervaren wordt. Er is voorbijgegaan aan de kenmerkende polderverkaveling met een redelijk hoge historisch landschappelijk waarde (Cultuurhistorische atlas van Zuid-Holland). Door niet eerst te kijken of er binnen de huidige bebouwingscontouren een mogelijkheid is om de woningbouwopgave te realiseren is niet voorkomen om het bouwen in open gebied af te wentelen.</p>	<p>Per afwegingsprincipe als door reclamant benoemd wordt een toelichting gegeven.</p> <p>1. Combinaties van functies gaan vóór enkelvoudige functies:                  De Zuidplaspolder is onderdeel van de Zuidelijke Randstad, waar een groot aantal belangrijke opgaven spelen. Onder andere woningnood, klimaatverandering, energietransitie en bodemdaling vragen om een toekomstbestendige oplossing. In het Middengebied worden al deze opgaven meegenomen en gecombineerd om een toekomstbestendig dorps woon- en leefklimaat te realiseren. Daarnaast worden er binnen het plangebied verschillende functies gemengd. Voorbeelden zijn wonen met zonne-energie op de daken, natuur en wonen in de buitenplaatsen, maar ook natuur en landbouw in de Groene Schakel dat in het tweede bestemmingsplan voor het Middengebied terug zal komen. De combinatie van functies is daarmee een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling.</p> <p>2. Kenmerken en identiteit:                  Bij de ontwikkeling van het Middengebied is uitvoerig gekeken naar de kenmerken en identiteit van het Middengebied en naar manieren om deze landschappelijke kwaliteiten terug te laten komen in het plangebied. Het overwegend bebouwde deel van het plangebied wordt omarmt door landschap. De Groene Schakel zal bijvoorbeeld, in tegenstelling tot het overwegende bebouwde deel van het plangebied, de komende jaren geleidelijk transformeren, waarbij er naast (extensief) agrarisch gebruik ook meer ruimte komt voor water, natuur, energie en recreatie. Daarbij wordt een robuuste landschappelijke buffer behouden tussen de verschillende kernen in en rond de Zuidplaspolder. De bestaande ruimtelijke/landschappelijke opzet van het Middengebied brengt daarbij samenhang en herkenbaarheid voor het gehele Middengebied omdat kenmerkende structuren hiervan zijn ingepast en/of richtinggevend zijn</p>	<p>nee</p>

		<p>geweest voor verdere planuitwerkingen. Zo worden bestaande ontginningslijnen als tochten en polderlinten, structuren in noordwest-zuidoost richting, en bijbehorende groen omzoomde erven en lintwoningen behouden. In paragraaf 3.2.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan is nader ingegaan op de landschappelijke inpassing en kwaliteiten/waarden van het gebied.</p> <p>3. Afwentelen voorkomen: Voor de ontwikkeling van het Middengebied is een zogenoemde Laddertoets uitgevoerd. Hierin is bekeken of het bouwplan niet binnen het bestaand stedelijk gebied kon worden gerealiseerd. Uit deze analyse blijkt dat de mogelijke alternatieve locaties geen alternatief bieden voor de ontwikkeling in de Zuidplaspolder, omdat de locaties onvoldoende ruimte bieden om het geplande woningbouwprogramma (8.000 woningen) in een dorps woonmilieu te realiseren, niet dezelfde omgevingskwaliteiten bieden als de Zuidplaspolder en voorzien in woningen die gesloopt of te slopen aanbod vervangen. Daarmee is het derde afwegingsprincipe meegenomen bij de ontwikkeling. De uitgebreidere onderbouwing uit de Laddertoets is te vinden in bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan.</p>	
3	<p><i>Openheid en verdichting in de Randstad</i> Uitgangspunt voor Nieuwerkerk is om niet vast te groeien aan Capelle, Rotterdam, Waddinxveen of Gouda. De voorgenomen bouw van het Vijfde Dorp kan leiden tot het volbouwen van het hele poldergebied tussen A20, N219, en A12. Dat kunt u de bewoners van de dorpskernen van Zuidplas niet aandoen. Hoe kan de leefbaarheid (o.a. lucht, ruimte, horizon) van de huidige inwoners worden gegarandeerd?</p>	<p>Ten grondslag aan de ontwikkeling van het Middengebied ligt het 'Masterplan Middengebied Zuidplaspolder' uit 2021. Eén van de uitgangspunten binnen dit Masterplan is het nastreven van een dorps- en landelijk woonmilieu. Hiermee wordt bedoeld dat het nieuwe dorp een kleinschalige, groene leefomgeving biedt, met een aantrekkelijk en rijk polderlandschap daaromheen. Om dit te realiseren heeft de gemeente besloten twee bestemmingsplannen op te stellen. Het gaat hier om het bestemmingsplan dat toeziet op onder andere de ontwikkeling van 8.000 woningen en de twee bedrijventerreinen. Daarnaast is een conserverend bestemmingsplan in voorbereiding, waarbij wordt ingezet op het behouden van bestaande functies en het behoud van een groene buffer/zonering tussen het nieuwe dorp en de bestaande dorpen. In het tweede bestemmingsplan wordt dus ingezet op het conserverend bestemmen en het behouden van het omliggende polderlandschap. Zo blijft het dorps karakter van het gebied en de leefbaarheid gegarandeerd.</p>	nee

4	<p><b>Goede Alternatieven</b> Voorgesteld wordt om te bouwen tussen Westringdijk en de 1e Tochtweg. Dit heeft als voordeel dat de verouderde glastuinbouw verwijderd kan worden dat de bestaande infrastructuur (wegen, leidingen) hiervoor gebruikt kan worden. Dit is ook meer voor de hand liggend en is een duurzamer oplossing.</p>	<p>Het alternatief, bouwen in Nieuwerkerk-Noord is met het vaststellen van de Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder van de Provincie Zuid-Holland op dit moment niet meer aan de orde. De genoemde locatie staat inmiddels niet meer op de kaart voor grote buitenstedelijke woningbouwlocaties. De gemeente mag dit gebied op dit moment niet gebruiken voor (grootschalige) woningbouwontwikkeling. Voor een nadere beantwoording verwijzen we ook naar de beantwoording bij R54.</p> <p>Ten aanzien van een mogelijke ontwikkeling van Nieuwerkerk-Noord en de verkeersontsluiting van dit gebied is eerder wel een eerste verkenning gedaan. De ontsluiting - bij een ontwikkeling tot woongebied - is een complex vraagstuk. Ook hiervoor is een nieuwe ontsluitingsweg op de N219 nodig.</p> <p>De gemeente ziet gelet op bovenstaande de alternatieve locatie niet als een volwaardig alternatief voor de woningbouwopgave.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R9 – Reclamant 9	Corsanummer E23.005461 en I23.003581	17 oktober 2023	17 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

1	<i>Agrarische bedrijf staat niet meer op de kaart</i>  Ons agrarisch bedrijf, gelegen aan de Bredeweg te Zevenhuizen, staat niet meer als agrarisch bedrijf aangegeven in het concept bestemmingsplan. Wij gebruiken de opstallen nog altijd als stalling voor onze dieren. Ik heb een overeenkomst met de eigenaar van het huidige Zonnepark aan de Bredeweg en onderhoud het grasland onder de zonnepanelen met mijn schapen.	Het klopt dat agrarische bedrijf van reclamant niet meer als agrarische bedrijf in het bestemmingsplan staat. De gronden (inclusief de gronden van het huidige zonnepark) zullen op termijn ruimte gaan bieden aan het nieuwe woongebied. Gedurende de overgangperiode mogen de gronden en opstallen nog gebruikt worden als agrarisch bedrijf. De overeenkomst met de huidige eigenaar van het zonnepark kan gedurende de looptijd van het zonnepark blijven doorlopen. Daarna zullen die gronden overgaan naar de gemeente voor de ontwikkeling van het plangebied en is onderhoud van het grasland niet meer nodig.	nee
2	<i>Voortzetting agrarische bedrijf gedurende aanwezigheid zonnepark</i>  Mijn schapen moet ik wel kunnen huisvesten aan de Bredeweg om dit onderhoud te kunnen blijven doen. Het zonnepark zal nog 10 tot 15 jaar blijven bestaan en ik wil mijn bedrijfsactiviteiten ook voortzetten binnen de huidige agrarische bestemming	Ook het zonnepark zal op termijn verdwijnen ten behoeve van de woningbouw. Voor het zonnepark is een tijdelijke vergunning verleend tot 20 juni 2042. Gedurende de overgangperiode kan de reclamant de genoemde agrarische activiteiten blijven voortzetten.	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R10 – Reclamant 10	Corsanummer E23.005462	15 oktober 2023	17 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Bestemming 'Woongebied' in plaats van 'Wonen'</i>  Reclamanten verzoeken voor hun perceel de bestemming 'Wonen' en verwijdering van de bestemming 'Woongebied'. In voorgaande gesprekken heeft de gemeente reclamanten meerdere keren toegezegd dat hun woning behouden zou blijven. Bestaande woningen aan de overzijde van de weg hebben ook de bestemming 'Wonen'.	De bestemming wonen is onbedoeld niet opgenomen voor de bestaande woning. De gemeente zal de bestemming 'Wonen' opnemen voor de woning van reclamant.  In aanvulling op bovenstaande zienswijze en zienswijze R52 zijn de bestaande woningen in het plangebied voorzien van de bestemming 'Wonen'.	ja

<p>2</p>	<p><i>Veranderen woongenot</i></p> <p>Door aanpassing van het bestemmingsplan om het perceel van reclamanten, verdwijnt hun woongenot. Ze hebben bewust gekozen voor de landelijke omgeving met vrij uitzicht over de weilanden, het vermijden van de drukte in het centrum en gemoedelijke omgang met de buren. Verzocht wordt het bestemmingsplan zo aan te passen dat er geen verandering van woongenot voor reclamanten is.</p>	<p>De gemeente realiseert zich dat de omgeving verandert van een landelijke omgeving naar een dorps karakter en dat dit als ingrijpend wordt ervaren. In de bouwplannen zal rekening gehouden worden met de bestaande situatie zoals vrij zicht en lichtinval door bij de uitwerking van de deelgebieden afstand en positionering van bebouwing tot de bestaande bebouwing aan te houden. Onderdeel van deze deeluitwerkingen is een beoordeling van onder meer het woon- en leefklimaat van aangrenzende percelen.</p> <p>Naar aanleiding van (onder meer) deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de mate van flexibiliteit, met name in relatie tot de bestaande functies in het gebied die blijven bestaan. Dat heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, waarbij:</p> <p>1. in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouw mogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de wegas van de linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg</li> <li>- geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en</li> </ul> <p>een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&amp;W in te stellen Supervisor, die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangend en passende stedenbouwkundige opzet.</p> <p>De bestemming 'Wonen' is gegeven aan de bestaande woonbebouwing in het gebied. Met bovenstaande aanpassing wordt gestreefd naar een voldoende afstand tot bestaande functies en een geleidelijke overgang van bestaande bebouwing naar het nieuw te ontwikkelen dorp.</p>	<p>ja</p>
<p>3</p>	<p><i>Vrees voor schade aan woning vanwege ontwikkeling</i></p> <p>Het huis van reclamanten is niet onderheid. Ze verwachten dat door de bouw van de geplande woningen schade aan de fundering veroorzaakt wordt met verzakking tot gevolg. Het grondwaterpeil zal veranderen, wat</p>	<p>De gemeente is zich bewust van de kwetsbaarheid van bestaande eigendommen in het gebied. Voorafgaand aan de aanvang van werkzaamheden wordt er daarom zorgvuldig opname gedaan van de panden teneinde allereerst en zo mogelijk maatregelen te nemen ter voorkoming van overlast en schade. Of dit nodig is en kan, en of het maatregelen betreft aan de woning of aan de uitvoeringswijze van</p>	<p>nee</p>

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

<p>invloed heeft op de fundering. Graag horen reclamanten hoe de gemeente dit gaat voorkomen.</p>	<p>werkzaamheden, hangt af van de lokale situatie. Vervolgens wordt er per perceel en pand ten tijde van de uitvoering een monitoring uitgevoerd op diverse aspecten zoals trillingen en wateroverlast zodat er bij herleidbare schade ten gevolge van de werkzaamheden herstel of vergoeding plaats kan vinden.</p> <p>Ten aanzien van mogelijke waardedaling van de woning bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade* in te dienen.</p> <p><i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p>	
<b>CONCLUSIE</b>		
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R11 – Reclamant 11	Corsanummer E23.005464	16 oktober 2023	17 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Stagnatie bedrijfsontwikkeling</i></p> <p>De huidige bestemmingswijzigingen maken het voor reclamant moeilijk om zijn bedrijfsvoering op zowel korte als lange termijn te optimaliseren. Vervangende locaties voor verplaatsing van het bedrijf zijn niet beschikbaar, en er wordt gevraagd om duidelijkheid over schadeloosstelling minimaal 3 jaar voor de verplaatsing.</p>	<p>Met reclamant wordt gesproken over de aankoop van de eigendommen door de gemeente. Op basis van deze gesprekken komt er meer duidelijkheid over eventuele bedrijfsverplaatsing of bedrijfsbeëindiging.</p>	nee

2	<p><i>Bereikbaarheid</i></p> <p>Reclamant maakt gebruik van groot en zwaar transport en maakt zich zorgen over de bereikbaarheid van zijn bedrijf en woning tijdens de uitvoering van het plan. Er wordt gevraagd om concrete toezeggingen en garanties met betrekking tot bereikbaarheid en verkeersveiligheid.</p>	<p>De gemeente zal een plan voor bereikbaarheid en verkeersveiligheid opstellen om de bereikbaarheid van bestaande woningen en bedrijfsgebouwen te garanderen tijdens de bouw, conform afspraken die hierover zijn vastgelegd in de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023). Dit kan wel betekenen dat er bepaalde omrijdroutes ingesteld moeten worden. Er zijn dus op basis van de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023) garanties omtrent de bereikbaarheid en verkeersveiligheid.</p>	nee
3	<p><i>Financiële haalbaarheid plan</i></p> <p>Er zijn zorgen en vraagtekens over de financiële haalbaarheid van het omvangrijke plan en de lange doorlooptijd voor uitvoering. De reclamant vraagt om financiële zekerheden en garanties voor de uitvoering van het totale plan.</p>	<p>De gemeenteraad heeft een grondexploitatie voor de eerste fase van de ontwikkeling van het Middengebied vastgesteld, waarbij sprake is van een negatief resultaat van circa 6 miljoen euro. De gemeenteraad heeft bij eerdere besluitvorming al middelen gereserveerd voor de ontwikkeling van het Middengebied en zet deze middelen in ter dekking van het negatieve resultaat van de grondexploitatie.</p> <p>Er is sprake van grote vraag naar woningen en locaties voor bedrijventerreinen. Voor de ontwikkeling van het totale plangebied voorziet de gemeente binnen de planregels, de verbeelding en de looptijd van het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden en ruimte voor een uitvoerbare ontwikkeling.</p>	nee
4	<p><i>Beperking inhoud woning</i></p> <p>De reclamant verzoekt om het schrappen van de maximale inhoudsbeperking voor de woning. De huidige inhoud van de woning overschrijdt deze beperking al ruimschoots. Daarnaast wordt verzocht om het bouwvlak te vergroten om meer flexibiliteit te bieden bij de realisatie van een andersoortige woning. Tevens wordt gevraagd om de mogelijkheid om een dubbele garage en een schuur op het perceel te bouwen, en de bestaande zonnepanelen te kunnen verplaatsen.</p>	<p>De gemeente hanteert een standaard inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>. Huidige woningen die groter zijn dan de bestaande inhoudsmaat mogen conform de huidige inhoudsmaat teruggebouwd worden. De huidige inhoudsmaat is voldoende flexibel om te komen tot eventuele herontwikkeling. Voor de bouw van aan- en bijgebouwen op het erf gelden de bestaande regels. Mocht reclamant dit wensen dan kan hiervoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hiervoor hoeft het bestemmingsplan niet aangepast te worden.</p>	nee

CONCLUSIE

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R12 – Reclamant 12 Tevens R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R23, R28, R29, R30, R31, R33, R34, R35, R38, R45, R46, R47, R48, R49, R50, R51, R56, R60, R62, R65, R66, R70, R71,	Corsanummer E23.005465	17 oktober 2023	17 oktober 2023

R72, R73, R74, R79, R80, R84, R85, R86, R87, R88			
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><b>Geluid</b></p> <p>A. Op zowel de geluidskaart van RIVM als in het deelrapport Geluid bij het Milieueffectrapport is reeds in de huidige situatie een forse overschrijding te zien van de hoogst toelaatbare geluidsniveaus van 48 dB, tot zelfs ruim boven de maximale ontheffingsnorm voor buitenstedelijk gebied van 58 dB. In het voorkeursalternatief neemt het aantal woningen langs de 1e Tochtweg in gebied met hoge geluidsniveaus toe. Het is echter twijfelachtig of in de nieuwe situatie de toename in verkeer op de N219 wel volledig is meegenomen in de berekeningen. Het geluid van verkeer van de nieuwe ontsluitingsweg blijkt aanzienlijk en deze komen er op de N219 immers bij.</p> <p>B. Uit de berekening blijkt dat het geluidsniveau op de 1e Tochtweg zeer ver boven de wettelijke norm ligt voor buitenstedelijk van 48 dB van de Wet Geluidshinder en zelfs boven de maximale ontheffingsnorm van 58 dB, waar nu voor een paar woningen ontheffing tot 63 dB wordt aangevraagd. De woningen aan de 1e Tochtweg vallen trouwens buiten de bebouwde kom en daarmee buiten stedelijk gebied, dus in het geluidsonderzoek is onterecht uitgegaan van de hogere norm van binnenstedelijk gebied (art 83 Wgh). Dit dient te worden aangepast.</p> <p>In BP geluid ontbreken de rekenresultaten (BP geluid bijlage 1) en de aan te vragen hogere waarden (BP geluid bijlage 2) van de 1e Tochtweg, welke wel aanwezig dienen te zijn.</p> <p>C. Gezien het feit dat elke verhoging van 3 dB overeenkomt met een verdubbeling van het geluidsniveau, wordt hiermee een aanzienlijke en wettelijk onacceptabele verergering van de geluidsoverlast verwacht.</p>	<p>A. Er zijn voor het bestemmingsplan twee verschillende onderzoeken uitgevoerd. In het kader van het MER zijn onderzoeken uitgevoerd waarin in brede zin de effecten van het planvoornemen in beeld zijn gebracht. Daarnaast zijn voor het bestemmingsplan specifieke onderzoeken uitgevoerd die uitgaan van de wet- en regelgeving, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.</p> <p>Voor het MER is gekeken naar zogenaamde cumulatieve effecten van verkeer. Dat houdt in dat de effecten van alle wegen gezamenlijk in beeld zijn gebracht. Daarin is ook de N219 meegenomen. Dit leidt tot samengestelde geluidcontouren van het effect van de nieuwe ontsluitingswegen én de provinciale en rijkswegen. Deze cumulatieve effecten zijn beschreven in het deelrapport Geluid bij het MER. Hieruit komt naar voren dat er ten opzichte van de huidige situatie langs de Eerste Tochtweg een toename van 0 - 1 dB ontstaat als gevolg van het cumulatieve effect (dus de optelsom van geluidemissie als gevolg van de N219, de Nieuwe Dwarsweg en de A20) van het wegverkeer. Een toename van 1 dB is voor het menselijk oor niet of nauwelijks waarneembaar.</p> <p>Voor het bestemmingsplan moet worden getoetst op grond van de Wet geluidhinder. Deze wet schrijft voor dat alleen getoetst moet worden als er sprake is van een nieuwe weg of van een fysieke wijziging van een weg. De N219 wordt in dit bestemmingsplan niet aangepast. Daarom is in dit onderzoek alleen gekeken naar de geluidbelasting als gevolg van de nieuwe ontsluitingswegen. Op basis van die geluidbelasting is de toetsing aan wettelijke normen uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan blijkt dat ter plaatse van vijf woningen, twee langs de eerste tochtweg en drie langs de tweede tochtweg, de voorkeursgrenswaarde als gevolg van de Nieuwe Dwarsweg wordt overschreden. Dit heeft voor deze woningen geleid tot het vaststellen van hogere waarden in het hogere waardenbesluit.</p> <p>Via het hogere waardenbesluit worden voor de gebiedsontsluitingsweg Zuid-West hogere waarden vastgesteld op bestaande woningen van respectievelijk 49, 50, 51 en (2x) 52 dB. Dit is ruim onder de maximale grenswaarde van 58 dB voor buitenstedelijke woningen. In het akoestisch onderzoek en het ontwerpbesluit hogere waarden staat per abuis 63 dB genoemd als maximale grenswaarde in een buitenstedelijke situatie. Dit</p>	ja



<p>D. In het geluidrapport bij het bestemmingsplan is het effect op geluid van de toename van verkeer op de N219 op bestaande bebouwing van de 1e Tochtweg zeker onvoldoende meegenomen. Indiener vermoedt dat de N219 onvolledig is meegenomen in de berekeningen. Dit vermoeden wordt versterkt door de brief die is verstuurd over de ontheffingsaanvraag hogere waarde. Daarin staat vermeld dat in de berekening van het geluidsniveau van betreffende woning 'overige wegen niet relevant zijn voor deze woning'.</p> <p>E. Als gevolg van het onvoldoende meenemen van de N219 in de berekeningen, is het aantal woningen dat boven de normen komen zwaar onderschat. Aan de 1e Tochtweg staan circa 70 woningen, terwijl maar voor 2 woningen een hogere waarde wordt aangevraagd. Dit is een zwaarwegend gebrek in het onderzoek en onderbouwing en dient te worden gecorrigeerd.</p> <p>F. Bovendien zijn de waarden in het geluidonderzoek voor het bestemmingsplan met circa 50 dB vele malen lager dan dat van het geluidonderzoek voor het MER en de geluidkaart van RIVM met ca 70 dB. Verschillen van ca 20 dB zijn wel zeer groot en bepalend. In het MER Mobiliteit staat bovendien dat effecten op het omliggende wegennet sterker negatief zullen uitpakken dan deze modelcijfers laten zien. Probleemversterkende aanpassingen moeten nog worden doorgevoerd, die o.a. leiden tot (citaat): "zwaardere belasting van het wegvak N219 bij A20 dan in gepresenteerde cijfers". Dit roept grote twijfels op over de correctheid en betrouwbaarheid van de berekende geluidsniveaus waar het bestemmingsplan nu op is gebaseerd.</p> <p>G. In het bestemmingsplan wordt stil asfalt genoemd als middel om geluidshinder iets te verlagen, maar bij kruispunten kan dit asfalt niet worden toegepast vanwege hogere slijtage. Eerdere aanvragen voor stil asfalt op de N219 ter hoogte van de 1e Tochtweg bij de Provincie Zuid-Holland door het Comité (Comité Veiligheid, Milieu en Verkeer N219 1e Tochtweg) zijn afgewezen om die reden van snelle slijtage. Geluidswallen zijn eerder al afgewezen vanwege hoge kosten en ruimtegebrek</p>	<p>zal in het onderzoek en het besluit worden gecorrigeerd. Dit heeft echter geen consequenties voor de conclusies en de hogere waarden. Er wordt ook geen ontheffing tot 63 dB aangevraagd, er worden voor twee woningen langs de Eerste Tochtweg hogere waarden aangevraagd van 49 en 52 dB.</p> <p>Dat in het kader van het bestemmingsplan niet getoetst hoeft te worden aan de N219, betekent niet dat deze niet is meegenomen in de besluitvorming over dit bestemmingsplan. Zoals aangegeven is in het MER wel gekeken naar de effecten van de verkeerstoename op de N219. Daaruit komt naar voren dat op de meeste plekken sprake is van een toename van de geluidbelasting (zoals hiervoor aangegeven tussen de 0 en 1 dB). Het effect dat daar ontstaat is afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland. In het licht van het maatschappelijk belang acht de gemeente de geluidbelasting aanvaardbaar.</p> <p>B. Zie ook het antwoord onder A. In het toetsingskader zijn de normen voor bestaande woningen langs een nieuwe weg niet opgenomen. Dit wordt toegevoegd aan het hogere waarden besluit. En tevens past de gemeente de waarde voor de maximale ontheffing aan in het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan. Dit heeft echter geen consequenties op de conclusies en aan te vragen hogere waarden. Er wordt ook geen ontheffing tot 63 dB aangevraagd, er worden voor twee woningen langs de Eerste Tochtweg hogere waarden aangevraagd van 49 en 52 dB.</p> <p>Reclamant geeft aan dat er bijlagen ontbreken bij het akoestisch onderzoek (Bijlage 10 van het ontwerpbestemmingsplan). De gezochte gegevens zitten wel in de bijlage en wel op bladzijde 291 en 292 van het document zoals het ter inzage lag bij het ontwerp bestemmingsplan.</p> <p>C. Het systeem van de Wet geluidhinder is zo opgezet dat er per weg getoetst wordt aan de normen. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de nieuwe ontsluitingsweg wordt daarom apart getoetst van de geluidbelasting op andere wegen zoals de N219. De aan te vragen hogere waarde betreft dus enkel geluidniveaus ten gevolge van de nieuwe ontsluitingsweg.</p> <p>De cumulatieve geluidbelasting – waarin ook de N219 is meegenomen – is onderzocht in het MER. Zie ook antwoord onder A. Deze cumulatieve effecten zijn afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van</p>	
---	--	--

<p>(de 1e Tochtweg ligt met een middenberm van 1m tegen de N219 aan). Er zijn afgelopen jaren aan de 1e Tochtweg al regelmatig aanpassingen aan woningen gedaan om de geluidsniveaus binnen in de woning te verlagen, al dan niet met steun van de gemeente, maar die mogelijkheden voor verlaging zijn inmiddels grotendeels uitgeput.</p> <p>H. In deelrapport Mobiliteit (p.44) staat het getelde motorvoertuigen per etmaal voor de N219 bij A20 (bij de 1e Tochtweg). Dat gaat van 21.720 huidig naar 23.740 in 2040. Als groei t.o.v. huidig staat daarbij -5%. Dat is incorrect en getuigt van slordigheden in het onderzoek. Ook zijn de aantallen van N219 bij A20 en N219 Midden in sommige tabellen verwisseld.</p> <p>I. Betreffende tellingen voor de N219 zijn bovendien uitgevoerd in juni 2022. Dat is niet representatief aangezien in de zomer meer mensen de fiets nemen i.p.v. de auto en mogelijk en deel van de testperiode in de zomervakantie lag die 9 juli 2022 al begon. Wederom een onderschatting.</p> <p>J. Er wordt in het bestemmingsplan geconcludeerd dat "het bevoegd gezag dient te oordelen over de indirecte geluidhinder welke optreedt bij omliggende woningen als gevolg van de verkeerstoename op bestaande wegen". Om bij de Raad van State goedkeuring te krijgen zal echter wel moeten worden voldaan aan o.a. de Wet Geluidshinder. Dat is voor de woningen aan de 1e Tochtweg niet aangetoond.</p>	<p>voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland.</p> <p>Naast de afweging over het maatschappelijke belang is gekeken naar het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen. De hogere waarden vallen ruim onder de maximale grenswaarde van 58 dB voor buitenstedelijke woningen. De afweging is dat de cumulatieve effecten relatief beperkt zijn (zie ook onder A) en er nog steeds een voldoende kwalitatieve woon- en leefomgeving is voor de bestaande woningen. .</p> <p>D. De formulering dat de N219 niet relevant is, is onhandig gekozen. Wat hiermee bedoeld wordt, is dat de N219 in het kader van de Wet geluidhinder niet betrokken hoeft te worden bij het bepalen van de hogere waarden. Voor het bestemmingsplan is de Wet geluidhinder het toetsingskader. Deze wet schrijft voor dat alleen getoetst moet worden als er sprake is van een nieuwe weg of van een fysieke wijziging van een weg. De N219 wordt in dit bestemmingsplan niet aangepast. Daarom is in dit onderzoek alleen gekeken naar de geluidbelasting als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg. De exacte wijze van aansluiting van de gebiedsontsluitingsweg zuidwest op de N219 is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Op een later moment zal dit uitgewerkt en aanvullend in beeld gebracht worden en wordt een separate procedure gevolgd</p> <p>Omdat in het kader van de Wet geluidhinder het effect van wegen los van elkaar wordt onderzocht, komen er lagere geluidniveaus naar voren dan in het cumulatieve onderzoek van het MER of dan in de Atlas van de leefomgeving opgenomen (ook dat zijn cumulatieve geluidniveaus). Dit wordt extra versterkt door wettelijke aftrek die bij de toetsing gehanteerd mag worden, maar die bij de cumulatieve effecten in het MER niet is meegenomen. Dit cumulatieve niveau is, zoals reeds eerder aangegeven, wel betrokken bij de besluitvorming over dit bestemmingsplan.</p> <p>E. Zoals onder A t/m D is toegelicht wordt de geluidbelasting aan de normen van de Wet geluidhinder getoetst per weg en is de N219 geen onderdeel van dit bestemmingsplan. In het MER zijn de effecten op de geluidbelasting voor een groter gebied en op een groter abstractieniveau in beeld gebracht. De N219 is daarin wel meegenomen. Zoals onder A t/m D ook reeds aangegeven is de (geluids)toename ten gevolge van de N219 beperkt tot maximaal 1 dB, dit acht de gemeente een voldoende kwalitatieve woon- en leefomgeving.</p> <p>De ondervonden hinder van de N219 bij de omwonenden is bekend bij de Provincie. De gemeente treedt in overleg met de Provincie om te onderzoeken wat er mogelijk is</p>	
---	---	--

om de hinder voor de omwonenden te verminderen. Dit gebeurt los van de ontwikkeling van het Middengebied.

F. De door reclamant genoemde verwijzing naar de relatie tussen de verkeersberekeningen en de (sterkere) verkeerseffecten heeft betrekking op de berekeningen die gedaan zijn voor het *Basisalternatief* in het MER. Bij de totstandkoming van het uiteindelijke MER en het bestemmingsplan in verschillende stadia gewerkt is met steeds beter passende verkeersberekeningen, zowel voor de referentiesituatie als voor de beoogde situatie.

In het MER-deelrapport Mobiliteit is daarbij genoemd dat die discrepantie voor de berekeningen voor het Voorkeursalternatief (VKA) weggenomen is. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het VKA uit het MER en de daarbij horende berekeningen.

G. De ondervonden hinder van de N219 bij de omwonenden is bekend bij de Provincie. De gemeente treedt in overleg met de Provincie om te onderzoeken wat er mogelijk is om de hinder voor de omwonenden te verminderen. Dit gebeurt los van de ontwikkeling van het Middengebied.

H. Dat is correct opgemerkt door reclamant. De juiste telcijfers in tabel 3.4 op pagina 44 (en ook in tabel 3.1 op pagina 34) moeten zijn:

9	N219 bij A20	24.590
10	N219 Midden	21.720

In de *Bijlage Etmaalintensiteiten autoverkeer* staan deze correcte cijfers.

Deze fout zit alleen in de tabellen in het rapport, niet in het achterliggende onderzoek en de conclusies. De juiste tabellen zijn verwerkt in het rapport

I. De berekeningen in het MER die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan zijn niet op basis van de uitgevoerde tellingen, maar op basis van het verkeersmodel. In relatie tot deze berekeningen zijn de uitgevoerde tellingen illustratief/indicatief en de tellingen dienen vooral om een uitgangssituatie vast te leggen ten behoeve van de monitoring van de verkeerssituatie die tijdens de ontwikkeling van het Middengebied zal plaatsvinden. De tellingen zijn uitgevoerd in najaar 2022, maar inmiddels ook in het voorjaar 2023. Deze zullen in principe jaarlijks worden herhaald.

		J. Zoals onder A beschreven is er verschil tussen de afweging van effecten in het MER en de wettelijke toetsing in het bestemmingsplan. Daar waar nodig is voor het bestemmingsplan getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De indirecte hinder van de N219 hoeft in dat kader niet getoetst te worden.	
2	<p><b>Gezondheid</b></p> <p>A. De toename van verkeer op de N219 leidt tot een verslechtering van de gezondheid. De MER bijlage Geluid (figuur 4-4) geeft aan dat de milieugezondheidskwaliteit (GES score voor geluid) aan de 1e Tochtweg tussen de 6 (onvoldoende) tot 8 (zeer onvoldoende) is en door de ontsluitingsweg verder wordt verslechterd. Ook hier lijkt het verkeer op de N219 niet volledig meegeteld voor de bestaande woningen aan de 1e Tochtweg. Gevraagd wordt dit aan te passen.</p> <p>B. De WHO noemt dat geluidswaarden boven de 45 dB al ernstige hinder oplevert en slaapverstoring geeft.</p>	<p>A. Er zijn voor het bestemmingsplan twee verschillende onderzoeken uitgevoerd. In het kader van het MER zijn onderzoeken uitgevoerd waarin in brede zin de effecten van het planvoornemen in beeld zijn gebracht. Daarnaast zijn voor het bestemmingsplan zelf onderzoeken uitgevoerd die uitgaan van de wet- en regelgeving.</p> <p>De analyse die is gemaakt over de milieugezondheidskwaliteit in het MER is gedaan om gezondheid op een goede manier mee te kunnen nemen in de besluitvorming. In de effectonderzoeken over gezondheid is ook de verkeerstoename op de N219 meegenomen. Het effect dat ontstaat is afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland. In het licht van het maatschappelijk belang acht de gemeente het ontstane effect aanvaardbaar. Bovendien blijft de geluidbelasting binnen de wettelijke grenswaarden en is aanvaardbaar. Hiermee blijft een voldoende kwalitatief woon- en leefklimaat aanwezig</p> <p>B. Het klopt dat de WHO-waarden strenger zijn dan de wettelijke normen. Dat heeft vooralsnog niet geleid tot aanpassing van de normen.</p>	nee
3	<p><b>Luchtkwaliteit</b></p> <p>A. Uit het MER deelrapport luchtkwaliteit blijkt dat het plan ook leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in het plangebied en de ontsluitende wegen. Het lijkt erop dat in de MER luchtkwaliteit wederom het bestaande verkeer van de N219 niet in de berekeningen van de maximale waarden is meegenomen voor de 1e Tochtweg.</p> <p>B. Wat betreft fijnstof zijn de inzichten over die gezondheidseffecten de laatste tijd sterk gegroeid en het blijkt veel schadelijker dan gedacht. De Wereldgezondheidsorganisatie spreekt van 'de stille moordenaar'. Met het extra verkeer door de ontsluitingsweg zal de nu al slechte luchtkwaliteit nog meer geschaad worden</p>	<p>A. Uit het onderzoek voor het bestemmingsplan en MER blijkt inderdaad dat er een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit ontstaat. Ook in de toekomstige situatie met meer verkeer op de N219 wordt echter voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Daarmee is weliswaar sprake van een verslechtering die wel aanvaardbaar wordt geacht.</p> <p>Voor de vraag over de N219 verwijzen we naar de beantwoording onder punt 1.</p> <p>B. Wat voor de luchtkwaliteit in het algemeen geldt (zie onder A), geldt ook voor fijnstof. De effecten op fijnstof zijn onderzocht in het deelrapport luchtkwaliteit van het MER en de effecten zijn afgewogen tegen het maatschappelijk belang. Ook voor wat betreft fijnstof geldt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen.</p>	nee

	met verdere verhoging van gezondheidsrisico's voor bewoners van de 1 <sup>e</sup> Tochtweg tot gevolg.		
4	<p><b>Verkeersveiligheid</b></p> <p>Er gebeuren veel ongelukken door onveilige situaties op zowel de N219 als ook de 1e Tochtweg. De MER Mobiliteit bevestigt dat de N219 in de top staat van wegen met de meeste ongelukken en dat de verkeersveiligheid door een toename van verkeer zal verslechteren.</p> <p>Sinds maart 2021 ligt er een officiële klacht namens de bewoners van de 1<sup>e</sup> Tochtweg bij Gedeputeerde Staten vanwege de verslechterende verkeersveiligheid en geluid door toenemende drukte op de N219, maar dat heeft niets opgelost.</p> <p>In januari 2021 is een vragenlijst onder bewoners van de 1e Tochtweg uitgezet met de volgende conclusies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 op de 5 bewoners was afgelopen 5 jaar betrokken bij een ongeluk met letsel.</li> </ul> <p>De verkeersveiligheid van met name wandelaars, sporters, fietsers en schoolgaande kinderen (ook veel vanuit Nesseland) wordt als zeer onveilig ervaren door bewoners. Door tegenlicht van de N219 zien automobilisten op de 1e Tochtweg de kwetsbare weggebruikers niet en zichzelf horen door het verkeerslawaai de auto's op hun weggedeelte niet aankomen. Een zeer gevaarlijke situatie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt veel geluidsoverlast ervaren, tot zeer veel bij de drukke kruispunten. Wettelijke geluidsnormen worden hier bij de huidige verkeersdrukke al overschreden.</li> </ul> <p>Deze problemen zijn de laatste jaren alleen maar toegenomen. Door de toenemende drukte door de ontsluiting van het Vijfde Dorp zal dit waarschijnlijk verder toenemen. De zorgen over verkeersveiligheid op de N219 en de 1e Tochtweg worden in het bestemmingsplan onvoldoende weggenomen.</p>	<p>De Provincie heeft in 2021/2022 een belevingsonderzoek (verkeer en geluid) naar de 1e Tochtweg en N219 uitgevoerd naar aanleiding van toen al ervaren problemen door bewoners. De Provincie is wegbeheerder voor beide wegen. De bewoners en gemeente Zuidplas waren destijds bij dit onderzoek betrokken.</p> <p>De gemeente treedt nader in overleg met de Provincie om te onderzoeken wat er mogelijk is om de hinder voor de omwonenden te verminderen. Dit gebeurt los van de ontwikkeling van het Middengebied.</p> <p>Ten behoeve van het MER zijn verkeersberekeningen uitgevoerd en zijn de verkeerseffecten in beeld gebracht. Er is daarbij rekening gehouden met een nieuwe ontsluitingsweg vanuit het nieuwe dorp naar de N219 en het afsluiten van de Zuidelijke Dwarsweg als doorgaande route door het Middengebied. Er zijn infrastructurele maatregelen nodig om te komen tot een acceptabele verkeersafwikkeling op de N219; waaronder de aanpassing van de rotonde bij de op- en afritten van de A20 tot een kruising met verkeerslichten. Afspraken over aanpassingen aan de N219 en de kruisingen daar zijn vastgelegd in de Deelovereenkomst Mobiliteit.</p>	nee

<p>5</p>	<p><b>Alternatieven</b></p> <p>A. Het Alternatief Duurzame Mobiliteit is een mooi streven, maar dit zal waarschijnlijk onvoldoende gaan werken in de realiteit. Het wordt door de gemeente als oplossing genoemd, maar de MER noemt het sowieso een 'stevige uitdaging' en geeft aan dat het niet goed te onderzoeken is met de huidige modellen. Het Middengebied wordt in de MER een gebied genoemd dat vooral aantrekkelijk is voor de auto vanwege de afstanden die te ver zijn om te fietsen. Een treinverbinding is voorlopig niet haalbaar en de bussen zullen in dezelfde files staan als wij allemaal.</p> <p>B. In alle alternatieven is de ontsluitingsroute via de N219 ter hoogte van de 1e Tochtweg. Indien er zou graag de volgende alternatieve ontsluitingsmogelijkheden doorberekend zien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontsluiting via de Moordrechtboog in plaats van de N219 ter hoogte van de 1e Tochtweg. De Moordrechtboog heeft nog veel onbenutte capaciteit. Eerder is genoemd dat de ontsluiting van het Vijfde Dorp op de Moordrechtboog onvoldoende is in verband met oriëntatie van toekomstige bewoners richting Rotterdam. Dat pleit er alleen maar extra voor om dit verkeer niet op de N219 te laten ontsluiten. Bovendien mag de mogelijke persoonlijke voorkeur van de nieuwe bewoners voor Rotterdam boven Gouda geen reden zijn om de gezondheid van de huidige bewoners maar op het spel te zetten.</li> <li>• Een zuidelijke ontsluiting van het Vijfde Dorp via Parallelweg Noord.</li> <li>• Het omleggen van de N219, conform eerdere plannen (Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas, 2007). In het participatiedocument staat dat dit moeilijk inpasbaar is en te duur. Maar het probleem wordt alleen maar groter en kan nooit makkelijker en goedkoper opgelost worden dan nu.</li> </ul>	<p>A. Het Alternatief Duurzame Mobiliteit is in het MER onderzocht als de zogenoemde 'hoek van het speelveld': inzet op maximale duurzame mobiliteit. De opmerkingen van reclamant bij de haalbaarheid van het Alternatief Duurzame Mobiliteit wordt onderkend door de gemeente, daarom wordt ingezet op het Voorkeursalternatief (VKA) met een relatief lagere inzet op duurzame mobiliteit met de ambitie om aanvullend zoveel mogelijk duurzame mobiliteit te realiseren. Daarmee verwoordt het VKA – dat in het bestemmingsplan is verwerkt – een reëel alternatief ten aanzien van duurzame mobiliteit. Hiermee zorgen we er ook voor dat er geen onderschatting is van de gevolgen voor de omgeving.</p> <p>B. Er is sprake van drie ontsluitingswegen van het bestemmingsplangebied, namelijk de bestaande Middelweg, een 'Nieuwe Knibbelweg' die aansluit op de aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein Knibbelweg-Oost op de N219, en de 'Nieuwe Dwarsweg' op de N219 ter hoogte van de 1e Tochtweg.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ontsluitingsroute via de Middelweg sluit aan op de N457-Moordrechtboog, bij de A20-afrit Moordrecht. Het voorstel van reclamant om dit alternatief te onderzoeken is daarmee al onderzocht. De gemeente bevestigt ook de opmerking dat de N457-Moordrechtboog nog capaciteit over heeft. Als ontsluitingsroute voor het plangebied, is de N457-Moordrechtboog met name van invloed voor verkeersbewegingen van/naar Utrecht en Gouda, en heeft het beperkte invloed op de verkeersbewegingen op de N219. In de studie van Rijkswaterstaat naar de verbreding van de A20 en de aansluiting Moordrecht worden ook de mogelijkheden onderzocht om de N457-Moordrechtboog beter te laten functioneren, waardoor de N219 ontlast zou kunnen worden.</li> <li>- De Parallelweg Noord is in zijn huidige vormgeving ongeschikt als ontsluitingsroute. Deze weg moet dan opgewaarderd worden tot een ontsluitingsweg met een grote verwerkingscapaciteit. Met het voorgestelde tracé ontstaat een indirecte omrijroute en zou ook aanpassing van aansluitende polderwegen (bijvoorbeeld 2e en 3e Tochtweg) nodig zijn. Tot slot geldt dat de huidige aansluiting van de Parallelweg Noord dicht op de op- en afrit van de A20 ligt en in de directe invloedssfeer van deze kruising. In de huidige situatie leidt dit al tot problemen in de verkeersafwikkeling en daarmee tot onveilige verkeerssituaties. Een alternatief voor dit laatste zou dan nog kunnen zijn om de route via de Parallelweg Noord terug te buigen tussen de 2e Tochtweg en de N219, zodat een aansluiting op enige afstand van de bestaande aansluiting Noordelijke Parallelweg kan komen te liggen. Deze locatie van aansluiten komt echter sterk richting de nu voorziene aansluiting te liggen, waarmee de waarde van deze alternatieve verbinding ten opzichte van de voorgestane ontsluiting komt te vervallen.</li> </ul>	<p>nee</p>
----------	---	--	------------

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het omleggen van de N219 is eerder in het kader van de ontwikkeling van het Middengebied onderzocht. In de eerdere onderzoeken van RHDHV uit 2020 werd dit de 'omklap A20 - N219' genoemd. De ruimtelijke impact van deze maatregel is groot: een nieuwe weg doorsnijdt de Groene Schakel volledig, waardoor de landschappelijke waarde van dit gebied volledig verloren gaat. Daarnaast zouden er waarschijnlijk woningen en andere opstallen geamoveerd moeten worden om ruimte te maken voor deze weg. Vanwege de beperkt toegevoegde verkeerskundige waarde van dit alternatief, de grote ruimtelijke impact en daarnaast de voorziene kosten is eerder de keuze gemaakt om dit alternatief niet verder te onderzoeken. In het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder (2021) en de onderzochte alternatieven in het MER is uitgegaan van de gekozen ontsluitingsweg op de N219.</li> <li>- Het Intergemeentelijk Structuurplan (ISP) dateert uit 2007 en is niet meer het kader waarbinnen de gemeente haar plannen ontwikkelt. Inmiddels hebben er diverse ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen plaatsgevonden, waaronder de realisatie van de Moordrechtboog. Een omlegging van de N219 komt daarmee in een ander afwegingskader te staan dan destijds in 2007.</li> </ul>	
6	<p><i>Aanwezige soorten flora en fauna</i></p> <p>Volgens indiener is in de groene zone tussen de 1e en 2e Tochtweg flora en fauna aanwezig die gevolgen ondervindt van de doorkruising van de nieuwe ontsluitingsweg. Het is nu een groene zone waar weidevogels, hazen, vossen, egels, fazanten, blauwe reigers, knobbelzwanen en zelfs de, volgens de IUCN-criteria zeldzame (zz), ooievaars, zilverreigers, lepelaars en ijsvogels hun domicilie gekozen hebben (op basis van regelmatige observaties door bewoners)). Trekvogels zullen geen (voor Randstadbegrippen relatief) flink stuk open ruimte meer vinden met deze doorkruising.</p>	<p>Voor het bestemmingsplan en het MER is een natuuronderzoek uitgevoerd (bureauonderzoek aangevuld met een veldbezoek). Daaruit komt naar voren dat het betreffende gebied op dit moment een relatief lage natuurwaarde heeft. Het effect als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg Nieuwe Dwarsweg wordt daarom als beperkt ingeschat. De geplande ontwikkeling van de ecologische verbindingzone (EVZ) in dit gebied zal leiden tot een toename van het aantal soorten flora en fauna. Voordat de weg wordt aangelegd, wordt nader veldonderzoek uitgevoerd. Daarmee zal concreter worden geïnventariseerd welke soorten er op dat moment voorkomen en ontstaat een actueel beeld. Bij de aanleg van de Nieuwe Dwarsweg wordt rekening gehouden met deze soorten, maar ook met de soorten die bij de EVZ verwacht kunnen worden. Eventuele maatregelen zullen volgen uit dit onderzoek.</p> <p>Overigens hebben de genoemde zeldzame soorten volgens het SOVON (Stichting Ornithologisch Veldonderzoek Nederland) een gunstige Staat van Instandhouding. Dit houdt in dat de populatie van voldoende grote is om in stand te blijven. Verder blijft in de omgeving van het plangebied voldoende alternatief leefgebied over. Tevens wordt in een deel van het plangebied natuur ontwikkeld, waarmee voor de soorten geschikt leefgebied ontstaat.</p>	nee

7	<p><b>Conclusie</b></p> <p>A. Indiener verzoekt de voorgestelde zuidwestelijke ontsluiting van het Vijfde Dorp op de N219 ter hoogte van de 1e Tochtweg af te keuren en genoemde alternatieven te overwegen. Dat betekent een cumulatie van het effect van het doorgaande verkeer op de N219 (die nu voor cruciale berekeningen lijkt te ontbreken), het aanvullende verkeer dat vanaf en naar het Vijfde Dorp komt en via de zuidwestelijke ontsluitingsweg de N219 op gaat, het geluid van verkeer op de 1e Tochtweg zelf en overige factoren die van invloed zijn. De bepaling of aan de normen wordt voldaan kan immers alleen op basis van het totale verkeer nabij de woning worden bepaald. Voor de bestaande woningen aan de 1e Tochtweg wordt niet aan de normen voldaan.</p> <p>B. De berekeningen van de geluidniveaus, fijnstof en stikstof opnieuw uit te voeren voor de bestaande woningen aan de 1e Tochtweg, maar dan met correcte cijfers.</p> <p>C. De ontheffing hogere waarden af te keuren. Deze is gebaseerd op fors onderschatte geluidsniveaus voor de woningen aan de 1e Tochtweg waar de normen nu al worden overschreden. Bovendien wordt daar ontheffing gevraagd tot een waarde boven de wettelijk maximale ontheffingsnorm voor buitenstedelijk gebied.</p> <p>D. De voornaamste zorg van reclamant is behoud van een gezonde, veilige leefomgeving voor zowel huidige als toekomstige bewoners. Door nu slimme, toekomstbestendige keuzes te maken, waarbij het Vijfde Dorp niet wordt ontsloten op de N219 ter hoogte van de 1e Tochtweg, kan de ramp van de enorme toename aan verkeer op de N219 bespaard blijven.</p>	<p>Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 1 tot en met 6.</p>	
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			



Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R13 – Reclamant 13	Corsanummer E23.005466	17 oktober 2023	17 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R14 – Reclamant 14	Corsanummer E23.005467	17 oktober 2023	17 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R15 – Reclamant 15	Corsanummer E23.005468	17 oktober 2023	17 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R16 – Reclamant 16	Corsanummer E23.005469	17 oktober 2023	17 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R17 – Reclamant 17	Corsanummer E23.005471	17 oktober 2023	17 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R18 – Reclamant 18	Corsanummer E23.005472	17 oktober 2023	17 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R19 – Reclamant 19	Corsanummer E23.005473	17 oktober 2023	17 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R20 – Reclamant 20	Corsanummer E23.005471 en I23.003573	16 oktober 2023	17 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Wegbestemmen van het melkveebedrijf</i></p> <p>Reclamant exploiteert een melkveebedrijf met woning en bedrijfspanden aan de 2<sup>e</sup> Tochtweg (huiskavel). Op het achterste deel van de kavel is woningbouw gepland, op een deel komt een nieuw aan te leggen rondweg en over de hele breedte van de kavel wordt een ecologische zone ontwikkeld. Hierdoor wordt een groot deel van het agrarisch gebruik van de gronden wegbestemd (ca 5 ha van de 22 ha van de gronden van de huiskavel).</p> <p>Het voortbestaan van het bedrijf wordt rechtstreeks door het ontwerp getroffen, omdat het daardoor niet meer levensvatbaar is. Reclamant heeft een toekomstbestendig bedrijf met een lange termijnvisie. Er zijn gesprekken met de gemeente gevoerd. Op geen enkele wijze wordt ingegaan op de belangen van reclamant. Terwijl het bedrijf er al 3 generaties zit, wordt rigoureuus en eenzijdig de voorrang gegeven aan woningbouw en ecologie.</p>	<p>De gemeente zal de gesprekken met reclamant voortzetten om nader te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om de plannen van reclamant en de plannen van de gemeente, in een aangepaste vorm, te kunnen realiseren. De gemeente heeft in het bestemmingsplan keuzes gemaakt die ertoe lijden dat het huiskavel van reclamant afneemt in omvang. De gemeente is zich daarvan bewust en heeft daarom het initiatief genomen om bedrijfsverplaatsing te verkennen en een alternatief voorstel gedaan. Dit is nog onderwerp van gesprek en leidt daarom in dit bestemmingsplan niet tot een aanpassing.</p>	nee
2	<p><i>In strijd met vereiste zorgvuldigheid / goede toedeling van functies aan locaties</i></p> <p>Het plan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (evenredigheid, motivering en zorgvuldigheid), een goede ruimtelijke ordening en goede toedeling van functies aan locaties. Het is onbehoorlijk bestuur om de kosten voor woningbouw af te wentelen op een individueel bedrijf.</p>	<p>De gemeente is zich ervan bewust dat het bestemmingsplan gevolgen heeft en/of kan hebben voor woningen en bedrijven in of in de nabijheid van het bestemmingsplan. De gemeente betracht daarom ook uiterste zorgvuldigheid bij de planontwikkeling. De gemeente herkent zich daarom niet in de stelling dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur. Bij het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), de Nota van Uitgangspunten (2023) en dit bestemmingsplan heeft er een uitgebreid</p>	nee

<p>Op basis van jurisprudentie dient de gemeente eerst een oplossing voor een getroffen bedrijf te regelen waarna dan pas de planvorming doorgezet kan worden. Het ontwerp zal door de beperkingen leiden tot vermogenswaarde voor reclamant. Door de gemeente is aangegeven dat ze de grond wil aankopen en desnoods onteigenen wat onaanvaardbaar is. Het belang van reclamant bij voortzetting van het agrarisch bedrijf is nergens afgewogen. Het ontwerp heeft alleen als doel om woningbouw te faciliteren en bestemmingen die dit in de weg staan op te heffen. Een overgangstermijn en uitkoopregeling voor bestaande eigenaren en gebruikers ontbreekt in het ontwerp. Er is geen gedegen onderzoek naar de gevolgen ervan gedaan. Op zijn minst had men zich moeten laten informeren door een agrarische adviescommissie.</p>	<p>participatieproces op verschillende thema's plaats gevonden. Daarbij hebben huidige bewoners en inwoners van de gemeente, en andere belanghebbenden en belangstellenden, op- en aanmerkingen mee kunnen geven. Daarnaast kon er door middel van deze zienswijzeprocedure officieel gereageerd worden op het bestemmingsplan. Hiermee kan iedereen een zienswijze meegeven waar inhoudelijk een reactie op komt. De gemeente maakt hierbij een integrale afweging tussen alle aanwezige belangen, onderzoeksuitkomsten, (overkoepelend) beleid, en vigerende wet- en regelgeving.</p> <p>Het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021) en de daarop gebaseerde Nota van Uitgangspunten (2023) zijn tevens vastgesteld door de gemeenteraad, waardoor er een voldoende legitieme basis is voor de ontwikkeling van dit plan.</p> <p>Voor het bestemmingsplan heeft de gemeente voorts een m.e.r.-procedure doorlopen en diverse andere onderzoeken uitgevoerd. Daarnaast heeft de provincie de ontwikkeling vastgelegd in haar omgevingsbeleid. Hiervoor is een zorgvuldige procedure doorlopen, waarvoor (net als de gemeente heeft gedaan) een MER is opgesteld en zijn er twee mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen geweest.</p> <p>De gemeente begrijpt de zorgen van de reclamant over het continueren van de huidige bedrijfsvoering. De locatie is echter in verschillende beleidsstukken door het Rijk, Provincie en gemeente aangewezen als toekomstige (grootschalige) woningbouwlocatie. Zo is het nieuwe dorp opgenomen in het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening van de Provincie en is de locatie onderdeel van de 'Regionale realisatieagenda Wonen', de woondeal die gesloten is tussen het Rijk, provincie, regio en gemeenten. Daarmee is zeker sprake van nieuwe planologische inzichten die de ontwikkeling van de woningen rechtvaardigen. Ook is er sprake van een zwaarwegend belang van de beoogde nieuwe bestemming, namelijk bijdragen aan het woningtekort in de provincie Zuid-Holland, de regio Midden-Holland en in de gemeente Zuidplas.</p> <p>Ten aanzien van de jurisprudentie geldt het volgende: De Raad van State stelt voorop dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van</p>	
---	--	--

		<p>gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Bestaand legaal gebruik dient uit een oogpunt van rechtszekerheid in het algemeen dienovereenkomstig te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden, indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Hier voldoet het bestemmingsplan aan.</p> <p>Bij het Masterplan, de Nota van Uitgangspunten en dit bestemmingsplan is, naar mening van de gemeente, tevens voldoende gemotiveerd waarom er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening en het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.</p> <p>Zoals gesteld onder punt 1 continueert de gemeente de gesprekken met reclamant en streeft de gemeente daarbij naar een minnelijke oplossing. Slechts in een uiterste situatie wordt overgaan tot een onteigening.</p>	
3	<p><i>Bedreigingen bedrijfsvoering door uitbreiding van ecologische zone.</i> In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een kaart opgenomen van de geplande uitbreiding van de ecologische zone, gelegen op kavel van reclamant. De voorgenomen bestemmingswijziging houdt geen of onvoldoende rekening met milieueisen en landbouwaspecten die van belang zijn voor de bedrijfsvoering. Er zal sprake zijn van extra beperkingen zoals gebruik gewasbescherming en uitgestelde maaidata wat zal leiden tot opbrengstverlies.</p>	<p>De ecologische verbindingzone (verder EVZ) waar reclamant naar verwijst maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan waarvoor de zienswijze is ingediend. De EVZ wordt opgenomen in het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 dat op 10 november 2023 ter inzage is gegaan voor een periode van zes weken. In het voorliggend Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 is er alleen een raakvlak tussen de nieuwe ontsluitingsweg "Nieuwe Dwarsweg" en de EVZ. Deze weg kruist de EVZ over een lengte van 120m. De EVZ is hier mogelijk door de functieaanduiding 'ecologische verbindingzone'</p> <p>De ligging van de EVZ is, zoals reclamant aangeeft, bepaald door de Provincie Zuid-Holland. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door het tracé met bestemming 'Natuur' op te nemen in het Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2.</p>	nee

		<p>Mocht de uiteindelijke inrichting van de EVZ leiden tot schade aan panden of voor bedrijfsvoering, dan kan in het kader van de omgevingsvergunning nadeelcompensatie worden aangevraagd*. Uitgangspunt is echter dat de inrichting van de EVZ niet tot hinder of beperkingen leidt voor omliggend bestaand gebruik.</p> <p><i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p>	
4	<p><b>Bedreigingen bedrijfsvoering op aspecten water en bodem</b>                  In de toelichting op het ontwerp wordt gesproken over het (fors) verhogen van de waterstand waardoor minder intensieve landbouw mogelijk is. Reclamant vindt dat de gevolgen hiervan voor hem onvoldoende onderzocht zijn. Naar zijn mening heeft dit gevolgen voor de draagkracht van de grond waardoor er later bemest en gemaaid moet worden en de koeien langer op stal moeten. Het land zal door de ingrepen in het gebied en veranderingen van stroomsnelheid in de afwatering in cruciale delen van het jaar niet geschikt meer zijn voor normaal agrarisch gebruik. Reclamant vreest dat er geen rendabel agrarisch gebruik meer mogelijk is. Het ontwerp mist duidelijkheid over de gevolgen van de inrichting van het gebied door de verandering van de waterhuishouding.</p>	<p>De onderzoeken voor het bestemmingsplan en bijbehorende MER zijn uitgevoerd op een bijpassend detailniveau. Daarmee is voldoende inzicht gegeven in de te verwachten effecten van de ontwikkeling en de mogelijkheid om die effecten weg te nemen of te beperken. Hierbij is ook aandacht besteed aan de effecten van waterpeilverhoging. Waterpeilverhoging wordt overigens alleen voorzien in delen van het gebied van bestemmingsplan 1. Uit het MER blijkt dat een waterpeilverhoging in bestemmingsplan 1 geen significant effect heeft op de gebieden (en het huidige agrarische gebruik) in bestemmingsplan 2. Dit geldt dus ook ter plaatse van de eigendommen van reclamant, gelegen buiten de contouren van het Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1.</p>	nee
5	<p><b>Bedreiging bedrijfsvoering door verminderde bereikbaarheid</b>                  De voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot verhoogde druk op het wegennet met congestie, (lucht) vervuiling en verkeersveiligheid tot gevolg.                  Doordat de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid niet voldoende is meegenomen in de deelplannen, is het ontwerp in strijd met de vereiste zorgvuldigheid en onvoldoende gemotiveerd. Een goede verkeersafwikkeling van de woningbouwplannen is nu onvoldoende verzekerd waardoor het bedrijf van reclamant verminderd bereikbaar is. Dit mede omdat hij brede landbouwmachines in gebruik heeft die bijvoorbeeld bij kruisen van fietsverbindingen tot gevaarlijke situaties kunnen leiden. Nu is er in de ochtendspits al vertraging van en naar Zevenhuizen vanwege filevorming op de N219.</p>	<p>De verkeerseffecten op het regionaal wegennet (waaronder N219 en de aansluitingen op de snelwegen) zijn in het bestemmingsplan en onderliggend MER onderzocht. In het vervolg zullen per ontwikkelfase deelplannen worden opgesteld, daarin zullen verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid ook binnen het bestemmingsplangebied nadrukkelijk onderbouwd worden.</p> <p>De gemeente zal tevens een plan voor bereikbaarheid en verkeersveiligheid opstellen om de bereikbaarheid van bestaande woningen en bedrijfsgebouwen te garanderen tijdens de bouw, conform afspraken die hierover zijn vastgelegd in de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023). Dit kan wel betekenen dat er bepaalde omrijdroutes ingesteld moeten worden. Er zijn dus op basis van de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023) garanties omtrent de bereikbaarheid en verkeersveiligheid.</p>	nee

6	<p><i>Aantasting cultuurhistorische waarden</i>                  Reclamant wijst op het verlies van het karakter van het open buitengebied en het verdwijnen van de agrarische gemeenschap. Het merendeel van alle inwoners kent elkaar al generaties lang. Het open landschap verdwijnt met de cultuurhistorische kenmerken die zeer waardevol zijn. Er ontbreekt een visie en perspectief wat daarvoor terugkomt. De leefkwaliteit gaat verloren. Door verdichting nemen wegen toe, en ook lucht- en geluidsoverlast met mogelijke schade aan flora en fauna. De verwachting is dat hierdoor voorkomende beschermde dier- en plantensoorten gaan verdwijnen met toestemming van de provincie.</p>	<p>De Zuidplaspolder kent een dynamisch landschap dat door de geschiedenis heen meerder metamorfoses heeft ondergaan en vormen van gebruik heeft gekend. Van veenmoeras en turfwinning naar weidegrond en veeteelt. Nadat de polder in de 19e eeuw was drooggelegd werd het gebied getransformeerd tot een agrarisch productielandschap. De laatste zichtbare transformatie is de toevoeging van kassen ten behoeve van glastuinbouw geweest, veelal omdat andere vormen van gebruik niet rendabel bleken te zijn. Met de bouw van het dorp is er een volgende transformatie voorzien waarbij de polder (mede) plek gaat bieden aan een andere vorm van gebruik namelijk wonen om te kunnen voorzien in een bovenregionale woonbehoefte. Daarmee verdwijnt voor een deel het landschap en verandert dan ook het karakter ervan.</p> <p>De biodiversiteit wordt echter verrijkt met de toevoeging van een aantal type landschappen, waaronder veel natuurvriendelijke oevers en een aantal grotere groengebieden en groenverbindingen. De biodiversiteit zal ook goed gedijen bij het verbeteren van het watersysteem, waardoor de waterkwaliteit in het gebied kan toenemen. De linten en de woningen die hier aan zijn gelegen, en die worden gezien als identiteitsdragers van het gebied, zijn bijvoorbeeld opgenomen in de planuitwerkingen. De ligging van de kreekrug, nu niet heel goed zichtbaar maar wel onderdeel van de geschiedenis van het landschap en identiteit van de polder, wordt met deze ontwikkeling goed zichtbaar.</p>	nee
7	<p><i>Financiële uitvoerbaarheid onvoldoende verzekerd</i>                  Reclamant voorziet ernstige financieel tekorten. Onduidelijk is of de woningen daadwerkelijk voor de huidige woningzoekenden zullen worden gebouwd en of de diverse huisvestingsmogelijkheden beschikbaar zijn. Omdat bij de huidige opzet de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende verzekerd is, moet worden afgezien van het plan.</p>	<p>De gemeenteraad heeft een grondexploitatie voor de eerste fase van de ontwikkeling van het Middengebied vastgesteld, waarbij sprake is van een negatief resultaat van circa 6 miljoen euro. De gemeenteraad heeft bij eerdere besluitvorming al middelen gereserveerd voor de ontwikkeling van het Middengebied en zet deze middelen in ter dekking van het negatieve resultaat van de grondexploitatie.</p> <p>Er is sprake van grote vraag naar woningen en locaties voor bedrijventerreinen. Voor de ontwikkeling van het totale plangebied voorziet de gemeente binnen de planregels, de verbeelding en de looptijd van het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden en ruimte voor een uitvoerbare ontwikkeling.</p>	
8	<p><i>Omgevingsdialogoog geen participatie</i>                  Naar mening van reclamant is de lokale gemeenschap onvoldoende betrokken bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan en is daar zeer</p>	<p>De gemeente is van mening dat de verschillende persoonlijke gesprekken, gecombineerd met de door gemeente georganiseerde informatie- en participatiebijeenkomsten sinds 2017 en de periode van ter</p>	nee

	<p>bezorgd over. Het is belangrijk dat er voldoende ruimte is voor participatie met voldoende afweging van belangen. Reclamant begrijpt dat woningbouw en gepaard zijnde veranderingen noodzakelijk zijn maar heeft grote zorgen en dringt erop aan dat deze serieus genomen worden voordat verdere stappen worden ondernomen.</p>	<p>inzagelegging van dit bestemmingsplan voldoende is voor een weging van alle belangen. Een beknopte weergave hiervan is gegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. In deze integrale afweging betreft de gemeente tevens onderzoeksuitkomsten, (overkoepeld) beleid, en vigerende wet- en regelgeving.</p> <p>Verder zijn er in het vervolgproces ook informatie- en participatiemogelijkheden voorzien over stedenbouwkundige uitwerkingen op basis van het bestemmingsplan. Het college van B&amp;W heeft afgelopen september hierover een raadsinformatienota gepubliceerd: <a href="https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/13246979/1#search=%22z23002509%22">https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/13246979/1#search=%22z23002509%22</a>. Hierbij zal, aan de hand van het Kader Participatie (2021), bekeken worden welke vorm van participatie gekozen zal worden.</p>	
9	<p><i>Onzorgvuldig bestuur</i>                  Reclamant wordt op onbehoorlijke wijze buiten spel gezet door de handelswijze van de gemeente. Het steekt reclamant dat inwoners van het gebied alle gevolgen hebben te dulden. In de informatiebijeenkomsten wordt op alle zorgen en bezwaren gereageerd dat men nu eenmaal voorrang geeft aan de woningbouwplannen. De gemeente zet zich te ver op afstand. Een gesprek over bedrijfsverplaatsing wordt niet of nauwelijks gevoerd. Het contact verloopt traag en biedt geen perspectief.                  Reclamant doet een dringend beroep af te zien van het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>De gemeente is zich ervan bewust dat het bestemmingsplan gevolgen heeft en/of kan hebben voor woningen en bedrijven in of in de nabijheid van het bestemmingsplan. De gemeente betracht daarom ook uiterste zorgvuldigheid bij de planontwikkeling. Er zijn met reclamant verschillende persoonlijke gesprekken gevoerd onder meer over het bedrijfsperspectief. Dit heeft nog niet geleid tot overeenstemming. De gesprekken zullen daarom ook vervolg krijgen. De gemeente herkent zich daarom niet in de stelling dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur. Bij het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), de Nota van Uitgangspunten (2023) en dit bestemmingsplan heeft er een uitgebreid participatieproces op verschillende thema's plaats gevonden. Daarbij hebben huidige bewoners van het Middengebied en inwoners van de rest van de gemeente, en andere belanghebbenden en belangstellenden, op- en aanmerkingen mee kunnen geven. Daarnaast kan er door middel van deze zienswijzeprocedure officieel gereageerd worden op het bestemmingsplan. Hiermee kan iedereen een zienswijze meegeven waar inhoudelijk een reactie op komt. De gemeente maakt hierbij een integrale afweging tussen alle aanwezige belangen, onderzoeksuitkomsten, (overkoepelend) beleid, en vigerende wet- en regelgeving.</p> <p>Het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021) en de daarop gebaseerde Nota van Uitgangspunten (2023) zijn tevens vastgesteld door de gemeenteraad, waardoor er een voldoende legitieme basis is voor de ontwikkeling van dit plan.</p>	nee

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

	Voor het bestemmingsplan heeft de gemeente een m.e.r.-procedure doorlopen en diverse andere onderzoeken uitgevoerd. Daarnaast heeft de provincie de ontwikkeling vastgelegd in haar omgevingsbeleid. Hiervoor is een zorgvuldige procedure doorlopen, waarvoor (net als de gemeente heeft gedaan) een MER is opgesteld en twee mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen zijn geweest.	
<b>CONCLUSIE</b>		
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R21 – Reclamant 21	Corsanummer E23.005482 / I23.003574 / I23.003781 / E23.005975	16 oktober 2023 – 1 november 2023	17 oktober 2023 – 3 november 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Concreet initiatief reclamant ten onrechte niet in aanmerking gekomen</i></p> <p>In het voorjaar en de zomer van 2023 hebben reclamant en adviseurs herhaaldelijk overleg gevoerd over een landgoedinitiatief. Dit initiatief, dat voor de terinzagelegging van het ontwerpplan bekend was, is niet meegenomen. Volgens rechtspraak bent u verplicht om particuliere initiatieven op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen mee te nemen, mits ze voldoende concreet en tijdig kenbaar zijn gemaakt. Het schetsplan dat op 21 augustus 2023 aan de omgevingsmanager is toegezonden, voldoet aan deze eisen.</p> <p>Het schetsplan voor het landgoed is concreet en tijdig kenbaar gemaakt, waardoor de ruimtelijke haalbaarheid ervan beoordeeld kan worden. Ondanks dat de omgevingsmanager aangaf dat het plan niet volledig akkoord is, rechtvaardigt dit niet het negeren van het schetsplan. Het college erkent dat het schetsplan woningen dicht bij het geplande tracé van de Nieuwe Dwarsweg plaatst, waarvoor hogere geluidswaarden nodig zijn. Aangezien de locatie en indeling van de woningen deels afhankelijk zijn van de aanwezige verkeersstromen, moet het initiatief in overweging worden genomen. Dit is ten onrechte niet gebeurd en dient zorgvuldig te worden herzien.</p>	Het initiatief van reclamant behoort tot het gebied van het tweede bestemmingsplan dat de gemeente opstelt voor het Middengebied. De gesprekken over de haalbaarheid van het initiatief lopen nog tussen gemeente, reclamant en de Provincie. Het initiatief was nog onvoldoende uitgewerkt en kon nog niet op overeenstemming rekenen van de gemeente, de Provincie en reclamant zelf. Ook ontbreken een goede ruimtelijke onderbouwing en de benodigde onderzoeken om de haalbaarheid van het plan aan te tonen. De gemeente heeft bewust gekozen om het woningbouwgebied inclusief de bedrijventerreinen, energielandschap en bos te splitsen van het gebied van de Groene Schakel waarbinnen de percelen van reclamant zich bevinden. Voor de algemene beantwoording verwijst de gemeente ook naar paragraaf 1.4 van deze Nota van Beantwoording (en wijziging).	nee



<p>2</p>	<p><i>Verlegging tracé Nieuwe Dwarsweg</i>                  Reclamanten hebben voorgesteld om het tracé voor de Nieuwe Dwarsweg zuidoostelijk te verplaatsen, zoals vermeld in hun e-mail aan de omgevingsmanager van 15 juli 2023. Dit voorstel, dat minimale veranderingen in het verkeersplan veroorzaakt en niet tot een toename van verkeersstromen leidt is niet onderzocht.</p> <p>Het voorstel van reclamanten om het tracé van de Nieuwe Dwarsweg zuidoostelijk te verplaatsen heeft vanuit akoestisch oogpunt een positieve impact op bestaande en nieuwe woningen. Dit voorstel creëert een ruimere afstand van ongeveer 80 meter tussen het nieuwe tracé en de omliggende woningen. Reclamanten verzoeken dit voorstel bij de vaststelling van het bestemmingsplan in overweging te nemen. Het zou nog beter zijn om de woning aan de 2e Tochtweg (geen eigendom van reclamant) te saneren of te verplaatsen. Reclamanten hebben de eigenaren voorgesteld om gezamenlijk op te trekken en eventueel een vervangende woning op het landgoed te bouwen. Reclamanten verzoeken de gemeente om het initiatief voor deze variant te nemen en dit op te nemen in het vastgestelde bestemmingsplan, mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>Het landgoed biedt niet alleen ruimtelijke voordelen, maar is ook esthetisch aantrekkelijker dan het voorgestelde tracé voor de Nieuwe Dwarsweg. Het schetsplan toont hoe de nieuwe weg naadloos wordt geïntegreerd in het landgoedontwerp. Omdat de bomen eerder worden geplant dan de aanleg van de weg plaatsvindt, zal de beplanting tegen die tijd al bijna volgroeid zijn, wat zorgt voor een landschappelijk volwaardige integratie.</p>	<p>De gemeente heeft het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg, ook wel de Nieuwe Dwarsweg genoemd, zorgvuldig afgewogen en alternatieven onderzocht. Hierbij is gebleken dat het nu gekozen tracé het beste tracé is. De ligging van deze weg wordt medebepaald door de benodigde afstand tot bestaande kruisingen op de N219, de verkeersveiligheid en de landschappelijke en ruimtelijke inpassing. Ook heeft de gemeente gekeken naar bestaande opstallen en het zo min mogelijk slopen van opstallen van verschillende eigenaren. Tevens is gekeken naar de grondposities in het gebied. Het verplaatsen van de weg op grotere afstand van de gronden van deze reclamant zorgt voor het toenemen van hinder bij andere perceel- of grondeigenaren.</p> <p>De schetsplannen van de reclamant die tot nu toe bij de gemeente bekend zijn laten geen integratie van het nieuwe wegtracé zien.</p> <p>Het verzoek om een woning aan de 2e Tochtweg te saneren of te verplaatsen is een verzoek met een ruimtelijke impact. Een dergelijk verzoek zal goed onderzocht en onderbouwd moeten worden. Omdat deze gronden volledig binnen het tweede bestemmingsplan vallen is het niet mogelijk om in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor en nog uit te werken initiatief. Als dit de wens is van reclamant en eigenaar van de woning dan kan dit in de planontwikkeling voor het landgoed worden meegenomen.</p>	<p>nee</p>
<p>3</p>	<p><i>Geluidsbelasting woning 2e Tochtweg en verkeersbewegingen</i>                  Uit de toelichting op het ontwerpplan blijkt dat een hogere geluidbelasting moet worden toegestaan voor zowel de woning van reclamant aan de 2e Tochtweg als de woning 2e Tochtweg, met een hogere waarde van 50 dB na aftrek van 2 dB vanwege SMA 0/5. Reclamanten hebben bezwaar gemaakt tegen dit ontwerpbesluit hogere waarden, en aangezien het bestemmingsplan hier direct van afhankelijk is, moet hun zienswijze tegen het ontwerpbesluit ook hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.</p> <p>In de zienswijze tegen het ontwerpbesluit hogere waarden hebben Reclamanten betoogd dat de vastgestelde geluidwaarde van 50 dB gebrekkig is onderbouwd. Het is onduidelijk op welke basis de</p>	<p>De verkeersintensiteit op de Nieuwe Dwarsweg, is bepaald op basis van verkeersmodel waarin de ontwikkeling van het plangebied is meegenomen. De Nieuwe Dwarsweg is een van de drie ontsluitingswegen van het plangebied. Dit is verantwoord in het bestemmingsplan en onderliggend MER inclusief het Deelrapport Mobiliteit.</p> <p>Reclamant spreekt over eventuele extra woningen en maatschappelijke voorzieningen. Dit is nu niet aan de orde. Uitgangspunt is de ontwikkeling zoals deze nu in het bestemmingsplan is vastgelegd en mogelijk is gemaakt in het provinciale omgevingsbeleid. Als er sprake is van extra ontwikkelopgaven zullen nieuwe berekeningen worden uitgevoerd om aan te tonen of er mogelijk aanvullende maatregelen nodig zijn. Ook zal de</p>	<p>ja</p>

	<p>verkeersintensiteit van 9.200 motorvoertuigen op de Nieuwe Dwarsweg is gebaseerd en hoe het verkeer verdeeld wordt bij eventuele extra woningen en maatschappelijke voorzieningen. Bovendien blijft onzeker of het ontwerpbestemmingsplan de beoogde 6.000 m<sup>2</sup> detailhandel hanteert, gezien de afwijkingsbevoegdheid.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan mist een degelijke onderbouwing van de akoestische situatie en voldoet niet aan artikel 3:2 van de Awb. Het gebrek aan transparantie over de berekening van de verkeersbewegingen op de Nieuwe Dwarsweg maakt het onduidelijk of het realiseren van een gebiedsontsluitingsweg nabij de woning van reclamant haalbaar is.</p> <p>Het Deelrapport mobiliteit houdt geen rekening met de geplande afsluiting van de Zuidelijke Dwarsweg op de N219. Hierdoor wordt een toename van verkeer op de 2e Tochtweg verwacht, wat niet is meegenomen in de berekeningen. Hierdoor is het onduidelijk of het geluidsniveau voor de (voor)gevel van reclamant niet hoger zal zijn dan 58 dB.</p> <p>Appellant geeft aan dat de tuin op geringe afstand ligt van toekomstige ontsluitingsweg en is van mening dat onderzoek moet worden uitgevoerd of sprake is van een akoestisch aanvaardbare situatie.</p> <p>In de zienswijze tegen het ontwerpbesluit hogere waarden is aangegeven dat het niet is aangetoond dat de verleende hogere geluidswaarden zorgen voor een acceptabel woon- en leefklimaat in de woning van 2e Tochtweg, omdat benodigd onderzoek ontbreekt.</p> <p>Het ontwerpbesluit eist akoestisch onderzoek voor bestaande woningen aan de 2e Tochtweg, met voorwaarden voor naleving van de binnenwaarde van 33 dB en uitvoering van maatregelen voor de GOW zuidwest. Deze voorwaarden ontbreken echter in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan, wat wijst op een onzorgvuldige voorbereiding.</p> <p>Verder gaat het ontwerpbesluit hogere waarden uit van toepassing van stil wegdek op de nieuwe ontsluitingsweg. Reclamant vindt in de regels geen borging van deze maatregel.</p>	<p>gemeente in gesprek moeten gaan met de provincie over het aanpassen van de uitgangspunten van het omgevingsbeleid.</p> <p>In het Deelrapport Mobiliteit wordt wel rekening gehouden met de geplande afsluiting van de Zuidelijke Dwarsweg voor doorgaand verkeer, zodat er geen sluiroute voor verkeer door het plangebied ontstaat. Voor bestemmingsverkeer blijft de Zuidelijke Dwarsweg bereikbaar. De exacte locatie waar de 'knip' in de weg gerealiseerd wordt, en hoe die eruit komt te zien, is punt van nader onderzoek. De gemeente past de bestemming op delen van de Zuidelijke Dwarsweg aan om de knip mogelijk te maken en te voorkomen dat in de uiteindelijke situatie verkeer vanuit het dorp over deze weg zal gaan rijden. Bestemmingsverkeer en langzaam verkeer blijven uiteraard wel mogelijk.</p> <p>In de huidige situatie rijden er op de 2e Tochtweg ongeveer 80 motorvoertuigen per etmaal, dit veroorzaakt een geluidbelasting van ongeveer 36 dB. In de toekomstige situatie verwachten we dat het verkeer toeneemt tot bijna 400 motorvoertuigen per etmaal, de geluidbelasting stijgt daarmee tot 43 dB. In de toekomstige situatie ligt de geluidbelasting ten gevolge van de 2e Tochtweg nog ruim onder de voorkeursgrenswaarde en daarmee niet relevant te noemen en kan buiten beschouwing gelaten worden voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat. De afweging of er in de toekomstige situatie nog steeds sprake is van een aanvaardbare situatie is met de juiste en voldoende gegevens uitgevoerd.</p> <p>In de planregels zullen de maatregelen voor de toepassing van stil asfalt of een vergelijkbare oplossing worden geborgd.</p> <p>De voorwaarden ten aanzien van de binnenwaarde zitten in het hogere waarden besluit en worden geborgd in de planregels.</p>	
4	<p><i>Verkaveling rechtsonzeker</i></p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een stedenbouwkundige verkaveling. Wel is het plangebied opgedeeld in verschillende deelgebieden. Vijf van deze deelgebieden hebben de aanduiding 'Specifieke vorm van woongebied — 1'. De overige deelgebieden hebben de aanduiding 'Specifieke vorm van woongebied — 2'. In de</p>	<p>Alhoewel op de verbeelding de aanduiding 'Specifieke vorm van woongebied – 1' op meerdere locaties terugkomt, wordt hiermee bedoeld op in totaal 1.500 woningen binnen de gehele aanduiding. Zodra dus 1.500 woningen zijn gebouwd binnen de gehele aanduiding 'Specifieke vorm van woongebied – 1' is het bouwen van gebouwen binnen de aanduiding 'Specifieke vorm van woongebied 2' toegestaan. De</p>	ja

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

planregels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van woongebied — 2' het bouwen van gebouwen is toegestaan als minimaal 1.500 woningen ter plaatse van de 'Specifieke vorm van woongebied — 1' gerealiseerd of in aanbouw zijn. Niet duidelijk is echter of hiermee wordt bedoeld op 1.500 woningen per aanduidingsvlak dan wel of bedoeld wordt op 1.500 woningen in alle vijf aanduidingsvlakken 'Specifieke vorm van woongebied — 1' gezamenlijk.	gemeente begrijpt dat dit onduidelijk kan zijn. De planregeling zal op dit punt verduidelijkt worden.	
--	---	--

CONCLUSIE

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R22 – Reclamant 22	Corsanummer I23.003575/ E23.005994/ I23.003782	16 oktober 2023 – 1 november 2023	17 oktober 2023 – 3 november 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Zuidelijke Dwarsweg: functieaanduiding 'intensieve veehouderij' ontbreekt</i> Reclamant benoemt het ontbreken van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' op de locatie Zuidelijke Dwarsweg. Reclamant vindt dat het wegbestemmen van de intensieve veehouderij op perceel Zuidelijke Dwarsweg niet is gemotiveerd in het bestemmingsplan. Reclamant vraagt om een 'intensieve veehouderij'-aanduiding of een 'Bedrijventerrein'-bestemming met verplaatsingsmogelijkheid elders, omdat het perceel te klein is voor agrarisch gebruik.	Bij het opstellen van de verbeelding bij het bestemmingsplan is de aanduiding 'intensieve veehouderij' onbedoeld weggefallen. De gemeente zal deze aanduiding weer toevoegen, zodat intensieve veehouderij weer is toegestaan.	ja
2	<i>Zuidelijke Dwarsweg: bouwvlak ten onrechte verkleind</i> Het ontwerpbestemmingsplan 'Middengebied Zuidplaspolder 1' verkleint het bouwvlak voor perceel zonder redelijke rechtvaardiging, wat de bouw mogelijkheden van reclamant onnodig beperkt. Reclamant vraagt om het oorspronkelijke bouwvlak uit het geldende plan 'Herziening Zuidplaspolder 2' ongewijzigd te behouden in het nieuwe plan.	De gemeente zal het bouwvlak uit het geldende plan Herziening Zuidplaspolder 2 opnemen.	ja
3	<i>Zuidelijke Dwarsweg: afwijkingsmogelijkheid stikstofdepositie, diercategorieën en dieraantallen ontbreekt</i> Het geldende bestemmingsplan 'Herziening Zuidplaspolder 2' staat toe dat perceel D 3110 gebruikt wordt voor intensieve veehouderij, maar beperkt de stikstofdepositie tot het niveau van het bestaande legale	De afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd zodat dieraantallen kunnen wijzigen, mits geen sprake is van toename van stikstofdepositie.	ja

	<p>gebruik volgens bijlage 2 van de regels, om een toename van stikstofdepositie te voorkomen.</p> <p>Het bestemmingsplan 'Herziening Zuidplaspolder 2' bevat een afwijkingsbevoegdheid voor wijzigingen in diercategorieën en aantallen, maar deze mogelijkheid ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan 'Middengebied Zuidplaspolder 1'.</p> <p>Er moet een vergelijkbare binnenplanse afwijkingsbevoegdheid worden toegevoegd aan artikel 5.3.2 van de planregels van het ontwerpplan. De 'bestaande stikstofdepositie' wordt gedefinieerd door de dieraantallen en diercategorieën in bijlage 3 van het ontwerpplan. Het ontbreken van de mogelijkheid om deze aantallen en categorieën te wijzigen, belemmert Reclamant om intern te salderen, wat het bedrijf onterecht beperkt.</p>		
4	<p><i>Zuidelijke Dwarsweg: geurcontour ten onrechte niet in verbeelding ontwerpplan opgenomen</i></p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan bevat geurcontouren (2 OU/m<sup>3</sup> en 8 OU/m<sup>3</sup>) in de plantoelichting, maar deze zijn niet opgenomen op de verbeelding. Hierdoor is niet gegarandeerd dat geurgevoelige functies buiten deze contouren worden gerealiseerd. Reclamant verzoekt om toevoeging van een geurcontour op de verbeelding, met een bijbehorende regel die het realiseren van geurgevoelige functies binnen deze contour verbiedt, om hinder voor de cliënt te voorkomen.</p> <p>De geurcontouren in de plantoelichting zijn gebaseerd op het MER, dat verwijst naar een ODMH-onderzoek uit 2021. Reclamant vraagt om duidelijkheid over het specifieke geuronderzoek dat als basis dient voor het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>Het bestemmingsplan maakt binnen de geurzone die in de plantoelichting is aangegeven, geen nieuwe geurgevoelige functies toe binnen de bestemmingen die in deze geurzone zouden vallen. Daarmee zou het opnemen van een geurzone dubbelop zijn. Zo wordt reeds hinder voor de reclamant voorkomen.</p> <p>De gemeente heeft in artikel 30.1.1 aanvullende regels opgenomen. Met deze regels wordt geregeld dat bij de realisatie van dat deel van het plangebied onderzocht moet worden of er sprake is van een toelaatbaar geurniveau. Aan de andere kant zorgt de aanduiding ervoor dat de realisatie van woningen geen belemmering oplevert voor de huidige activiteiten van omliggende bedrijven.</p> <p>Reclamant kan het ODMH-onderzoek middels volgende link downloaden: <a href="https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/10041772/1/Bijlage+1_12+ODMH+Milieuonderzoek+Middengebied_Z21_000185">https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/10041772/1/Bijlage+1_12+ODMH+Milieuonderzoek+Middengebied_Z21_000185</a>.</p>	ja
5	<p><i>Zuidelijke Dwarsweg: ten onrechte geen rekening gehouden met concreet initiatief reclamant</i></p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld zonder rekening te houden met de concrete plannen van reclamant voor modernisering en uitbreiding van de varkenshouderij. Het plan omvat sloop van de bestaande stal en de bouw van een nieuwe stal op dezelfde locatie, met een toename van 1.244 vleesvarkens. Volgens vaste rechtspraak moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening worden gehouden met zulke concrete particuliere initiatieven, op voorwaarde dat deze initiatieven tijdig en concreet zijn gepresenteerd.</p>	<p>Reclamant heeft tijdig zijn voornemen kenbaar gemaakt, echter de aard en omvang van de eerdere plannen en door het ontbreken van de stukken om de haalbaarheid voldoende te kunnen toetsen kon het initiatief niet meegenomen worden in het bestemmingsplan. De gemeente heeft in juni 2023 aan reclamant gevraagd om aanvulling van de stukken. Het aangepaste initiatief inclusief ruimtelijke onderbouw dat reclamant in september 2023 heeft ingediend kwam na de start van de terinzagelegging en kon door de gemeente op dat moment niet meer meegenomen worden. De milieukundige toets en haalbaarheid van het plan zijn door de gemeente en de ODMH opgepakt en het nu ingediende initiatief kan nog niet rekenen op instemming van de gemeente.</p>	nee

	<p>Het ingediende ontwerp voor modernisering en uitbreiding van de varkenshouderij is concreet en tijdig kenbaar gemaakt, waardoor de ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan kan worden beoordeeld. Het initiatief is echter niet meegenomen bij de terinzagelegging van het ontwerpplan, hoewel het ontbreken van een formele vergunningsaanvraag dit niet rechtvaardigt volgens de rechtspraak van de Afdeling.</p> <p>Het gewijzigde ontwerp en de ruimtelijke onderbouwing zijn op 26 september 2023 ingediend, terwijl de terinzagelegging van het ontwerpplan al op 6 september 2023 plaatsvond. Desondanks is er al geruime tijd voor die datum overleg geweest tussen reclamant, haar adviseur en de gemeente over de uitbreidingsplannen. Het ontwerp dat op 26 september 2023 is ingediend, is een lichte wijziging van het ontwerp dat al op 12 april 2023 aan de gemeente was verzonden. De gemeente heeft zelf verzocht om aanpassingen aan het stalontwerp vanwege het voornemen om de Zuidelijke Dwarsweg als doorfietsroute in te richten. Daarom moet dit concrete initiatief van reclamant alsnog worden meegenomen in het bestemmingsplan en het plan dienovereenkomstig worden aangepast.</p> <p>Zoals u kunt lezen in de ruimtelijke onderbouwing, leidt de uitbreiding tot een toename van het bebouwingspercentage tot 38%. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een maximum bebouwingspercentage van 30%. Om het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het ruimtelijke initiatief van cliënte, verzoek ik u ofwel het maximum bebouwingspercentage te verhogen, ofwel het bouwvlak te vergroten, dan wel een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid aan de planregels toe te voegen waarmee een vergroting van het bouwvlak respectievelijk een verhoging van het bebouwingspercentage mogelijk kan worden gemaakt.</p>	<p>In een recente uitspraak van de Raad van State (4 oktober 2023) is geconcludeerd dat de Rav-emissiefactoren die worden gehanteerd voor emissiearme stalsystemen onvoldoende zekerheid geven dat significante gevolgen voor natuurgebieden zijn uitgesloten. Door deze onzekerheid kan bij emissiearme stalsystemen niet worden gesaldeer. In een vergunningprocedure moet overwogen worden of er echt geen significante gevolgen zijn en of er eventueel aan de vergunning mitigerende maatregelen moeten c.q. kunnen worden verbonden.</p> <p>Deze beoordeling is nog niet afgerond. Nu nog niet kan worden aangetoond dat er sprake is van voldoen aan de stikstofregels kan het voornemen van reclamant niet opgenomen worden in het vast te stellen bestemmingsplan. Er is nog geen sprake van een aantoonbare goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Voor nieuwe plannen die nog niet in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen geldt niet dat ze daarmee niet realiseerbaar zijn. Deze kunnen middels een losse procedure vergund worden.</p>	
6	<p><i>Zuidelijke Dwarsweg: voorkomen te hoge verkeersintensiteiten op Zuidelijke Dwarsweg NO onvoldoende gewaarborgd</i></p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op onvoldoende verkeersonderzoek. In het Milieueffectrapport (MER) zijn verschillende verkeersscenario's geschetst, waarbij het belangrijkste verschil tussen de scenario's ligt in het verminderen van aantrekkelijkheid voor autoverkeer op bepaalde wegen. Het MER benadrukt de noodzaak van verkeersmaatregelen om deze verminderde aantrekkelijkheid te realiseren, maar geeft geen specifieke details over deze maatregelen. Ondanks het streven om de Zuidelijke Dwarsweg NO onaantrekkelijk te maken voor autoverkeer, ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan een</p>	<p>De Zuidelijke Dwarsweg NO (Noord Oost) zal voor doorgaand verkeer onaantrekkelijk (of onmogelijk) worden gemaakt, echter zal de bereikbaarheid voor de bestaande woningen en bedrijven altijd gewaarborgd blijven. De ontsluiting van het bedrijventerrein wordt afgewikkeld via het bestaande bedrijventerrein Doelwijk I en de N457. De wijze waarop de verkeersmaatregelen worden uitgevoerd is onderdeel van nadere uitwerking in de volgende fase.</p> <p>In het bestemmingsplan zal de Zuidelijke Dwarsweg een andere bestemming krijgen, waarin het primaat ligt bij langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Doel daarvan is om te komen tot een verminderde verkeersintensiteit op de Zuidelijke Dwarsweg. Het verkeer vanuit het</p>	ja

	<p>juridische garantie (zoals een voorwaardelijke verplichting) om dit te realiseren. Dit gebrek aan bindende waarborgen leidt tot strijdigheid met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en schendt het rechtszekerheidsbeginsel voor reclamant op de locatie Zuidelijke Dwarsweg, die zich in het noordoostelijke deel van de Zuidelijke Dwarsweg bevindt.</p> <p>Een garantie voor verminderde verkeersintensiteit op de smalle Zuidelijke Dwarsweg NO is cruciaal om gevaarlijke situaties te voorkomen en de bedrijfsvoering van reclamant op locatie Zuidelijke Dwarsweg te waarborgen, waar regelmatig zwaar vrachtverkeer aanwezig is.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan moet duidelijk aangeven welke verkeersmaatregelen zullen worden genomen op de Zuidelijke Dwarsweg NO. Deze maatregelen mogen echter niet onevenredig de bereikbaarheid van de bedrijfslocatie van reclamant belemmeren.</p> <p>Het Milieueffectrapport (MER) vermeldt een verdubbeling van de verkeersintensiteit op de Overslagweg in Doelwijk I door het nieuwe bedrijventerrein Doelwijk II. Doelwijk II wordt ontsloten via een nieuwe verbinding tussen de Zuidelijke Dwarsweg en de Overslagweg. Deze verbinding is echter niet gegarandeerd in het ontwerpbestemmingsplan, wat kan leiden tot hoge verkeersintensiteiten op de Zuidelijke Dwarsweg NO, vooral bij Zuidelijke Dwarsweg, als de verbindingsweg niet wordt gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet op dit punt niet aan een goede ruimtelijke ordening en kan gevaarlijke verkeerssituaties veroorzaken als de verbindingsweg niet wordt aangelegd.</p> <p>Reclamant vraagt om de aanleg en locatie van de verbindingsweg tussen de Overslagweg en de Zuidelijke Dwarsweg toe te voegen aan het (ontwerp)bestemmingsplan en te zorgen voor een garantie via een voorwaardelijke verplichting. Het feit dat de weg buiten het plangebied valt, is geen reden om dit niet op te nemen, gezien de vergelijkbare situatie met de Nieuwe Dwarsweg aan de zuidkant van het plangebied. De samenhang met de ruimtelijke aanvaardbaarheid van Doelwijk II rechtvaardigt de opname van deze weg in het plan.</p>	<p>plangebied zal via een van de drie ontsluitingswegen het gebied verlaten. In het begin is het gebruik voor bouwverkeer niet uitgesloten. De gemeente Waddinxveen heeft toegezegd medewerking te verlenen aan een aanpassing van de ontsluiting ten behoeve van een goede afwikkeling van het verkeer van het bedrijventerrein Doelwijk II via Doelwijk 1 en de N457. Gemeente Zuidplas en gemeente Waddinxveen zullen in samenwerking de maatregelen onderzoeken die bij de bestaande infrastructuur hiervoor nodig zijn.</p>	
7	<p><i>Zuidelijke Dwarsweg NO en Doelwijk II: Ondeugdelijk verkeersonderzoek</i></p> <p>Het MER geeft aan dat het verminderen van de aantrekkelijkheid van de Zuidelijke Dwarsweg NO voor autoverkeer leidt tot een afname van 3.070 verkeersbewegingen in 2040 vergeleken met het basisalternatief. De gebruikte invoergegevens voor deze berekening worden echter niet vermeld in het MER, waardoor het niet mogelijk is om de juistheid van</p>	<p>In het MER is het Basisalternatief doorgerekend zonder 'knip' in de Zuidelijke Dwarsweg. Daarmee wordt een 'worst case' beeld geschetst. Het voorkeursalternatief (VKA) – dat is verwerkt in het bestemmingsplan – gaat wel uit van een knip in de Zuidelijke Dwarsweg. De doorrekening van het voorkeursalternatief is in de betreffende documenten gerapporteerd.</p>	nee

	<p>deze gegevens te controleren. Het ontwerpbestemmingsplan en het mobiliteitsrapport zijn daarom onzorgvuldig voorbereid, omdat de berekening van de verkeersintensiteiten niet transparant en controleerbaar is.</p> <p>Doordat Doelwijk II alleen via de Zuidelijke Dwarsweg NO toegankelijk is, zal een groot deel van het verkeer van en naar Doelwijk II deze weg gebruiken. Ook verkeer van en naar het Vijfde Dorp zal waarschijnlijk de Zuidelijke Dwarsweg NO gebruiken. Het is echter onduidelijk hoeveel verkeer van deze functies bijdraagt aan de totale verkeersintensiteiten op de Zuidelijke Dwarsweg NO (4.560, 4.000 en 1.490) omdat het verkeersonderzoek hierover geen duidelijkheid biedt.</p>	<p>Doelwijk II zal ontsloten worden via Doelwijk I (zie punt 6 in deze reactie) en zal niet via de Zuidelijke Dwarsweg ontsluiten.</p> <p>Wat betreft het vermelden van de gebruikte invoergegevens: deze zitten in de verkeersmodellen verwerkt en de vermelding bestaat uit verwijzing naar de technische rapportage van het instrumentarium. In het MER is beschreven welke uitgangspunten gehanteerd en afwegingen gemaakt zijn voor de berekeningen. De analyses zijn gericht op het in beeld brengen van de effecten van het plan ten opzichte van de Referentiesituatie en ten opzichte van andere alternatieven en ten behoeve van de keuze voor een VoorkeursAlternatief (VKA). Bij de later uitgevoerde berekeningen voor het VKA is een andere referentie gebruikt, namelijk met andere ontwikkelingen van het aantal woningen in Nieuwerkerk a/d IJssel. Omdat deze ontwikkeling buiten het planvoornemen voor het middengebied valt, zijn deze woningaantal zowel in de plansituatie als in de referentiesituatie aangepast. Het vergelijken van de BA-cijfers met de VKA-cijfers is daarmee methodisch niet correct. Op de verkeersintensiteit van de Zuidelijke Dwarsweg NO heeft de aanpassing van het aantal woningen in Nieuwerkerk-Noord echter beperkt effect. Het door reclamant bedoelde verschil is dus niet precies 3.070, maar zal daar wel in de buurt liggen. Een reductie van ongeveer 3.000 motorvoertuigen per etmaal moet dus bereikt worden met verkeersreducerende maatregelen, die (zoals onder 6 aangegeven), onderwerp zijn van nadere uitwerking in de volgende fase.</p>	
8	<p><i>3e Tochtweg: bestemming 'Woongebied' onvoldoende rechtszeker</i></p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan wijst de gronden van reclamant aan de 3e Tochtweg als 'Woongebied' aan, waardoor het bedrijf van reclamant wordt wegbestemd. Dit is alleen toegestaan als nieuwe planologische inzichten dit rechtvaardigen en het belang van de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt echter niet aannemelijk dat het bedrijf van reclamant binnen de planperiode zal worden beëindigd. Hierdoor ontstaat een langdurige rechtsonzekere situatie voor reclamant, wat haar bedrijfsactiviteiten belemmert en investeringen en financiering bemoeilijkt. Reclamant verzoekt om een bestemming 'Woongebied — Agrarisch voorlopig' toe te kennen met een voorlopige agrarische bestemming tot 1 januari 2033, of om in overleg te treden voor verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie.</p>	<p>De gemeente begrijpt de zorgen van de reclamant over het continueren van de huidige agrarische bedrijfsvoering. De locatie is echter in verschillende beleidsstukken door het Rijk, Provincie en gemeente aangewezen als toekomstige (grootschalige) woningbouwlocatie. Zo is het nieuwe dorp opgenomen in het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening van de provincie en is de locatie onderdeel van de 'Regionale realisatieagenda Wonen', de woondeal die gesloten is tussen het Rijk, Provincie, regio en gemeenten. Daarmee is zeker sprake van nieuwe planologische inzichten die de ontwikkeling van de woningen rechtvaardigen. Ook is er sprake van een zwaarwegend belang van de beoogde nieuwe bestemming, namelijk bijdragen aan het woningtekort in de provincie, de regio Midden-Holland en in de gemeente Zuidplas.</p> <p>Het bedrijf zal vallen onder het overgangsrecht. Daarmee mag de huidige bedrijfsvoering worden voortgezet, maar moet bij nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de bestemming 'Woongebied'. De huidige</p>	ja

		bedrijfswoning zal als 'Wonen' bestemd worden. De gemeente gaat met reclamant verder in gesprek over verwerving van de gronden.	
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R23 – Reclamant 23	Corsanummer E23.005477	17 oktober 2023	18 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R24 – Reclamant 24, tevens R26, R27 en R83	Corsanummer E23.005478	18 oktober 2023	18 oktober 2023
<b>VERKORTE WEERGAVE REACTIE</b>		<b>REACTIE VAN GEMEENTE</b>	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Ontwerpbesluit Hogere grenswaarde voor adres 1<sup>e</sup> Tochtweg</i>                      Uit de brief (ontwerpbesluit Hogere grenswaarde) voor de woning van reclamant op 1<sup>e</sup> Tochtweg heeft het geluidsbelasting van 49 dB zodat nu al niet aan de toegestane waarde wordt voldaan. Om aan de hogere waarden te voldoen wordt de geldige norm aangepast van 48 dB naar 63 dB. De wettelijke maximale grenswaarde buiten de bebouwde kom is 58 dB. Er wordt dus buiten het toegestane gegaan.</p> <p>In de MER Deelrapport akoestiekstaat de analyse van de geluidscontouren van de cumulatieve geluidsbelasting. Daar ligt de woning van reclamant (1e Tochtweg) en andere bestaande</p>	<p>De formulering dat de N219 niet relevant is, is onhandig gekozen. Wat hiermee bedoeld wordt, is dat de N219 in het kader van de Wet geluidhinder niet betrokken hoeft te worden bij het bepalen van de hogere waarden. Voor het bestemmingsplan is de Wet geluidhinder het toetsingskader. Deze wet schrijft voor dat alleen getoetst moet worden als er sprake is van een nieuwe weg of van een fysieke wijziging van een weg. De N219 wordt in dit bestemmingsplan niet aangepast. Daarom is in dit onderzoek alleen gekeken naar de geluidbelasting als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg. De exacte wijze van aansluiting van de gebiedsontsluitingsweg zuidwest op de N219 is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.</p>	nee



<p>woningen op de 1e tochtweg in de donkeroranje zone van 65 tot 70 dB en daar komt het verkeer van de ontsluitingsweg nog bij. In deze berekening komt dit ver boven de maximale ontheffingsnorm van 58 dB, waar nu onterecht ontheffing tot 63 dB wordt aangevraagd.</p> <p>In het geluidsrapport bij het bestemmingsplan is het effect op geluid door toename verkeer op de N219 voor bestaande bebouwing op de 1e Tochtweg onvoldoende meegenomen. Daarbij ontbreken de rekenresultaten en de aan te vragen hogere waarden (BP-geluid bijlage 2) die wel aanwezig dienen te zijn. De data die wel aanwezig zijn kan niet kloppen.</p> <p>Het verkeer vanaf de 2e Tochtweg is vele malen minder dan het verkeer van de N219 ter hoogte van de 1e Tochtweg. Als het geluid van het verkeer van de ontsluitingsweg hierbij komt, kan dit met bijna 3x zoveel auto's niet tot dezelfde geluidswaardes leiden. Dit vermoeden wordt bevestigd in de brief aan reclamant, ontsluiting nieuwe dorp op N219 middels GOW zuidwest staat dat in de berekening van het geluidsniveau van betreffende woning 'overige wegen niet relevant zijn voor deze woning'. De N219 acht reclamant juist zeer relevant voor de berekening of aan de geluidsnormen wordt voldaan. Dit laat zien dat het geluid van de N219 niet of in ieder geval onvoldoende is meegenomen. In deze geluidsanalyse voor de 1<sup>e</sup> Tochtweg waarmee de woning van reclamant maar ook de overige woningen boven de normen komen en laat zien dat het effect zwaar wordt onderschat.</p> <p>Bovendien zijn de waarden op basis van het bestemmingsplan voor het geluid van 50 dB vele malen lager dan het MER Geluid. Verschillen van respectievelijk ca 50 dB in het onderzoek Bp Geluid versus ca 70 dB in MER Geluid (figuur 3) en de volledig onafhankelijke geluidskaat van RIVM (figuur 1) zijn wel een heel groot en bepalend. Dit roept grote twijfels op over de correctheid en betrouwbaarheid van met name BP Geluid, waar het bestemmingsplan op is gebaseerd.</p>	<p>Op een later moment zal dit uitgewerkt en aanvullend in beeld gebracht worden en wordt een separate procedure gevolgd.</p> <p>Omdat in het kader van de Wet geluidhinder het effect van wegen los van elkaar wordt onderzocht, komen er lagere geluidniveaus naar voren dan in het cumulatieve onderzoek van het MER of dan in de Atlas van de leefomgeving opgenomen (ook dat zijn cumulatieve geluidniveaus). Dit wordt versterkt door wettelijke aftrek die bij de toetsing gehanteerd mag worden, maar die bij de cumulatieve effecten in het MER niet is meegenomen. Dit cumulatieve niveau is, zoals reeds eerder aangegeven, wel in beeld gebracht en betrokken in de besluitvorming over dit bestemmingsplan.</p> <p>In het MER zijn cumulatieve effecten in beeld gebracht. Dat houdt in dat de effecten van alle wegen gezamenlijk in beeld zijn gebracht. Daarin is ook de N219 meegenomen. Dit leidt tot samengestelde geluidcontouren van het effect van de nieuwe ontsluitingswegen én de provinciale en rijkswegen. Deze cumulatieve effecten zijn beschreven in het deelrapport Geluid bij het MER. Voor de woning van reclamant komt daaruit naar voren dat de geluidbelasting toeneemt met 1 dB ten opzichte van de huidige situatie als gevolg van het cumulatieve effect (dus de optelsom van geluidemissie als gevolg van de N219, de Nieuwe Dwarsweg en de A20) van het wegeverkeer. Een toename van 1 dB is voor het menselijk oor niet waarneembaar.</p> <p>Op basis van de berekende geluidbelasting van de verkeerintensiteit op de Nieuwe Dwarsweg is de toetsing aan wettelijke normen uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan blijkt dat ter plaatse van vijf bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde als gevolg van deze weg wordt overschreden. Dit heeft voor deze woningen geleid tot het vaststellen van hogere waarden in het hogere waardenbesluit.</p> <p>Via het hogere waardenbesluit worden voor de Nieuwe Dwarsweg hogere waarden vastgesteld op bestaande woningen van respectievelijk 49, 50, 51 en (2x) 52 dB. Dit is ruim onder de maximale grenswaarde van 58 dB voor buitenstedelijke woningen.</p>	
---	--	--

		<p>In het akoestisch onderzoek en het ontwerpbesluit hogere waarden staat per abuis 63 dB genoemd als maximale grenswaarde in een buitenstedelijke situatie. Dit zal in het onderzoek en het besluit worden gecorrigeerd. Dit heeft echter geen consequenties op de conclusies en aan te vragen hogere waarden. Er wordt ook geen ontheffing tot 63 dB aangevraagd, er worden voor twee woningen langs de 1e Tochtweg hogere waarden aangevraagd van 49 en 52 dB.</p> <p>Dat in het kader van het bestemmingsplan niet getoetst hoeft te worden aan de N219, betekent niet dat deze niet is betrokken in de besluitvorming over dit bestemmingsplan. Zoals aangegeven is in het MER wel gekeken naar de effecten van o.a. de verkeerstoename op de N219. Het effect dat daar ontstaat is afgewogen tegen het belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen. In het licht van het luchtkwaliteit en geluidbelasting aanvaardbaar.</p> <p>Reclamant geeft verder aan dat er verschillen zitten in de berekende geluidniveaus tussen de verschillende onderzoeken. Omdat in het kader van de Wet geluidhinder het effect van wegen los van elkaar wordt onderzocht, komen er lagere geluidniveaus naar voren dan in het cumulatieve onderzoek van het MER of dan in de kaarten van het RIVM opgenomen (ook dat zijn cumulatieve geluidniveaus). Dit wordt versterkt door wettelijke aftrek die bij de toetsing gehanteerd mag worden, maar die bij de cumulatieve effecten in het MER niet is meegenomen. Dit cumulatieve niveau is, zoals reeds eerder aangegeven, wel meegenomen in de besluitvorming over dit bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant geeft aan dat er bijlagen ontbreken bij het akoestisch onderzoek (Bijlage 10 van het ontwerpbestemmingsplan). De gezochte gegevens zitten wel in de bijlage en zijn terug te vinden op bladzijde 291 en 292 van het document.</p>	
2	<p><i>Gezondheid en overlast</i>  A. Uit de Milieu Effect Rapportage blijkt dat de verkeersdrukke op de N219 ter hoogte van de 1e Tochtweg sterk zal toenemen en dat omliggende wegen al geen restcapaciteit meer hebben.</p>	<p>A. Uit het onderzoek voor het bestemmingsplan en MER blijkt inderdaad dat er een toename ontstaat van verkeersbewegingen. Om deze toename zo veel mogelijk te beperken, worden er verschillende mobiliteitsmaatregelen getroffen. Deze maatregelen zijn ook vastgelegd in bestuurlijke afspraken met onder andere de</p>	nee

<p>B. Het Middengebied moet een gezonde leefomgeving worden, maar dit mag niet ten koste gaan van de lokale bevolking. Bewoners langs de 1e Tochtweg zullen veel overlast ervaren door de uitbreiding van woonwijken en industriegebieden. Een nieuwe ontsluitingsweg op de N219 zal de overlast vergroten.</p> <p>C. Het voorgestelde stille asfalt is te zacht en zal juist meer fijnstof veroorzaken.</p> <p>D. De MER bijlage Geluid is summier en vermeldt de woningen aan de 1e Tochtweg nauwelijks. Het onderzoek laat niet zien dat het verkeersgeluid van de (gemeenteweg) 1e Tochtweg zelf is meegerekend. Deze werkt cumulerend op de N219 en de nieuwe ontsluitingsweg. Ook is onduidelijk wanneer de gebruikte verkeersmetingen precies zijn gedaan.</p> <p>E. De gezondheidseffecten, vooral wat betreft verkeerslawaaï en fijnstof, worden onderschat. Het risico op ernstige gezondheidsproblemen neemt toe, wat zorgelijk is gezien het aantal kankerpatiënten en mensen met gezondheidsklachten in de buurt van de N219/Zuidelijke Dwarsweg. De luchtkwaliteit verslechtert volgens de MER. Gezondheid verdient meer aandacht van beleidsmakers en overheden.</p>	<p>Provincie (Deelovereenkomst Mobiliteit). De verkeerstoename die na het realiseren van deze maatregelen ontstaat, en de congestie (opstopping / file) die dat in de spitsen tot gevolg heeft (omdat de capaciteit van de wegen op die momenten dichter benaderd- of op een enkel punt overschreden wordt), is afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland.</p> <p>Naast de afweging over het maatschappelijke belang is gekeken naar het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen. De afweging is dat de cumulatieve effecten dusdanig zijn dat er nog steeds een goed woon- en leefklimaat is voor de bestaande woningen omdat er maar een beperkte hogere waarde aangevraagd hoeft te worden.</p> <p>B. Het realiseren van 8.000 woningen, bedrijventerreinen en alle daarvoor benodigde voorzieningen (waaronder nieuwe ontsluitingswegen) zal op elke locatie leiden tot verandering van de leefomgevingskwaliteit. Dat betekent dat waar deze ontwikkeling ook plaats zal vinden, er altijd bestaande gebruikers/bewoners hinder van zullen ondervinden. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet worden afgewogen of deze hinder past binnen de wettelijke kaders en of de hinder acceptabel is, mede gezien vanuit het maatschappelijk belang van de voorgenomen ontwikkeling en het borgen van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>In het MER is onderzocht wat het effect is van de ontwikkeling van het Middengebied voor bestaande bewoners. Op basis van de effecten die daarin zijn beschreven, is beoordeeld dat de effecten niet onacceptabel zijn en dat met mitigerende maatregelen de belangrijkste negatieve effecten weg te nemen zijn of voldoende te verminderen zijn. In alle gevallen zal worden voldaan aan de wettelijke kaders.</p> <p>C. Er is nog weinig onderzoek gedaan naar het effect van stil asfalt op de fijnstofconcentratie in de praktijk. Het beeld dat uit het</p>	
---	--	--

		<p>weinig onderzoek naar voren komt, is dat ZOAB (Zeer Open Asfaltbeton; het wegdektype dat wordt gebruikt om tot minder geluidemissie te komen) uiteindelijk leidt tot minder emissie van fijnstof naar de omgeving. Dit komt vooral door de grotere poriën van ZOAB waarin fijnstof wordt opgeslagen (Bron: <i>M+P – raadgevende adviseurs; Poreus asfalt als maatregel tegen de emissies van microplastics</i>). Dit beeld is echter gebaseerd op oudere onderzoeken, op aannamen en modelberekeningen en nog weinig op praktijkonderzoek. Het is daarom niet mogelijk om een eenduidig antwoord te geven op de vraag of ZOAB beter of slechter is voor de luchtkwaliteit dan dicht asfalt. Wel is duidelijk dat ZOAB tot minder geluidemissie leidt. Omdat daarnaast in het bestemmingsplangebied ruimschoots wordt voldaan aan de landelijke grenswaarden voor fijnstof, is het toepassen van ZOAB op sommige plekken een goede maatregel. Dit is geborgd in de planregels.</p> <p>D. Het onderzoek voor het MER is uitgevoerd op gebiedsniveau, waarbij (mede in het kader van een goede ruimtelijke ordening) ook cumulatieve effecten zijn meegenomen (dus inclusief de N219). In het onderzoek voor het MER is niet op woningniveau gekeken naar de geluidbelasting. Dit is wel gedaan in het kader van het bestemmingsplan, waarbij getoetst is aan de Wet geluidhinder. Het systeem van de Wet geluidhinder is zo opgezet dat er per weg getoetst wordt aan de normen. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de nieuwe ontsluitingsweg wordt daarom apart getoetst van de geluidbelasting op andere wegen zoals de N219. De aan te vragen hogere waarde betreft dus enkel ten gevolge van de Nieuwe Dwarsweg.</p> <p>E. Gezondheid heeft grote aandacht van de gemeente. Mede om die reden is het MER met bijbehorende onderzoeken opgesteld. De onderzoeken die zijn uitgevoerd, zijn gebaseerd op de geldende wet- en regelgeving. Daarnaast zijn ze uitgevoerd door ter zake kundige experts. Uit de onderzoeken blijkt niet dat er onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gezondheid.</p>	
3	A. De Hartlijn die op de N219 aansluit, doorkruist een waardevol landelijk gebied. Dit bedreigt niet alleen flora en fauna, maar ook het karakter van het beoogde nieuwe dorp. Bewoners verliezen	A. Voor het bestemmingsplan en het MER is een natuuronderzoek uitgevoerd (bureauonderzoek aangevuld met een veldbezoek). Daaruit komt naar voren dat het betreffende gebied op dit moment	nee

	<p>waarde in hun "achtertuin", en zeldzame dieren zoals ooievaars en ijsvogels worden bedreigd.</p> <p>B. Reclamant vreest ook hinder van overlastgevende motorrijders en automobilisten.</p>	<p>een relatief lage natuurwaarde heeft. Het effect als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg (Nieuwe Dwarsweg) wordt daarom als beperkt ingeschat. De geplande ontwikkeling van de ecologische verbindingzone (EVZ) in dit gebied zal leiden tot een toename van het aantal soorten flora en fauna. Voordat de weg wordt aangelegd, wordt nader veldonderzoek uitgevoerd. Daarmee zal concreter worden geïnventariseerd welke soorten er op dat moment voorkomen en ontstaat een actueel beeld. Bij de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg (Nieuwe Dwarsweg) wordt rekening gehouden met deze soorten, maar ook met de soorten die bij de EVZ verwacht kunnen worden.</p> <p>B.</p> <p>De nieuwe ontsluitingswegen zullen conform CROW-richtlijnen worden ontworpen. Uitgangspunt is dat de functie van de weg (ontsluiting), de inrichting van de weg en het gebruik (verkeersintensiteiten) en rijsnelheid goed op elkaar worden afgestemd. Daarbinnen wordt ook rijgedrag meegenomen, omdat dit medebepalend is voor de veiligheid van een weg. De hinder die je kunt verwachten als gevolg van deze weg is meegenomen in de onderzoeken voor het bestemmingsplan en het MER. Op basis daarvan wordt geen onaanvaardbare hinder verwacht.</p>	
4	<p><i>Geschiedenis en toekomst</i> Diverse woningen, waaronder de mijne, overschrijden de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Het voornemen om nog hogere waarden vast te stellen roept vragen op over legitimiteit. Het verhogen van normen brengt toekomstige risico's met zich mee. Vergelijkbare situaties elders tonen zichtbare gevolgen aan. Dit patroon van korte-termijn beslissingen heeft geleid tot volksgezondheidsproblemen. Het bewustzijn over deze verbanden groeit en volksgezondheid krijgt nu terecht prioriteit.</p>	<p>Welke geluidbelasting is toegestaan, is in Nederland vastgelegd in verschillende wet- en regelgeving. De gemeente heeft voor het bestemmingsplan uitgebreid getoetst of daaraan wordt voldaan. Bij alle woningen wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.</p> <p>Om een hogere waarde vast te stellen, moet eerst worden onderzocht of er andere maatregelen zijn die een hogere geluidbelasting kunnen voorkomen. Dat blijkt in dit geval niet (in voldoende mate) het geval te zijn. Ook vindt er een afweging plaats of een hogere geluidwaarde acceptabel is gezien de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente heeft besloten dat een hogere geluidswaarde (zie onder punt 1) acceptabel is.</p>	nee
5	<p><i>Alternatief</i> Het Alternatief Duurzame Mobiliteit wordt als oplossing voorgesteld, maar de MER erkent de uitdaging en de beperkingen van de huidige modellen. Het Middengebied is te ver om te fietsen</p>	<p>Uit het onderzoek voor het bestemmingsplan en MER blijkt inderdaad dat er een toename ontstaat van verkeersbewegingen. Om deze toename zo veel mogelijk te beperken, worden er verschillende mobiliteitsmaatregelen getroffen. Deze maatregelen</p>	nee

<p>en een treinverbinding is niet haalbaar. De N219 is al te vol, en de voorgestelde verbreding van de A20 lost de problemen niet op volgens de MER. Een alternatieve ontsluitingsweg, zoals de Moordrechtboog, blijft onderbenut. Een groene aanrijdroute met bomen en doorkijkjes langs de A20 kan een beter alternatief zijn, waarbij bestaande gebouwen een nieuwe bestemming kunnen krijgen. Het creëren van zo'n levendige omgeving, vergelijkbaar met andere gemeenten, zou moeten worden overwogen en doorgerekend, met aandacht voor de bewoners langs de N219.</p>	<p>zijn ook vastgelegd in bestuurlijke afspraken met onder andere de Provincie (Deelovereenkomst Mobiliteit). De verkeerstoename die na het treffen van deze maatregelen ontstaat, en de congestie (opstopping / file) die dat in de spitsen op enkele plekken tot gevolg heeft (omdat de capaciteit van de wegen op die momenten dichter benaderd of overschreden wordt), is afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen en het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen.</p> <p>De gemeente onderzoekt de ontwikkeling van een gemeentelijk fietsroutenetwerk, waarbinnen directe verbindingen vanuit het plangebied naar belangrijke bestemmingen binnen en buiten de gemeente zijn voorzien. In de ontwikkeling van het plangebied geldt het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, MaaS, Privéauto) tevens als uitgangspunt. Voor de ruimtelijke ontwikkeling wordt dit principe als voorkeursvolgorde voor de gebiedsinrichting toegepast. Dit betekent ook binnen het dorp directe fietsverbindingen. De Zuidelijke Dwarsweg is ook beoogd als belangrijke fietsroute dwars door het plangebied.</p> <p>Daarnaast wordt beoogd om vanuit het bestemmingsplangebied een aansluiting te realiseren naar de doorfietsroute langs het spoor (Rotterdam – Gouda). Met de e-bike (en andere vormen van fietsmobiliteit) zijn de afstanden naar omliggende kernen en (H)OV-punten goed te fietsen, ook op de reeds aanwezige fietsinfrastructuur in de gemeente. Goede fietsverbindingen naar metrostation Nesseland, treinstations Waddinxveen Triangel, Gouda en Nieuwerkerk aan den IJssel maken daarbij onderdeel uit van het beoogde fietsroutenetwerk. Maatregelen voor nieuwe fietsinfrastructuur buiten het plangebied maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Planologische verankering hiervan volgt op de nadere uitwerking van het gemeentelijk fietsnetwerk alsmede de Ambitieroute fiets.</p> <p>In de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023) is vastgelegd dat partijen zich inzetten om een nieuw treinstation en/of (H)OV-hub te realiseren. Momenteel wordt hiervoor een haalbaarheidsonderzoek</p>	
--	--	--

	<p>gedaan samen met gemeente Gouda. Op basis van dit onderzoek zal een strategie voor het vervolg worden bepaald.</p> <p>Verder worden er opmerkingen gemaakt over de ontsluiting van het plangebied. In een eerder stadium is gekeken naar de mogelijkheid om de ontsluitingsweg voor de auto richting de N219 parallel aan de A20 te leggen. Hiervoor is uiteindelijk niet gekozen. Belangrijkste reden daarvoor is dat het technisch niet inpasbaar is om de ontsluitingsroute ter hoogte van Noordelijke Parallelweg/Hoogeveenweg op de N219 te laten aansluiten. Verkeerskundig is meer afstand nodig vanaf de aansluiting op de A20. Om die reden is gekozen om de ontsluitingsweg Hartlijn meer richting het noordwesten te positioneren.</p>	
<b>CONCLUSIE</b>		
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R25 – Reclamant 25	Corsanummer E23.005480	18 oktober 2023	18 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Bewonersparticipatie</i> Reclamant is van mening dat bewonersparticipatie bij de planontwikkeling te beperkt is geweest. Wij vertrouwen erop dat het bestuur van Zuidplas meer interactieve participatieopties gaat toepassen bij toekomstige planvorming en -realisatie.</p>	<p>De gemeente is van mening dat de verschillende persoonlijke gesprekken, gecombineerd met de door gemeente georganiseerde informatie- en participatiebijeenkomsten sinds 2017 en de periode van ter inzagelegging van dit bestemmingsplan voldoende is voor een weging van alle belangen. In deze integrale afweging betreft de gemeente tevens onderzoeksuitkomsten, (overkoepeld) beleid, en vigerende wet- en regelgeving.</p> <p>Verder zijn er in het vervolgproces ook informatie- en participatiemogelijkheden voorzien over de stedenbouwkundige uitwerkingen op basis van het bestemmingsplan. Het college van B&amp;W heeft afgelopen september hierover een raadsinformatienota gepubliceerd: <a href="https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/13246979/1#search=%22z23">https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/13246979/1#search=%22z23</a></p>	nee

		002509%22. Hierbij zal, aan de hand van het Kader Participatie (2021), bekeken worden welke vorm van participatie gekozen zal worden.	
2	<p><i>Ontwerp Bestemmingsplan</i>                  Reclamant pleit voor een integrale aanpak waarbij de ontwikkeling en inrichting van buitengebieden gelijktijdig plaatsvinden met de bouw van het nieuwe Dorp. Het opdelen van het integrale bestemmingsplan in afzonderlijke delen zorgt voor het verlaten van de integrale aanpak en gaat ten koste van de leefbaarheid en welzijn van de inwoners van Zuidplas.</p>	De keuze om te komen tot twee bestemmingsplannen is gelegen in de twee unieke karakters van de gebieden. Het bestemmingsplan voor onder andere het woningbouwgebied vraagt om een andersoortig bestemmingsplan dan het bestemmingsplan voor het tweede gebied dat grotendeels conserverend van aard is. Door de bestemmingsplannen kort na elkaar in procedure te brengen en vast te stellen blijft een integrale aanpak mogelijk. Ook is er één integrale MER opgesteld voor beide bestemmingsplangebieden.	nee
3	<p><i>Energielandschappen</i>                  Reclamant is tegen het reserveren/bestemmen van gronden voor zonneweiden in het Middengebied van Zuidplas en andere gebieden binnen de gemeente. Ze vinden dat zonneweiden een onevenredig deel van de openbare ruimte innemen en pleiten ervoor om zonnepanelen op daken van nieuwe en bestaande gebouwen te plaatsen in plaats van grote zonneweiden aan te leggen. Reclamant is voorstander van het onderzoeken van de mogelijkheid om windmolens langs de A12 aan te vullen en te plaatsen langs de A20 binnen de gemeente Zuidplas, omdat dit een effectievere manier zou zijn om groene stroom op te wekken. Ze geloven dat een beperkt aantal windmolens minder impact heeft op het landschap en de biodiversiteit dan grote zonneweiden.</p> <p>Reclamant vindt de term 'energielandschap' misplaatst voor grote zonneweiden en stelt voor om windmolens te overwegen als een effectievere oplossing voor groene energieopwekking.</p>	Een van de ambities van de gemeente is het realiseren van een energieneutraal dorp, waarbij op gebiedsniveau evenveel energie (stroom) wordt opgewekt als gebruikt. In de berekeningen is de totale stroomvraag meegenomen, waaronder de vraag van gebouwen, mobiliteit, verlichting, gemalen, riolering etc. Het uitgangspunt is ten eerste dat alle daken maximaal benut worden om via PV-panelen (zonnepanelen) elektriciteit op te wekken. De hoeveelheid die dan nog over blijft zal vanuit een andere duurzame energiebron moeten komen. In het MER zijn verschillende varianten hiervoor onderzocht. De gemeenteraad kiest daarbij voor zon op land. De inzet van windmolens langs de A12 is een van de onderzochte duurzame energiebronnen in de MER, maar blijkt niet mogelijk vanwege bestaande hindercirkels. Windenergie langs de A20 is op dit moment nog niet voldoende onderzocht, omdat het zuidelijke deel van de A20 buiten het plangebied valt.	nee
4	<p><i>Bedrijventerreinen</i>                  Reclamant is tegen de aanleg van het bedrijventerrein Gouwepark II naast het bestaande Gouwepark. Ze twijfelen aan de behoefte aan meer bedrijventerreinen in dit gebied en zijn bezorgd over de toename van verkeersdruk en huisvestingsproblematiek voor arbeidskrachten. Ze stellen voor om het gebied van Gouwepark II te bestemmen voor waterberging, wat zou bijdragen aan biodiversiteit en mogelijke toekomstige klimaatproblematiek.</p>	Gelet op de regionale behoefte aan bedrijventerrein, het provinciale beleid en de regionale programmering van bedrijventerreinen kiest de gemeente om twee nieuwe bedrijventerreinen gefaseerd te ontwikkelen in het plangebied. Het onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen heeft uitgewezen dat er de benodigde marktruimte is. De behoefte van de Provincie en de regio onderbouwen de kwantitatieve behoefte naar nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente. Het voorstel van reclamant om het gebied te bestemmen voor waterberging wordt niet overgenomen omdat de onderzoeken aantonen dat er behoefte is aan bedrijventerreinen. Voorts worden er andere maatregelen voor waterberging getroffen in het plangebied.	nee



<p>5</p>	<p><i>Dorps en landelijk woonmilieu</i>                  Reclamant pleit voor het behoud van een 'dorpse en landelijke woonmilieu' in het nieuwe Dorp. Ze willen maximaal 4.200 woningen in niet meer dan 4 woonlagen, bij uitzondering 6 woonlagen, gebouwd met natuurlijke materialen. Groene wijken met waterpartijen, bloemperken, bomen en parken zijn essentieel. Reclamant eist minimaal 30% sociale woningen en diversiteit in woningtypes voor verschillende generaties. Ze benadrukken een zorgvuldig, organisch groeiend beleid voor een leefbare omgeving.</p>	<p>Een karakteristiek kenmerk van een dorp is dat deze vrij ligt in het landschap omringd door groen en dat er een programma aan voorzieningen aanwezig is. Met de ontwikkeling van 8.000 woningen is een volwaardig voorzieningen programma haalbaar. Door de woonopgave deels in gestapelde bouw te realiseren kan er worden voldaan aan diversiteit in woningtypes en kan er worden voorzien in een bredere woonbehoefte. Door gestapelde bouw blijft er ook voldoende ruimte over voor groen en water in en om het dorp.</p> <p>Naar aanleiding van (onder meer) deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de mate van flexibiliteit, met name in relatie tot de bestaande functies in het gebied die blijven bestaan. Dat heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, waarbij:</p> <p>2. in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouw mogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de wegas van de Tochtweg/Knibbelweg ;</li> <li>- geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en</li> </ul> <p>3. een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&amp;W in te stellen Supervisor, die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangend en passende stedenbouwkundige opzet.</p> <p>De aparte bestemming 'Wonen' is gegeven aan de bestaande woonbebouwing in het gebied. Met bovenstaande aanpassing wordt gestreefd naar een voldoende afstand tot bestaande functies en een geleidelijke overgang van bestaande bebouwing naar het nieuw te ontwikkelen dorp.</p> <p>Verder bevestigt de gemeente het uitgangspunt om 30% sociale woningen te realiseren in het plangebied, waarbij wordt ingezet op een diversiteit in woningtypes voor verschillende generaties én type huishoudens passend bij de markt vraag.</p>	<p>ja</p>
----------	--	---	-----------

<p>6</p>	<p><i>Groenblauwe buitengebieden</i>                  Reclamant benadrukt het belang van groenblauwe gebieden zoals het Koning Willem I bos, Groene Waterparel en Groene Schakel voor de leefbaarheid en het welzijn van de inwoners in de Zuidplas.</p> <p>Ze willen het KWI-bos als een robuust broekbos behouden, met minimale ruimte voor recreatie en inheemse plantensoorten.</p> <p>Reclamant pleit voor een brede en effectieve Ecologische Verbindingszone (EVZ) tussen Krimpenerwaard/Groene Hart en Rottemeren/Bentwoud.</p> <p>Ze willen de EVZ in de Groene Schakel breder ingericht (circa 100 meter) en afgebogen via de Eendragtspolder/Rottemeren naar het Bentwoud. Het doorsnijden van de Groene Schakel met een weg naar de N219 wordt gezien als een barrière voor de EVZ.</p> <p>De Groene Waterparel moet ontwikkeld worden als natuurgebied met aandacht voor de doelsoorten ringslang en otter. Het Restveengebied tussen A20 en Hollandsche IJssel moet worden meegenomen in de ontwikkeling van het Middengebied.</p>	<p>De ecologische verbindingszone (EVZ) is een natuuropgave van de Provincie dat in samenwerking met de gemeente zal worden gefaciliteerd. De ligging is bepaald door de Provincie. Om de EVZ volwaardig te kunnen laten functioneren heeft de Provincie onderzoek laten doen naar de gewenste ligging en invulling.</p> <p>Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat er zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente faciliteert, op grond van de instructieregels van de provinciale verordening, de EVZ door het tracé met bestemming 'Natuur' op te nemen in het Chw Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2. Dit doet de gemeente op grond van de instructieregels van de provinciale verordening.</p> <p>Mocht de uiteindelijke inrichting van de EVZ leiden tot schade aan panden of voor bedrijfsvoering, dan kan in het kader van de omgevingsvergunning nadeelcompensatie worden aangevraagd*. Uitgangspunt is echter dat de inrichting van de EVZ niet tot hinder of beperkingen leidt voor omliggend bestaand gebruik.</p> <p><i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p> <p>De Groene Waterparel is tevens een natuuropgave van de Provincie. De Provincie stelt momenteel een inrichtingsplan op voor dit gebied. De meest recente informatie over de plannen voor de Groene Waterparel is hier te vinden: <a href="https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/natuur-landschap/natuurrijk-zuid/realisatie-nnn/de-groene-waterparel-zuidplas-0/">https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/natuur-landschap/natuurrijk-zuid/realisatie-nnn/de-groene-waterparel-zuidplas-0/</a></p> <p>Voor het Koning Willem I-bos zal de gemeente ook een inrichtingsplan opstellen. Afstemming hierover met inwoners en ondernemers zal nog in een nader te bepalen stadium plaatsvinden.</p>	<p>nee</p>
----------	--	---	------------

7	<p><b>Mobiliteit</b>                  Gedeputeerde Staten benadrukken dat een nieuw Dorp alleen mogelijk is als de mobiliteit goed geregeld is ('eerst bewegen en dan bouwen'). Het gebied rondom het nieuwe Dorp is nu al zwaar belast door snelwegen, provinciale wegen, spoorlijnen en andere dorpen. De voorgestelde maatregelen in het plan, zoals fietsgebruik stimuleren en beperking van parkeerplaatsen, zijn volgens reclamant onvoldoende om de verkeersdruk te verminderen. Het ontbreken van duidelijkheid over vervangend openbaar vervoer versterkt dit standpunt.</p> <p>Reclamant pleit voor een gedegen plan in samenwerking met buurgemeenten, de Provincie Zuid-Holland, het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, en de OV-branche, inclusief een gemeentelijk fietsroutenetwerk.</p>	<p>De gemeente heeft samen met Provincie Zuid-Holland en de gemeenten Gouda en Rotterdam een Deelovereenkomst Mobiliteit vastgesteld (28 &amp; 29 juni 2023). Deze overeenkomst is een belangrijk kader waar partijen de komende jaren met elkaar samenwerken aan realisatie van de gemaakte afspraken. Dit betreft o.a. maatregelen aan de N219, de N457, het realiseren van een fietsroutenetwerk (fietsverbindingen) en een onderzoek naar realisatie van een nieuw treinstation en/of (H)OV-hub. De Provincie heeft tevens toegezegd in te zetten op het toevoegen van een buslijn die vanaf het begin van de ontwikkeling door het plangebied zal rijden.</p> <p>Parallel is en blijft de gemeente met Rijkswaterstaat in gesprek over de uitwerking van de plannen voor de verbreding van de A20, aanpassing van de aansluitingen op de N219 en de N457-Moordrechtboog, gewenste fietsverbindingen en de uitwerking van de aansluiting Moordrecht.</p> <p>Met gemeente Waddinxveen is het gesprek gestart over de ontsluiting van de nieuwe bedrijventerrein Doelwijk II via de bestaande bedrijventerrein Doelwijk I, het optimaliseren van de fietsverbinding via de Zuidelijke Dwarsweg richting treinstation Waddinxveen Triangel en de verkeersafwikkeling nabij de aansluitingen op de A12 en A20.</p> <p>Ook is de gemeente in gesprek met de Provincie en de nieuwe concessiehouder QBuzz (vanaf eind 2024) over bereikbaarheid van het bestemmingsplangebied met openbaar vervoer (inclusief de genoemde eerste buslijn) en mogelijk innovatieve nieuwe concepten daarin.</p>	nee
8	<p><b>Waterveiligheid</b>                  Het waterveiligheidsplan omvat een vluchtweg naar de 2e verdieping, maar 2/3 van de woningen heeft geen 2e verdieping en zou gebruik moeten maken van publieksruimten (shelters). Reclamant dringt aan op het bouwen van shelters in bestaande lagere wijken in Zuidplas. Het advies van de Veiligheidsregio (punt 18, blz. 85 van het ontwerpbestemmingsplan) moet worden afgewacht. Evacuatiemogelijkheden en draaiboeken bij wateroverlast zijn cruciaal voor de hele regio.</p>	<p>De aanspraak op het waterveiligheidsplan is nodig bij extreme weersomstandigheden in combinatie met meerdere falende waterkeringen. In die extremiteit verwacht de gemeente dat de gebouwde tweede verdiepingen (en hoger) ook voor de andere dorpsbewoners beschikbaar zijn. Hetgeen reclamant stelt over 2/3 van de woningen en het ontbreken van een tweede verdieping klopt niet. Het bestemmingsplan heeft voorwaarden opgenomen om te zorgen voor voldoende vluchtmogelijkheden in het gebied. De gemeente is het met reclamant eens dat shelters c.q. schuilplaatsen belangrijk zijn voor alle bestaande laaggelegen wijken binnen de gemeente. Dit kan echter niet in dit bestemmingsplan geregeld worden, maar wordt bij verdere planvorming meegenomen.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R26 – Reclamant 26	Corsanummer E23.005484 en I23.003620	17 oktober 2023	18 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R24		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R27 – Reclamant 27	Corsanummer E23.005485 en I23.003623	16 oktober 2023	18 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R24		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R28 – Reclamant 28	Corsanummer E23.005487	16 oktober 2023	18 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R29 – Reclamant 29	Corsanummer E23.05488 en E23.005544	18 oktober 2023	18 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R30 – Reclamant 30	Corsanummer E23.005489	18 oktober 2023	18 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R31 – Reclamant 31	Corsanummer E23.005490 en I23.003644	18 oktober 2023	18 oktober 2023
1	Zie voor algemene beantwoording R12		
2	<p><i>Aanvulling verwachte toename verkeer</i>  Mijn bezwaar is gebaseerd op de verwachte toename van verkeer op de N219 en de gevolgen daarvan voor geluid, bereikbaarheid, veiligheid en gezondheid. Er wordt niet voldaan aan de Wet Geluidshinder voor de bewoners van de 1e Tochtweg, waaronder mijn woning.  Dit zal de leefbaarheid voor mij als bewoner van de 1e Tochtweg aanzienlijk verminderen. Data van onder andere de Milieu Effect Rapportage bevestigen deze negatieve effecten. Ook zijn er fouten gemaakt in het onderzoek en andere factoren die tot een onderschatting leiden, waardoor in werkelijkheid de normen voor de woningen aan de 1e Tochtweg fors worden overschreden.</p>	<p>Er zijn voor het bestemmingsplan twee verschillende onderzoeken uitgevoerd. In het kader van het MER zijn onderzoeken uitgevoerd waarin in brede zin de effecten van het planvoornemen in beeld zijn gebracht. Daarnaast zijn voor het bestemmingsplan zelf onderzoeken uitgevoerd die uitgaan van de wet- en regelgeving, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.</p> <p>Voor het MER is gekeken naar zogeheten cumulatieve effecten. Dat houdt in dat de effecten van alle wegen gezamenlijk in beeld zijn gebracht. Daarin is ook de N219 meegenomen. Dit leidt tot samengestelde geluidcontouren van in dit geval het effect van de nieuwe ontsluitingswegen én de N219. Deze cumulatieve effecten zijn beschreven in het deelrapport Geluid bij het MER.</p> <p>Voor het bestemmingsplan moet worden getoetst op grond van de Wet geluidhinder. Deze wet schrijft voor dat alleen getoetst hoeft te worden als er sprake is van een nieuwe weg of van een fysieke wijziging van een weg. De N219 wordt in dit bestemmingsplan niet aangepast. Daarom is in dit onderzoek alleen gekeken naar de geluidbelasting als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg. Op basis van die geluidbelasting is de toetsing aan wettelijke normen uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan blijkt dat als gevolg van deze weg ter plaatse van vijf woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Dit heeft voor deze woningen geleid tot het vaststellen van hogere waarden in het hogerewaardenbesluit.</p> <p>Via het hogerewaardenbesluit worden voor de Nieuwe Dwarsweg hogere waarden vastgesteld op bestaande woningen van respectievelijk 49, 50, 51 en (2x) 52 dB. Dit is ruim onder de maximale grenswaarde van 58 dB voor buitenstedelijke woningen. In het akoestisch onderzoek en het ontwerpbesluit hogere waarden staat per abuis 63 dB genoemd als</p>	nee

		<p>maximale grenswaarde in een buitenstedelijke situatie. Dit zal in het onderzoek en het besluit worden gecorrigeerd. Dit heeft echter geen consequenties op de conclusies en aan te vragen hogere waarden. Er wordt ook geen ontheffing tot 63 dB aangevraagd, er worden voor twee woningen langs de 1e Tochtweg hogere waarden aangevraagd van 49 en 52 dB. Er is geen sprake van een onderschatting van de effecten.</p> <p>Dat in het kader van het bestemmingsplan niet getoetst hoeft te worden aan de N219, betekent niet dat deze niet is meegenomen in de besluitvorming over dit bestemmingsplan. Zoals aangegeven is in het MER wel gekeken naar de effecten van o.a. de verkeerstoename op de N219. Het effect dat daar ontstaat is afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningbehoefte te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen gebouwd zijn in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland.</p>	
		<b>CONCLUSIE</b>	
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R32 – Reclamant 32	Corsanummer E23.005491	18 oktober 2023	18 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Zorgen aanleg twee bedrijventerreinen</i> De gemeente is van plan bij het Middengebied twee bedrijventerreinen mogelijk te maken in aansluiting op de bestaande bedrijventerreinen. De ontwikkelingen in Nieuwerkerk-Noord zijn stop gezet en de ontwikkelingen in het Middengebied kregen voorrang. De ontwikkeling van Nieuwerkerk-Noord ligt op dit moment zelfs volledig stil. Daarmee laat u inwoners en ondernemers in Nieuwerkerk-Noord in onzekerheid achter. De onduidelijke toekomst van Nieuwerkerk-Noord heeft ernstige gevolgen voor de lokale economie, het welzijn van de Nieuwerkerk-gemeenschap, zorgt voor economische stagnatie, heeft een negatieve</p>	De ontwikkeling van de bedrijventerreinen vindt plaats in afstemming met de Provincie en de Regio Midden-Holland. De ontwikkeling van Nieuwerkerk-Noord, gelegen buiten het bestemmingsplangebied, is (voor)alsnog niet in overeenstemming met Provinciaal beleid. In het omgevingsbeleid van de Provincie is Nieuwerkerk-Noord namelijk van de 3 ha-kaart gehaald. Dit betekent dat de gemeente geen grootschalige woningbouw meer mag ontwikkelen in het gebied. De ontwikkeling van het bestemmingsplangebied is daarentegen wel toegestaan in het provinciale beleid.	nee

<p>invloed op de werkgelegenheid in Nieuwerkerk-Noord en zorgt voor een leegloop van gevestigde bedrijven. Ook ontmoedigt dit potentiële investeerders te investeren in gevestigde of potentiële nieuwe bedrijven in Nieuwerkerk-Noord.</p> <p>Ondernemers in Nieuwerkerk-Noord wachten al jaren op duidelijkheid en we verzoeken u dan ook om ons duidelijkheid te bieden over wat de gemeente wil bereiken in Nieuwerkerk-Noord.</p>	<p>De nadere verkenning in het kader van het project 'Nieuwerkerk-Noord: Ruimte voor de toekomst' leidt tot de conclusie dat ontwikkeling van tijdelijke woningbouw ruimtelijk uitdagend is, maar (technisch) wel mogelijk zou zijn. Echter, financieel kan de ontwikkeling nu niet zonder een groot tekort plaatsvinden, zelfs als de beschikbare subsidie hiervoor wordt ingezet. Het tekort is dusdanig groot, dat ook de inzet van eigen middelen (voor zover beschikbaar) of aanvullende subsidies daarvoor geen oplossing bieden. Tijdelijke woningbouw is op dit moment momenteel financieel niet haalbaar en vormt daarmee geen basis voor het langetermijnperspectief van Nieuwerkerk-Noord.</p> <p>De gemeente realiseert zich dat met deze conclusie nog geen duidelijkheid gegeven kan worden aan de bewoners en ondernemers in het gebied. Daarom blijft het college zich inspannen om creatief te zoeken naar kostendragers en oplossingsrichtingen die een integraal ontwikkelperspectief voor Nieuwerkerk-Noord dichterbij brengen. Het college kijkt hierbij mede naar het co-creatietraject van het Gebiedspaspoort Nieuwerkerk aan den IJssel. Door het gebied te vergroten, ontstaan wellicht opties die binnen de scope van Nieuwerkerk-Noord niet aan de orde zijn. De ervaring in Moerkapelle en Zevenhuizen leert dat het gebiedspaspoortetraject de mogelijkheden vergroot, mede door het ontstaan van een breder (en nieuw) netwerk.</p> <p>De gemeente blijft onderzoek doen naar een haalbare invulling voor de korte, middellange en lange termijn voor héél Nieuwerkerk-Noord. De gemeente wil doorgaan met een passend programma, dat mogelijk bestaat uit een mix van wonen, werken, recreëren, sport en onderwijs. Hierbij zoekt het college actief naar aansluiting, synergievoordelen en koppelkansen voor de gemeente Zuidplas. In dit kader is een aanvang gemaakt met de keukentafelgesprekken. Het doel van deze gesprekken is om informatie op te halen bij ondernemers en bewoners en van gedachten te wisselen over het perspectief voor Nieuwerkerk-Noord, aan te geven waar de gemeente in dit perspectief staat en specifieke problematiek bij ondernemers en bewoners op te halen. Daarnaast zal tijdens de gesprekken aan de orde komen hoe ondernemers en bewoners zelf zien hoe Nieuwerkerk-Noord een perspectief kan worden geboden.</p>	<p>CONCLUSIE</p>
<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>		

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R33 – Reclamant 33	Corsanummer E23.005492	18 oktober 2023	18 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R34 – Reclamant 34	Corsanummer E23.005493	18 oktober 2023	18 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R35 – Reclamant 35	Corsanummer E23.005494	18 oktober 2023	18 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R36 – Reclamant 36	Corsanummer I23.003579	15 oktober 2023	18 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>De bestemming van gebied 2b en 3 moet worden omgedraaid</i> In het ontwerpbestemmingsplan is gebied 2b bestemd als bedrijventerrein en gebied 3 als bos. Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan een verdere versnippering van het bos en de bedrijventerreinen creëert. Het bos is slecht bereikbaar voor omwonenden en recreanten. Het bos is omsloten door bedrijventerreinen en het ecosysteem is niet gebaat bij een bedrijventerrein midden in het bos. Bewoners van gebied 1 moeten om het bedrijventerrein (2a) heen om in het tweede gedeelte van het bos te komen. Door het omdraaien van gebied 2b en	De door reclamant aangehaalde omdraaiing van de twee gebieden is niet mogelijk. De voorgestelde ontsluiting van gebied 3 is niet mogelijk vanwege de aanwezige spoorlijn. Daarmee is het gebied voor een bedrijventerrein ongeschikt. In de verdere planuitwerking zal de gemeente uiteraard wel aandacht hebben voor de aansluiting van de verschillende groene verbindingzones op elkaar.	nee



gebied 3 ontstaat er een groene corridor richting Waddinxveen en is het gebied beter toegankelijk voor de toekomstige bewoners. De ontsluiting van het gebied zou dan kunnen via de Zuidelijke Dwarsweg en daarmee een directe ontsluiting op de N457

Reclamant verzoekt de gemeente om het bedrijventerrein te concentreren rondom Gouwepark I (gebied 4) en het Visje (gebied 3) en Doelwijk II (gebied 2a en 2b) te reserveren voor Bos.



CONCLUSIE

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R37 – Reclamant 37	Corsanummer I23.003579	16 oktober 2023	18 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	

	Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
<p>1 <i>De economische uitvoerbaarheid van het plan</i>                      Er wordt verwezen naar de Crisis- en Herstelwet om de exploitatie berekening door te schuiven naar de toekomst, met name naar de fase van het verlenen van de omgevingsvergunning. Er wordt onterecht verwezen naar de Crisis- en Herstelwet. De ontwikkeling van het nieuwe dorp is echter een dermate grote ontwikkeling dat er ongekend veel kapitaal nodig is met als gevolg een zeer groot financieel risico.</p> <p>Reclamant vindt dat er informatie ontbreekt over waar de rekening van het financiële risico wordt neergelegd als er zich later een exploitatietekort voordoet. De gemeente Zuidplas heeft een veel te kleine begroting om de ontwikkeling van het nieuwe dorp op zich te nemen. Daarnaast maakt reclamant zich zorgen over het nu begrote tekort wat ontstaan is door de opstart van het project. Het is niet bekend hoe Zuidplas dit tekort wil wegwerken. De ontwikkeling van het nieuwe dorp past niet binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente Zuidplas.</p> <p>Het is onverantwoord om het bestemmingsplan te wijzigen zonder exploitatie berekening, voorts dient voor het wijzigen van de bestemming bekend te zijn welke partij/partner voor welke gedeelte van het risico aansprakelijk is.</p> <p>Reclamant stelt dat het niet zo mag zijn dat de inwoners van de gemeente worden blootgesteld aan de financiële risico's terwijl de woningen in het nieuwe dorp gebouwd worden voor de rest van Nederland.</p> <p>Reclamant stelt voor om onder 6. Economische uitvoerbaarheid op te nemen dat het financiële risico niet/op geen enkele wijze wordt afgewend op de inwoners van gemeente Zuidplas.</p>	<p>De gemeenteraad heeft een grondexploitatie voor de eerste fase van de ontwikkeling van het Middengebied vastgesteld, waarbij sprake is van een negatief resultaat van circa 6 miljoen euro. De gemeenteraad heeft bij eerdere besluitvorming al middelen gereserveerd voor de ontwikkeling van het Middengebied en zet deze middelen in ter dekking van het negatieve resultaat van de grondexploitatie.</p> <p>Er is sprake van grote vraag naar woningen en locaties voor bedrijventerreinen. Voor de ontwikkeling van het totale plangebied voorziet de gemeente binnen de planregels, de verbeelding en de looptijd van het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden en ruimte voor een uitvoerbare ontwikkeling.</p> <p>De Crisis- en herstelwet maakt het in dit plangebied mogelijk om het verplichte kostenverhaal door te schuiven naar de fase van vergunningverlening. Daarom is nu geen exploitatieplan noodzakelijk, maar is wel geborgd dat voordat bouwplannen gerealiseerd worden, het kostenverhaal is verzekerd. Gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de toelichting op het punt van het overgangsrecht aangevuld.</p>	<p>nee</p>
<p>2 <i>Gewenstheid nieuwe woonomgeving</i>                      De vraag is gerechtvaardigd of mensen in een dergelijke wijk willen wonen, mogelijk is er een zeer grote groep mensen die een dergelijke woonomgeving niet wensen.</p>	<p>Er is een landelijk, provinciaal en regionaal belang om voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland. De gemeente draagt hieraan bij met de ontwikkeling van 8.000 woningen in het bestemmingsplangebied. De gemeente beoogt daarbij een gemengd</p>	<p>nee</p>

	woningbouwprogramma dat plek biedt aan verschillende doelgroepen. De gemeente beseft zich tegelijk dat deze ontwikkeling niet op ieders wensen en behoeften aan zal sluiten. Desondanks ziet de gemeente voldoende doelgroepen die wel interesse hebben in woningen en deze nieuwe ontwikkeling.	
<b>CONCLUSIE</b>		
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R38 – Reclamant 38	Corsanummer E23.005533	18 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R39 – Reclamant 39	Corsanummer E23.005513 en I23.003582	17 oktober 2023	18 oktober 2023
<b>VERKORTE WEERGAVE REACTIE</b>		<b>REACTIE VAN GEMEENTE</b>	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Voorwaardelijk akkoord met ontwikkeling nieuwe Dorp</i> Reclamant heeft in beginsel geen moeite met de ontwikkeling van het nieuwe dorp. Voorwaarden zijn om bij verplaatsing volledig schadeloos te worden gesteld en de gemeente bereidwillig is een alternatieve locatie aan te bieden. Zonder de ontwikkeling wil reclamant graag haar werkzaamheden op de huidige locatie voortzetten.	Met reclamant wordt gesproken over aankoop van de eigendommen door de gemeente. Voorzetting van de werkzaamheden op de huidige locatie is met de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied niet meer aan de orde.	nee
2	<i>Gehele perceel binnen bestemming Woongebied</i> Het perceel van reclamant is bij uitstek geschikt voor de bestemming 'Woongebied'. Verzocht wordt de verkeersbestemming dat gedeeltelijk binnen dit perceel ligt, hierbuiten te houden en de percelen rondom dit perceel niet met 'Bos' te bestemmen, maar een andere bestemming zodat voor reclamant de mogelijkheid behouden blijft om ter plaatse uit te breiden.	Het perceel van reclamant is onderdeel van de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied. Het uitgangspunt van de gemeente is dat het perceel ontwikkeld wordt in lijn met de ambities en uitgangspunten zoals vastgesteld in het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021) en Nota van Uitgangspunten (2023). Als gevolg hiervan wordt het perceel gedeeltelijk bestemd als 'Woongebied', gedeeltelijk als 'Bos' en gedeeltelijk als 'Verkeer' (ten behoeve van een ontsluitingsweg).	nee

<p>Niet uitgesloten is dat het nieuwe Dorp zoals voorgenomen niet ontwikkeld wordt. Reclamant wil dan geen planologisch nadeel ondervinden, door op de huidige locatie te kunnen blijven, met behoud van de mogelijkheid om uit te breiden. In het ontwerp is hier onvoldoende rekening mee gehouden.</p>	<p>De locatie van het 'kreekrugdorp' – het deel van het woongebied binnen de Groene Slinger – is mede bepaald door de huidige structuren van het gebied. Het kreekrugdorp wordt voor een deel aan de noordoostzijde van de Middelweg doorgezet om een nieuwe ontsluitingsweg te realiseren, waarmee wordt voorkomen dat de bestaande linten met veel meer verkeer worden belast. Daarnaast is ook rekening gehouden met de ruimtelijke inpassing van het beoogde woningbouw- en voorzieningenprogramma. Tot slot is de ondergrond van het kreekrugdorp relatief meer draagkrachtig.</p> <p>Daarnaast zal het gebied door middel van ophoging geschikt gemaakt worden voor de woningen en voorzieningen. Daarmee is de draagkracht van de ondergrond verzekerd.</p> <p>Uitbreiding van het huidige gebruik op het perceel van de reclamant is niet in lijn met de ambities en uitgangspunten van de gemeente en daarom niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Voortzetting van het huidige gebruik is op grond van het overgangsrecht in het bestemmingsplan wel mogelijk. Voorts is de gemeente, op grond van het gevestigde voorkeursrecht (Wvg), voornemens de gronden van reclamant aan te kopen voor de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied. Voor zover sprake is van schade, kan reclamant een verzoek tot planschade/nadeelcompensatie indienen*.</p> <p><i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p>	
---	--	--

CONCLUSIE

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R40 – Reclamant 40	Corsanummer E23.005514 en 123.003584	17 oktober 2023	18 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	

	Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
<p>1 <i>Afspraken bij verkoop niet nagekomen</i>                      Reclamant heeft in 2008 de gronden achter zijn bedrijfswoning verkocht aan de Grondbank ten behoeve van de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Daarbij is onder andere afgesproken dat reclamant bouwvergunning zou krijgen voor het vergroten van zijn woning en een loods op het niet verkochte deel. Uit een gespreksverslag van 14 mei 2009 blijkt dat met de gemeente een concrete afspraak is gemaakt dat in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan het perceel van reclamant een bedrijfsbestemming zal krijgen 'voor de nieuwe loods met daarbij de aanduiding 'lint' voor het gedeelte van de loods (=woning) en het naastliggende perceel tot aan achterzijde loods'.</p> <p>Naar mening van reclamant zijn de afspraken die indertijd zijn gemaakt niet in het (oude) bestemmingsplan opgenomen. Ook in het thans ter inzage gelegde bestemmingsplan worden de afspraken niet nagekomen, nu wederom geen bouwvlak is toegekend. Hiermee pleegt de gemeente wanprestatie en schendt vertrouwensbeginsel.</p> <p>Reclamant verzoekt om de betreffende afspraken eindelijk gestand te doen en alsnog het bepaalde in de koopovereenkomst geheel in het bestemmingsplan op te nemen.                      'Dat wil zeggen dat naast de bedrijfsbestemming tot en met milieucategorie 2 die aan het overblijvende perceel naast de bedrijfswoning is toegekend, ook een bouwkvavel wordt toegekend teneinde daar conform de gemaakte afspraken een vervangend gebouw te kunnen realiseren.'</p>	<p>De gemeente betreurt het dat er nog steeds een verschil van inzicht bestaat over de destijds gemaakte afspraken.</p> <p>Met reclamant is hierover veelvuldig overlegd en gecorrespondeerd over de afspraken uit de koopovereenkomst tussen reclamant en Grondbank RZG Zuidplas.</p> <p>Ten tijde van het aangaan van deze koopovereenkomst, althans kort nadat de reclamant de overeenkomst heeft getekend, was er reeds een nieuw bestemmingsplan in de maak. Het voorontwerpbestemmingsplan "Het Nieuwe Midden" heeft met ingang van 16 oktober 2008 gedurende vier weken ter inzage gelegen in de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle en was het voor iedereen mogelijk een inspraakreactie in te dienen. Uit de Nota van Beantwoording (en wijziging) bij dit bestemmingsplan blijkt dat reclamant destijds, daarbij bijgestaan door adviseur Vellekoop Makelaardij, gebruik heeft gemaakt van deze inspraakmogelijkheid. Ook blijkt dat de inspraakreactie van reclamant heeft geleid tot inhoudelijke aanpassing van het (voor)ontwerpbestemmingsplan en uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan, conform de ontbindende voorwaarden uit de genoemde koopovereenkomst.</p> <p>Uit de aanvullende afspraken blijkt dat de bestemming voor de nieuwe loods op het perceel zal worden aangepast (in het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Midden') conform de betreffende voorwaarde uit de koopovereenkomst alsook blijkt hieruit de verdere duiding van het perceel. Voor de nieuwe loods was op dat moment al een vergunningsaanvraag door reclamant ingediend en door de gemeente in behandeling genomen. Dit betrof de nieuwe en tevens grotere loods die op de plaats van de bestaande loods zou worden gerealiseerd. Dit is in het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Midden' meegenomen op de verbeelding en in de regels.</p> <p>Het deel van het perceel naast de woning was bestemd als "lint"; Deze bestemming is conform de aanvullende voorwaarde uit de koopovereenkomst bepaald voor het gedeelte voor de loods (=woning) en het naastliggende perceel tot aan de achterzijde loods. Het</p>	<p>nee</p>

		<p>bestemmingsplan "Het Nieuwe Midden" is hierop ook aangepast met de bestemming Bedrijf en de bestemming Lintzone. Reclamant had daarbij de mogelijkheid om de koop te ontbinden voor vaststelling van het bestemmingsplan. Hier heeft reclamant echter geen gebruik van gemaakt. Ook heeft reclamant geen gebruik gemaakt van de gang naar de rechtbank om de in het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Midden' opgenomen regeling te bestrijden.</p> <p>Door de levering van de gronden aan de Grondbank RZG Zuidplas is reclamant akkoord gegaan met alle ontbindende voorwaarden. De gemeente is van mening dat zij aan alle voorwaarden uit de koopovereenkomst heeft voldaan.</p>	
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R41 – Reclamant 41	Corsanummer E23.005515 / E23.005524 / E23.005549 / I23.003585 / I23.003628 / I23.003617 / I23.003628	17 oktober 2023	18 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Gebreken in het MER en ontwerpbestemmingsplan</i>                      Reclamant geeft een uitgebreide inleiding over het advies van de (onafhankelijke) Commissie m.e.r. en de daarin gedane uitspraken. Reclamant heeft het MER bezien op de punten waarop zij nadere zienswijzen indient en constateert dat het MER op meerdere onderdelen niet voldoet aan het advies van de Commissie m.e.r. van 20 oktober 2021. Daarmee kan het MER volgens reclamant niet ten grondslag worden gelegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Onder punt 2 t/m 8 wordt op deze onderdelen specifiek ingegaan.</p> <p><i>Aanvulling zienswijze</i>                      Reclamant constateert in een aanvulling op de eerste zienswijze dat in de bekendmaking van de tervisielegging van de stukken, waaronder het ontwerpbestemmingsplan, MER en concept Nota parkeren, ten onrechte</p>	<p>De gemeente heeft zowel het advies (op de NRD) als het tussentijdse advies (op het concept-MER) van de Commissie voor de m.e.r. (hierna Commissie m.e.r.) meegenomen bij het opstellen van het MER. Daarbij zijn vrijwel alle punten die de Commissie m.e.r. heeft aangedragen meegenomen of is aangegeven waarom adviezen niet of anders zijn verwerkt. De Commissie m.e.r. heeft op 8 november 2023 tevens haar eindadvies gepubliceerd over het MER. Daarin geeft de Commissie m.e.r. aan dat het MER grondig de gevolgen voor het milieu beschrijft. De Commissie heeft ook aangegeven dat haar (tussentijdse) adviezen goed zijn opgevolgd c.q. verwerkt in het MER. De commissie is van oordeel dat het MER goede en relevante informatie geeft voor besluitvorming en de essentiële informatie bevat om een besluit te nemen voer het bestemmingsplan. Wel heeft de Commissie m.e.r. nog enkele</p>	nee

<p>niet over dit tussentijdse advies is gerept. Dat is onzorgvuldig. In dit tussentijdse advies staat dat er een duidelijk voorkeursalternatief moet zijn uitgewerkt met mogelijke conflicten tussen doelstellingen moet worden benoemd. Dit wordt gemist in het definitieve MER. Ook mist reclamant een duidelijke publiekssamenvatting, hetgeen wel wordt geadviseerd. De ontwikkeling van het nieuwe dorp heeft negatief effect op het landschap en op de openbare ruimte. Daar staat het ontwikkelen van natuur tegenover. Het tussentijdse advies constateert hoge ambities voor het landschap en weinig concrete aanbevelingen voor het realiseren van dit "robuuste groen". Reclamant constateert dat de Groene Schakel ten onrechte uit het voorkeursalternatief is gehouden.</p> <p>Aan de hand van dit tussentijds advies blijkt dat verstedelijking hand in hand gaat met aanleg van veel groen (o.a Groene Schakel), maar dat de consequenties daarvan voor bestaand gebruik van de gronden zoals die eigendom van zijn en door reclamant worden gebruikt, onvoldoende worden/zijn meegenomen. Dit is een conflicterende doelstelling en die moet worden benoemd én nog belangrijker er moet ook naar worden gehandeld. Dat de Groene Schakel niet meer is meegenomen in VKA duidt erop dat de doelstelling van het realiseren van natuur botst met het huidige gebruik van de gronden in de Groene Schakel en wellicht ook met de kwestie van het waterpeil voor de rest van het gebied. Reclamant is van mening dat, indien Zuidplas al dan niet samen met de Provincie Zuid-Holland hier een robuuste natuur wil realiseren, daar dan ook geld voor moet worden vrijgemaakt om de huidige gebruikers te onteigenen.</p>	<p>aanbevelingen gedaan voor het vervolgtraject, na vaststelling van het bestemmingsplan.</p> <p>Meer specifiek over de punten van reclamant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In het MER is, passend bij het detailniveau van het bestemmingsplan, een duidelijk voorkeursalternatief (VKA) uitgewerkt. Het VKA is uitgebreid beschreven in hoofdstuk 8 van bijlage 4 bij het MER (Alternatievenbeschrijving). De effecten van het VKA zijn in het MER in hoofdstuk 8 beschreven.</li> <li>• In bijlage 5 bij het MER (Ambities) is uitgebreid gekeken naar het doelbereik. In bijlage 6 zijn alle gekozen maatregelen om de ambities te halen met elkaar geconfronteerd, om te kijken of er conflicterende maatregelen/ambities zijn. De resultaten hiervan zijn kort samengevat opgenomen in paragraaf 8.3 en 8.4 van het MER.</li> <li>• Voorin het MER is een publieksvriendelijke samenvatting opgenomen van het MER.</li> <li>• De Groene Schakel maakt onderdeel uit van het VKA. Het VKA is echter niet in zijn geheel in één bestemmingsplan vertaald naar planologische kaders. In het bestemmingsplan waarop reclamant een zienswijze heeft ingediend (Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1), wordt de Groene Schakel niet meegenomen. Dit gebied is wel meegenomen in Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2, dat vanaf vrijdag 10 november t/m donderdag 21 december 2023 ter inzage heeft gelegen.</li> </ul> <p>Op basis van bovenstaande constateert de gemeente (evenals de Commissie m.e.r. zelf heeft geconstateerd in haar eindadvies) dat is voldaan aan de adviezen van de Commissie m.e.r.. Er is daarom geen sprake van het onzorgvuldig tot stand komen van het MER, de Nota maatwerk parkeren Middengebied en daarmee het bestemmingsplan.</p> <p>Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Middengebied is dat er geen sprake is van gedwongen onteigening. De gemeente streeft naar de uitvoering van het planvoornemen, zonder dat daarvoor onteigening ingezet hoeft te worden. Dit is dan ook het uitgangspunt bij de vervolgonderzoeken en de maatregelen die in het vervolgproces meegenomen zullen worden. Desondanks zal de gemeente overgaan tot het middel onteigening als dit voor de planontwikkeling nodig blijkt te zijn en een andere (minnelijke) oplossing niet mogelijk is.</p>	
--	---	--

2	<p><i>Verkeersontsluiting in realisatie en gebruiksfase en verkeers(on)veiligheid</i></p> <p>A. Reclamant is van mening dat het MER op het punt van verkeersveiligheid onvoldoende alle consequenties voor deze ontwikkeling, inclusief het bestaande gebruik in het overige deel van de polder, waaronder bedrijvigheid, heeft gezien. Monitoring op dit punt is nergens vastgelegd.</p> <p>B. Reclamant constateert dat er 1.499 woningen opgericht kunnen worden zonder dat er additionele ontsluitingen gerealiseerd zijn. Dit voldoet niet aan de door de raad gestelde voorwaarde “eerst bewegen dan bouwen”. Daarbij constateert reclamant ook dat ontsluiting 2 niet aantakt op de Moordrechtboog maar wel op de Zuidelijke Dwarsweg wat niet de bedoeling kan zijn.</p> <p>C. Het is de bedoeling van de gemeente Zuidplas om autogebruik te ontmoedigen en het gebruik van OV en de fiets te stimuleren. Het is onduidelijk hoe de gemeente Zuidplas die doelstelling wenst te realiseren. Dat doel is niet verankerd in de regels van dit ontwerp bestemmingsplan.</p> <p>D. Reclamant maakt zich zorgen over de concept-Nota maatwerk parkeren Middengebied. Het is op basis van deze nota mogelijk om de “klassieke” parkeernormen te hanteren, waarbij de vraag rijst of er in de rapportages over mobiliteit uitgegaan is van de correcte uitgangspunten.</p> <p>E. Het is onduidelijk waar de busbaan komt en of deze over de Zuidelijke Dwarsweg komt te lopen. Het profiel van deze weg is te smal om hier een busbaan te realiseren, temeer omdat op deze weg ook een hoofdfietsroute geprojecteerd is.</p> <p>F. Het is onduidelijk hoe de gemeente omgaat met het bouwverkeer in de aanlegfase en het autogebruik van de Zuidelijke Dwarsweg. Ook is het onduidelijk hoe de hoofdfietsroute op de Zuidelijke Dwarsweg veilig</p>	<p>A. Op verkeersveiligheid is in het MER op voldoende wijze ingegaan om het vaststellingsbesluit over het bestemmingsplan te kunnen nemen. De Commissie m.e.r. doet in haar eindadvies de aanbeveling om verkeersveiligheid te monitoren in het vervolgproces. Deze aanbeveling wordt door de gemeente overgenomen en komt vast te liggen in een nog op te stellen monitoringsprogramma.</p> <p>B. Het uitgangspunt “Eerst bewegen, dan bouwen” zet in op het realiseren van voldoende bereikbaarheid voor de voorgenomen ontwikkeling om daarmee toekomstige problemen in de verkeersafwikkeling te voorkomen.</p> <p>De eerste 100 woningen kunnen gerealiseerd worden door alleen gebruik te maken van de bestaande Middelweg en Zuidelijke Dwarsweg. Daarbij wordt in fase 1a van de ontwikkeling de realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg richting N219/A12 voorzien, waarna de Zuidelijke Dwarsweg alleen nog als langzaam verkeersroute en voor bestemmingsverkeer gebruikt mag worden. Op basis van deze ontsluiting kunnen circa 4.500 woningen worden gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van fase 1a (waar de gemeente mee gaat starten) wordt dus voorzien in twee ontsluitingen van het bestemmingsplangebied.</p> <p>Voordat de grens van deze 4.500 woningen wordt overschreden dient – in het kader van eerst bewegen, dan bouwen - de derde ontsluitingsweg richting N219/A20 gerealiseerd te worden. Dit is ook als zodanig geregeld in de bouwregels van het bestemmingsplan.</p> <p>Naast automaatregelen onderzoekt en realiseert de gemeente in fase 1a ook maatregelen gericht op duurzame mobiliteit (fiets, openbaar vervoer en deelmobiliteit), omdat deze ook in belangrijke mate bijdragen aan het invullen van de mobiliteitsopgave en het mitigeren van de toename van autobewegingen.</p> <p>- De gemeente merkt op dat de kaartbeelden in de zienswijze van de reclamant enkele onjuistheden bevatten. De eerste</p>	ja



<p>gerealiseerd kan worden, o.a. omdat totdat 1500 woningen zijn gerealiseerd meer gemotoriseerd autoverkeer gebruik kan maken van de Zuidelijke Dwarsweg dan nu het geval is. Daarbij is ook onvoldoende onderzocht wat het effect is van zwaarder (vracht)verkeer dat als bestemming de bedrijven aan de Bierhoogtweg en omgeving heeft. Tot slot is niet duidelijk hoe de 'strategisch geplaatste knippen' op de Zuidelijke Dwarsweg zal plaatsvinden.</p> <p>G. Reclamant is in het bijzonder verontrust over de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt niet voorkomen dat gemotoriseerd verkeer vanuit het nieuwe dorp gebruik zal maken van de Zuidelijke Dwarsweg, althans dit blijkt onvoldoende uit het ontwerpbestemmingsplan;</li> <li>• Uit de Bestuurlijke Overeenkomst blijkt dat de bedrijven van reclamanten en de bewoners gebruik kunnen blijven maken van de huidige ontsluiting over de Bierhoogtweg, Zuidelijke Dwarsweg naar de N219. Onduidelijk is hoe dit, uitgaande van het door B&amp;W vastgestelde VKA met de genoemde "strategisch geplaatste knippen", zal worden gerealiseerd;</li> <li>• Het is onduidelijk hoe aan de hoofdfietsroute op de Zuidelijke Dwarsweg invulling wordt gegeven en hoe de verkeersveiligheid met andere kruisingen, zoals de Bierhoogtweg en de Tweede Tochtweg wordt gegarandeerd. Dit geldt zowel in de aanleg- als na de realisatiefase.</li> </ul> <p>H. Voor wat betreft de derde ontsluiting die volgens de bestemmingsplanregels moet zijn gerealiseerd voordat meer dan 4.500 woningen kunnen worden opgericht (bedoeld zal zijn meer dan 4.000, want dat getal wordt steeds in de onderzoeken genoemd), vraagt reclamant om een bevestiging dat deze nieuwe derde ontsluiting voldoende ruimte zal bieden om ook zwaarder verkeer waaronder LZV's (het onderkende in het MER aanwezige zware vrachtverkeer, inclusief landbouwvoertuigen) de draai op deze weg vanuit de 2e Tochtweg en vanaf de derde ontsluiting naar de N219 kunnen gaan maken.</p>	<p>ontsluitingsroute die de gemeente voorziet is de Middelweg: deze ontbreekt in de reactie van reclamant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Route '1' die reclamant onder 3.1 noemt is in de fasering de tweede ontsluitingsroute, namelijk de route richting N219/A12.</li> <li>- Route '2' die reclamant onder 3.1 noemt is geen ontsluitingsroute van het bestemmingsplangebied, maar maakt onderdeel uit van de te realiseren Groene Slinger en zal ook als zodanig worden ingericht.</li> <li>- Route '3' die reclamant onder 3.1 noemt is in de fasering inderdaad ook de derde ontsluitingsroute richting N219/A20.</li> </ul> <p>C. In de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023) zijn verschillende maatregelen vastgelegd voor duurzame mobiliteit (waaronder de uitwerking van een fietsroutenetwerk, specifieke fietsverbindingen, deelmobiliteit en een nieuw treinstation of (H)OV-hub). Deze maatregelen worden in de vervolgfase verder uitgewerkt gericht op concrete realisatie.</p> <p>D. In het MER, het bestemmingsplan, de Nota maatwerk parkeren Middengebied en de stedenbouwkundige uitwerkingen is uitgegaan van een mobiliteitsconcept gericht op het STOMP-principe, en een daarbij behorende parkeernorm. STOMP staat voor de voorkeursvolgorde Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteit als een dienst, en tot slot de Privéauto. De parkeernorm is daarbij voorwaardelijk gebaseerd op de aanwezigheid van maatregelen gericht op duurzame mobiliteit. De gemeente zet zich daarbij in op de realisatie van goed openbaar vervoer, en op termijn mogelijk een nieuw treinstation of (H)OV-hub, nieuwe fietsverbindingen, het functioneren van deelmobiliteit. De gemeente is voor de realisatie hiervan echter ook afhankelijk van andere overheden, concessieverleners en –houders en marktpartijen. Om die reden is de Nota maatwerk parkeren Middengebied in de basis gebaseerd op de Parkeernota Zuidplas 2019. Op het moment dat in voldoende mate aan de voorwaarden voor duurzame mobiliteit invulling wordt gegeven, kan onderbouwd een verdere reductie op de parkeernormen van 2019 worden toegepast. Vooralsnog is daarom ook gerekend met een modal shift gericht op een autoverkeersreductie van 5%, conform de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023).</p>	
---	--	--

		<p>E. De gemeente is het met reclamant eens dat het profiel van de Zuidelijke Dwarsweg nu niet geschikt is als busbaan. Het tracé van de busbaan wordt daarom voorzien over de nieuw te realiseren Noordelijke Hartlijn. De Zuidelijke Dwarsweg wordt inderdaad wel een route voor langzaam verkeer (fiets) alsmede bestemmingsverkeer. Dat is aangepast in het bestemmingsplan. De exacte locatie waar de 'knip' in de weg gerealiseerd wordt, en hoe die eruit komt te zien, is punt van nader onderzoek. De gemeente past de bestemming op delen van de Zuidelijke Dwarsweg aan om de knip mogelijk te maken en te voorkomen dat in de uiteindelijke situatie verkeer vanuit het dorp over deze weg zal gaan rijden. Bestemmingsverkeer en langzaam verkeer blijven uiteraard wel mogelijk.</p> <p>F. De punten die reclamant aangeeft maken allemaal onderdeel uit van een nadere uitwerking naar concrete verkeers- en bereikbaarheidsmaatregelen voor de ontwikkeling. De gemeente zal voor de uitvoeringsfase een plan voor bereikbaarheid en verkeersveiligheid opstellen, rekening houdend met onder andere bouw- en fietsverkeer, conform afspraken die hierover zijn vastgelegd in de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023). De locatie en vormgeving van de knip(pen) op de Zuidelijke Dwarsweg wordt in het vervolg ook nader uitgewerkt. Het doel van deze knip(pen) is het voorkomen van doorgaand verkeer alsmede verkeer tussen het bestemmingsplanverkeer en de N219. Daarmee wordt voorkomen dat de Zuidelijke Dwarsweg als hoofdontsluitingsweg voor het bestemmingsplangebied wordt gebruikt. Bestaande woningen en bedrijven blijven tevens bereikbaar, alhoewel een nieuwe routing mogelijk kan zijn. Hier zijn afspraken over vastgelegd in de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023).</p> <p>G. Zie F voor de beantwoording van het eerste punt over de Zuidelijke Dwarsweg. Ten aanzien van het tweede punt, merkt de gemeente op dat er in de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder (2021) geen afspraken zijn gemaakt over de bereikbaarheid van bestaande woningen en bedrijven over deze specifieke wegen. In deze overeenkomst is wel vastgelegd dat de bereikbaarheid van deze woningen en bedrijven gegarandeerd blijft. Het is daarbij mogelijk dat een nieuwe routing nodig is, met oog op de nieuwe ontsluitingswegen in het bestemmingsplangebied.</p>	
--	--	---	--

		<p>Het derde punt is onderdeel van voornoemd bereikbaarheids- en verkeerveiligheidsplan.</p> <p>H. De zaken die reclamant noemt zijn van belang voor de uitwerking van voornoemd verkeerskundig ontwerp van de derde ontsluitingsweg en de aansluiting van bestaande wegen daarop. Daarin zal de gemeente rekening houden met uitgangspunten de bereikbaarheid van bestaande woningen en bedrijven die van deze infrastructuur gebruik zullen maken.</p>	
3	<p><i>Waterhuishouding, waterpeil en de (onbekende) gevolgen voor het overige deel van het plangebied</i></p> <p>A. Het bouwen van 8.000 woningen gaat gepaard met een noodzakelijke verhoging van het waterpeil in het gebied. Er is onvoldoende zicht op de gevolgen en effecten van een dergelijke maatregel voor de overige delen van het plangebied (Groene Schakel) waar het bedrijf van reclamant gevestigd is. Dit is absoluut onacceptabel en voorziet niet in een goede ruimtelijke ordening. Er zal onderzoek gedaan moeten worden naar de gevolgen van de waterpeilen en dit mag er niet toe leiden dat het huidige gebruik van de gronden niet meer mogelijk is, tenzij er een voornemen bestaat om die gebruikers te onteigen.</p> <p>B. Voor zover uit het MER blijkt dat het verhogen van het waterpeil, ook in de Groene Schakel goed is voor het stimuleren van moerasachtige natuur (natte voeten derhalve), constateert reclamant dat daarmee niet met de gerechtvaardigde belangen van de bestaande bewoners en bedrijvigheid rekening wordt gehouden. Er is immers geen voornemen om te onteigenen. Reclamant acht dat niet acceptabel en dit geeft blijk van onzorgvuldige besluitvorming, met name nu het realiseren van de woningbouw hand in hand gaan met het ontwikkelen van groen/en recreatieve natuur (de Groene Schakel). De doelen zijn feitelijk niet met elkaar te verenigen, tenzij financiën worden vrijgemaakt voor de beoogde transitie van de Groene Schakel inclusief EVZ.</p> <p>C. Het aspect voldoende waterberging is nergens in de regels van het ontwerpbestemmingsplan geborgd.</p>	<p>A. De planontwikkeling is een langjarig proces. Daarbij worden in elke fase de onderzoeken uitgevoerd op het detailniveau dat nodig is om in die fase de juiste besluiten te kunnen nemen. Het voorliggende besluit betreft de vaststelling van het Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 door de gemeenteraad. De Groene Schakel valt niet onder dit bestemmingsplan, maar onder het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2, dat ter inzage heeft gelegen van vrijdag 10 november t/m donderdag 21 december 2023. De aspecten die reclamant noemt zijn wel integraal onderzocht in één MER voor beide bestemmingsplannen.</p> <p>In het bestemmingsplan worden alleen de bestemmingen vastgelegd. Er wordt nog niet vastgelegd op welke manier de ontwikkeling precies gaat plaatsvinden. De onderzoeken voor het bestemmingsplan en bijbehorende MER zijn uitgevoerd op een bijpassend detailniveau. Daarmee is voldoende inzicht gegeven in de te verwachten effecten van de ontwikkeling en de mogelijkheid om die effecten weg te nemen of te beperken. Hierbij is ook aandacht besteed aan de effecten van waterpeilverhoging. Uit het MER blijkt dat een waterpeilverhoging in bestemmingsplan 1 geen significant effect heeft op de omliggende gebieden (inclusief het huidige agrarische gebruik) in bestemmingsplan 2. Waterpeilverhoging wordt overigens alleen voorzien in delen van het gebied van bestemmingsplan 1. Er zijn vooralsnog geen besluiten genomen om de waterpeilen in het gebied van bestemmingsplan 2 te verhogen. Bij de verdere uitwerking van de plannen – passende bij de dan te nemen besluiten – worden vervolg(detail)onderzoeken uitgevoerd. Hierbij blijft aandacht voor mogelijke effecten van waterpeilverhoging op omliggende gebieden, zoals de door reclamant genoemde Groene Schakel. Daarmee wordt uiteindelijk geborgd dat vóór de start van de ontwikkeling de effecten gedetailleerder in beeld zijn gebracht en voldoende maatregelen worden getroffen.</p>	nee

B. Het klopt dat waterpeilverhoging in de Groene Schakel is onderzocht in het MER. Zoals onder A beschreven, heeft dit niet geleid tot een besluit om de waterpeilen in dit gebied te verhogen. Voorts zijn de onderzoeken uitgevoerd passend bij het detailniveau van de planuitwerking op dit moment. In het vervolg zullen nadere (detail)onderzoeken worden uitgevoerd om de exacte effecten van de peilverhoging op bestaande woningen en het huidige gebruik in beeld te krijgen. Op basis van dat onderzoek zal het plan verder worden uitgewerkt en zullen waar nodig passende maatregelen worden getroffen.

De gemeente is het eens met reclamant dat de transformatie van de Groene Schakel onderdeel is van de integrale ontwikkeling van het Middengebied. De ontwikkelstrategie is wel anders voor de Groene Schakel ten opzichte van het bestemmingsplangebied 1. De gemeente treedt in de Groene Schakel faciliterend op. Dat houdt in dat het initiatief voor ontwikkelingen in de Groene Schakel primair bij de grondeigenaren rust, binnen de kaders die de gemeente meegeeft. In het bestemmingsplangebied 1 neemt de gemeente zelf het initiatief voor de ontwikkeling.

Over de strategie voor de realisatie van een Ecologische verbindingszone (EVZ) door de Groene Schakel, is de gemeente in overleg met de provincie Zuid-Holland. Het uitgangspunt van de provincie is dat de realisatie daarvan ook bij voorkeur plaatsvindt door zelfrealisatie. Hier bestaat een provinciale subsidieregeling voor, dat ook voor de realisatie van andere EVZs in de provincie wordt benut. Dit sluit aan bij de faciliterende strategie van de gemeente voor dit gebied.

C. Het aspect waterberging is terug te vinden in de regels van het bestemmingsplan onder artikel 29.1.1. Onder lid i staat dat binnen het bestemmingsplangebied moet worden voorzien in voldoende oppervlaktewater, waarbij geldt dat een wateroppervlak ter grootte van minimaal 10% van het ontwikkelde deel van het bestemmingsplangebied dient te zijn of worden ingericht als oppervlaktewater. Daarnaast zorgt lid j ervoor dat voldoende (openbaar) groen wordt gerealiseerd, waarbij geldt dat een onverhard oppervlak van minimaal 30% van het ontwikkelde deel van het bestemmingsplangebied dient te zijn of worden ingericht als onverhard terrein. Door voldoende onverhard terrein c.q. groen te realiseren, kan overtollig water beter infiltreren in de bodem. Daarmee is het aspect waterberging voldoende geborgd in de regels.

<p>4</p>	<p><b>Ecologische verbindingzone</b></p> <p>A. In dit bestemmingsplan is een voorschot genomen op de concrete ligging van de ecologische verbindingzone middels een functieaanduiding over de derde ontsluitingsweg. Reclamant kon zich ten tijde van de provinciale besluitvorming al niet verenigen met de ligging van de EVZ. Reclamant vreest voor negatieve gevolgen voor zijn bedrijfsvoering door de natte inrichting van de zone. Reclamant maakt zich vooral zorgen over het feit dat de provinciale instructieregel door de gemeente opgenomen moet worden zonder de precieze gevolgen hiervan te kennen. Reclamant geeft aan dat de stukken over de doelsoorten, zoals beschreven in de herziene nota van Zuid-Holland uit 2017, niet te vinden zijn. Reclamant wenst duidelijkheid hierover. Reclamant maakt bezwaar tegen de functie en inrichting omdat er volgens reclamant onvoldoende onderzocht is wat de gevolgen zijn van de EVZ en bijbehorende peilwijziging.</p> <p>B. Reclamant geeft aan dat het MER niet voldoet aan artikel 7.23, eerste lid van de Wet milieubeheer. Op grond daarvan dient het MER onder meer te bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen van de activiteit voor het milieu.</li> <li>• Een beschrijving van de kenmerken van de activiteit en de geplande maatregelen om de waarschijnlijk belangrijke nadelige gevolgen te vermijden, voorkomen of beperken en, indien mogelijk, compenseren</li> </ul> <p>Beide punten zijn met betrekking tot de EVZ ten onrechte niet onderzocht en beschreven. De gevolgen van de EVZ voor reclamant zijn groot vanwege de natte inrichting en de verwachte aantrekking van vogels en ongedierte in de nabijheid van de slachterij van reclamant. Reclamant verzoekt om de gevolgen alsnog te onderzoeken.</p> <p>C. Reclamant merkt op dat in het MER veelvuldig aandacht wordt besteed aan de effecten op de natuur versus de woningbouw en bedrijventerreinen die zullen worden ontwikkeld in het Middengebied. Er wordt echter nauwelijks stilgestaan bij de bestaande bedrijvigheid en woningen aan de Bierhoogtweg en de Knibbelweg, die gevestigd zijn in de beoogde Groene Schakel en ook zeer nabij het beoogde NatuurNetwerk Nederland (de EVZ) zijn gelegen.</p>	<p>A. Ecologische verbindingzone (verder EVZ) is een algemeen begrip voor een verbinding tussen natuurgebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de 'Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder' van provincie Zuid-Holland is een EVZ-tracé opgenomen tussen het Bentwoud en de Krimpenerwaard, dat door de Groene Schakel loopt.</p> <p>Dit deel van de EVZ waar reclamant naar verwijst wordt niet bestemd in het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1, maar in het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 dat van 10 november tot en met 21 december 2023 ter inzage heeft gelegen. Terecht constateert reclamant dat de aanleg van de EVZ in het bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1, waarover de zienswijze is ingediend, wel mogelijk wordt gemaakt op de plek waar de EVZ de nieuwe zuidelijke ontsluitingsroute (met bestemming 'Verkeer') kruist. Op die plek is een functieaanduiding 'Ecologische Verbindingszone' opgenomen, ten behoeve van een verbinding tussen de gebiedsdelen met bestemming 'Natuur' (ten behoeve van de EVZ) in bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2. Het begrip 'Ecologische Voorziening' zal worden aangescherpt in bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 om de mogelijkheden binnen deze aanduiding te verduidelijken.</p> <p>De ligging van de EVZ is zoals reclamant aangeeft bepaald door de Provincie in samenwerking met de gemeente. Bij het bepalen van deze ligging is onder meer gekeken naar aanwezigheid van bedrijven en landbouw. De ligging is zo gekozen dat zo min mogelijk hinder ontstaat van (richting EVZ) en voor (vanuit de EVZ) bedrijven. De gemeente regelt de EVZ planologisch door voor die zone in het bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 de bestemming 'Natuur' op te nemen. Dit doet de gemeente op grond van de instructieregels van de provinciale verordening. De ambitie van Provincie om dit deel van de EVZ betekenis te geven is benoemd in de 'Herziene nota ecologische verbindingen in Zuid-Holland'. Hierin staan aanwijzingen voor te realiseren natuurbeheertypen: zoete plas, vochtig hooiland, nat schraalland, moeras, ruigtevelden. De herziene nota van Zuid-Holland uit 2017 is te downloaden via internet: <a href="https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/27253/herzienenotaecologischeverbindingenindeprovinciezuid-holland2017.pdf">https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/27253/herzienenotaecologischeverbindingenindeprovinciezuid-holland2017.pdf</a>.</p>	<p>ja</p>
----------	--	---	-----------

<p>Tijdens de vergadering van de provinciale Commissie Ruimte, Wonen en Economie d.d. 21 september 2022 is door een gedeputeerde namens Gedeputeerde Staten toegezegd dat zij bij de verdere vormgeving van de Ecologische verbindingszone in gesprek zouden blijven met reclamant en dat de zone “best iets naar links of rechts kon schuiven”, maar dat vooral de invulling van die zone vorm te geven zou zijn verder weg van reclamant. De zorgen van reclamant zouden volgens haar meegenomen kunnen worden bij de vormgeving van de zone. Van deze toezegging is helaas niets terecht gekomen; er zijn geen gesprekken vanuit de provincie met reclamant geweest en reclamant wordt nu gepresenteerd met een (bijna) voldongen feit.</p> <p>D. Tenslotte twijfelt reclamant over de uitvoerbaarheid van de EVZ. Reclamant verwijst daarbij o.a. naar een in de Bestuurlijke Overeenkomst d.d. juli 2021 beloofde Deelovereenkomst voor de EVZ, die er tot op heden niet is. Reclamant vindt dan ook dat het ontwerpbestemmingsplan niet vooruit kan lopen op de uitvoering van de EVZ, omdat reclamant van mening is dat de vaststelling van de provinciale verordening onzorgvuldig is gedaan.</p>	<p>Zoals de Provincie in de beantwoording van zienswijzen op het ‘Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder’ heeft aangegeven, kan de exacte ligging van het tracé van de EVZ in beperkte mate wijzigen. Het bestemmingsplan 1 laat dit ook nog open door middel van de mogelijkheden binnen de bestemming ‘Verkeer’. Ook in het bestemmingsplan 2 zijn mogelijkheden opgenomen voor een beperkte aanpassing van de ligging van de EVZ.</p> <p>Mocht blijken dat er een peilverhoging nodig is om de beoogde natuurbeheertypen te realiseren, dan zal daarvoor een Omgevingsvergunning voor een wateractiviteit nodig zijn. Tegen dit besluit is bezwaar en beroep mogelijk. Mocht de uiteindelijke inrichting van de EVZ leiden tot schade aan panden of voor bedrijfsvoering, dan kan in het kader van de omgevingsvergunning nadeelcompensatie worden aangevraagd*. Uitgangspunt is echter dat de inrichting van de EVZ niet tot hinder of beperkingen leidt voor omliggend bestaand gebruik.</p> <p><i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p> <p>B. De Commissie m.e.r. heeft op 8 november 2023 haar eindadvies gepubliceerd over het MER. Daarin geeft de Commissie m.e.r. aan dat het MER grondig de gevolgen voor het milieu beschrijft. De Commissie m.e.r. heeft ook aangegeven dat haar (tussentijdse) adviezen goed zijn opgevolgd/verwerkt in het MER. Daarmee heeft de Commissie m.e.r. onderschreven dat de uitwerking in het MER voldoende is om ten grondslag te liggen aan dit bestemmingsplan. Wel heeft de Commissie m.e.r. nog enkele aanbevelingen gedaan voor het vervolgtraject, na vaststelling van het bestemmingsplan. Een verdere uitwerking van de Ecologische verbindingszone naar duidelijke ecologische maatstaven is daar onderdeel van (zie verder onder A).</p> <p>C. De gemeente heeft de vergadering van de Commissie Ruimte, Wonen en Economie d.d. 21 september 2022 gevolgd en herkent de uitspraken</p>	
---	--	--

		<p>van de reclamant. De gemeente kan echter geen verantwoording afleggen over toezeggingen die door andere overheden zijn gedaan.</p> <p>Over het vervolgproces met de provincie, waar de gemeente bij is betrokken, kan vooraansnog het volgende worden aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gemeente en Provincie stellen een Deelovereenkomst EVZ op, op basis van de afspraken in de Bestuurlijke Overeenkomst (d.d. 1 juli 2021), waaronder meer afspraken worden gemaakt over de realisatie van de EVZ op overheidsgronden;</li><li>- Uitgangspunt van de Provincie is dat realisatie van de EVZ op particuliere gronden bij voorkeur plaatsvindt door zelfrealisatie. Dit is een gebruikelijke aanpak voor de realisatie van andere EVZ-tracés gelegen in provincie Zuid-Holland;</li><li>- Voor zelfrealisatoren zal een proces worden ingericht met duidelijke toetsingscriteria. Onderdeel hiervan is het opstellen van inrichtingsplannen en het aanvragen van subsidies door de zelfrealisatoren voor de realisatie van de EVZ;</li><li>- Op basis van de uitkomsten van bovenstaande wordt beoordeeld of een aanpassing van het EVZ-tracé in het provinciale omgevingsbeleid alsmede het gemeentelijk bestemmingsplan in de toekomst noodzakelijk is.</li></ul> <p>Al met al laat de geschetste aanpak van de Provincie ruimte open voor keuzes (waaronder over inrichting en tracé-ligging) en realisatie door particuliere grondeigenaren. De rol van de gemeente in dit proces wordt nog uitgewerkt in de Deelovereenkomst EVZ. De gemeente kan daarbij niet uitsluiten dat het hierboven geschetste proces in aangepaste vorm wordt vastgelegd in de Deelovereenkomst EVZ.</p> <p>D. De gemeente kan geen verantwoording afleggen over besluitvormingsprocessen van andere overheden, maar is zelf van mening dat de besluitvorming over de Herziening Omgevingsbeleid Middengebied Zuidplaspolder door de Provincie zorgvuldig is doorlopen. De Provincie heeft onder meer uitgebreid onderzoek gedaan met het doorlopen van een m.e.r.-procedure en in het proces twee keer gelegenheid gegeven om zienswijzen in te dienen. Specifiek ten aanzien van de EVZ, is hierboven aangegeven dat er in zowel het provinciaal omgevingsbeleid als het gemeentelijk bestemmingsplan ruimte is voor (beperkte) aanpassingen van het vastgestelde tracé.</p>	
--	--	--	--

		In de genoemde Bestuurlijke Overeenkomst is verder afgesproken dat de door reclamant genoemde Deelovereenkomst EVZ wordt vastgesteld uiterlijk met de vaststelling van het omgevingsplan voor het Middengebied. Het is vooralsnog het voornemen van de gemeente om de Deelovereenkomst EVZ te sluiten met de Provincie voordat het bestemmingsplan (de voorganger van het omgevingsplan) wordt vastgesteld. Deze Deelovereenkomst zal zich in eerste instantie richten op de rolverdeling tussen provincie en gemeente.	
5	<b>Uitvoerbaarheid</b> Reclamant is van mening dat de financiële paragraaf van dit bestemmingsplan ook een paragraaf dient te bevatten over de gevolgen voor bestaande bewoners en bedrijven en de EVZ in de Groene Schakel. Reclamant is dan ook van mening dat de economische uitvoerbaarheid en de financiële gevolgen van dit plan onvoldoende zijn gezien en niet is geborgd.	Als omwonenden vinden dat zij schade lijden door de nieuwe ontwikkeling en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om planschade/nadeelcompensatie* indienen bij de gemeente als de omgevingsvergunning onherroepelijk is. <i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i>	
6	<b>Participatie</b> Reclamant is van mening dat de gemeente voor haar plannen "haar eigen route vaart" samen met de Provincie Zuid-Holland. Gesprekken met bedrijven in de Groene Schakel houden, volgens reclamant, in dat er in feite straks niets meer mogelijk is en dat bedrijven onder het overgangsrecht worden gebracht. Reclamant is van mening dat als er een forse transformatie gewenst is, de gemeente ook in de buidel moet tasten om bewoners/bedrijven te onteigenen.	De transformatie van de Groene Schakel is onderdeel van het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2. Bedrijven in de Groene Schakel behouden in beginsel hun bestaande rechten en worden daarmee niet onder het overgangsrecht gebracht. De gemeente heeft met alle betrokken bedrijven gesprekken gevoerd. De gemeente zal de transformatie van de gebieden in bestemmingsplan 2 niet actief ter hand nemen en daarmee zal zij ook niet bewoners en bedrijven actief onteigenen.	nee
7	<b>Stikstof</b> Reclamant merkt op dat de Aeries per 5/10/2023 is aangepast en dat er een nieuwe berekening gemaakt dient te worden om te staven of de gestelde conclusies nog gelden.  Vwb stikstof komt het tussentijdse advies tot conclusie dat niet uitgesloten is dat wel een toename zal zijn vwb stikstof. Op basis van de concept Nota Parkeren maakt reclamant op dat het aantal verkeersbewegingen niet vaststaat (op basis van de mogelijk om af te wijken van de reguliere parkeernormen). Er is echter geen verplichting in	De gemeente heeft een nieuwe AERIUS-berekening (AERIUS is een gestandaardiseerde rekentool voor stikstofdepositie) laten uitvoeren welke als bijlage bij het bestemmingsplan wordt opgenomen. Uit deze nieuwe berekening komt naar voren dat er per saldo nog steeds sprake is van een afname van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied. De nieuwe berekening geeft daarmee geen veranderende inzichten.  De berekening die is uitgevoerd om de stikstofdepositie te bepalen is op basis van een 'worst-case' scenario uitgevoerd. Bij de berekening is	ja



<p>de regels van het Obp opgenomen om dat duurzame concept: meer OV en fiets te borgen. Reclamant is van mening dat de stikstofdepositie op basis van "worst case" moet worden doorgerekend. Indien de stikstofdepositie toeneemt, zal, binnen de kaders van art 2.7 en 2.8 Wet natuurbescherming, wellicht een Passende Beoordeling moeten worden opgesteld. Als er dan sprake is van een toename, zal de Passende Beoordeling moeten aangeven hoe de benodigde mitigerende/compenserende maatregelen worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan kan dan alleen worden vastgesteld binnen de kaders van art 2.8 Wnb.</p> <p>Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat voor deze ontwikkeling het definitieve advies van de Commissie m.e.r. niet reeds beschikbaar is en ter inzage is gelegd bij het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>alleen uitgegaan van mobiliteitsmaatregelen die zijn vastgelegd in de Bestuurlijke Overeenkomst Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder (2021). Dat betekent dat is gerekend met de verkeerscijfers met een minimale autoverkeersreductie van 5% (als gevolg van een zogeheten 'modal shift' waarbij verkeersbewegingen met de auto worden vervangen door vormen van duurzame mobiliteit) in het door de ontwikkeling gegenereerde extra verkeer. Dat is minder dan de 15% verkeersreductie door modal shift waar de gemeente op inzet met duurzame mobiliteitsmaatregelen. Met een sterkere autoverkeersreductie dan 5% zal sprake zijn van minder stikstofuitstoot ten opzichte van deze 'worst case' scenario.</p> <p>De Commissie m.e.r. heeft in haar tussentijdse advies ook geadviseerd om deze nieuwe stikstofdepositieberekeningen aan te grijpen om ook het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige gebied mee te nemen: het Natura 2000-gebied bij Reeuwijk (polders Stein, Oukoop, Broekvelden-Vettenburg). Dit Natura 2000-gebied is in het huidige AERIUS-rekenmodel niet opgenomen als stikstofgevoelig gebied, omdat dit gebied tot op heden nog niet als zodanig is aangewezen. Uit een recent onderzoek blijkt ook dat in het gebied geen stikstofgevoelige habitats aanwezig zijn, waardoor het gebied niet stikstofgevoelig is. Omdat niet duidelijk is of aanwijzing desondanks op korte termijn toch gaat plaatsvinden, is in het kader van het natuuronderzoek van het MER kwalitatief gekeken naar potentiële effecten van stikstofdepositie. Het blijkt dat per saldo sprake zal zijn van een afname aan stikstofdepositie. Ook op dit gebied zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten. De Commissie m.e.r. heeft deze onderbouwing in de uiteindelijke toetsing van het MER acceptabel bevonden.</p> <p>In de Wet milieubeheer (Wm) is vastgelegd dat het MER samen met het ontwerpbesluit, in dit geval het ontwerpbestemmingsplan, ter inzage wordt gelegd (artikel 7.29 Wm). Parallel aan deze terinzagelegging wordt dan het eindadvies van de Commissie m.e.r. gevraagd. Daar komt bij dat de gemeente ervoor heeft gekozen ook de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan mee te laten nemen in het eindadvies van de Commissie m.e.r. Dat is een gebruikelijke werkwijze voor de Commissie m.e.r. en betekent dat het advies van de Commissie m.e.r. er niet eerder kon zijn dan het moment waarop alle zienswijzen beschikbaar zijn.</p>	
---	--	--

8	<p>Reclamant is van mening dat de Groene Schakel niet in het VKA kan worden gemist. Als daarvoor aanvullende onderzoeken moeten plaatsvinden en keuzes moeten worden gemaakt, ook vwb het waterpeil, dan dient de gemeente dat uit te voeren. Bij belangrijke keuzes, zal een nieuw ontwerpbestemmingsplan (Middengebied) dan ter visie moeten worden gelegd.</p>	<p>De Groene Schakel ligt buiten het bestemmingsplangebied maar maakt wel onderdeel uit van het voorkeursalternatief (VKA) van het MER. De Groene Schakel ligt namelijk wel in het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2, dat parallel aan voorliggend bestemmingsplan is opgesteld.</p> <p>De gemeente heeft voor de Groene Schakel nog steeds de ambitie om het geleidelijk te transformeren tot een gebied waar naast (extensief) agrarisch gebruik ook meer ruimte komt voor open landschap, natuur en recreatie. De gemeente zal de transformatie niet actief ter hand nemen en daarmee zal zij bewoners en bedrijven niet actief onteigenen. Omdat de transformatie niet actief ter hand genomen wordt, is ervoor gekozen de Groene Schakel in een apart bestemmingsplan op te nemen: het voornoemde bestemmingsplan 2. Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. In het VKA is er daarom voor gekozen in de Groene Schakel niet uit te gaan van een peilverhoging. Indien in de toekomst blijkt dat peilverhoging in (delen van) de Groene Schakel toch wenselijk is, dan zal daarvoor zoals bij het antwoord onder punt 4A aangegeven een Omgevingsvergunning voor een wateractiviteit nodig zijn. In dat kader zal dan ook nader onderzoek worden uitgevoerd naar de haalbaarheid daarvan en de mogelijke effecten en maatregelen om eventuele effecten te voorkomen of beperken.</p> <p>De gemeente heeft alle zienswijzen afgewogen en is van mening dat er geen grootschalige wijzigingen in het voorliggend bestemmingsplan 1 zitten die maken dat dit bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage moet worden gelegd.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R42 – Reclamant 42	Corsanummer I23.003586	17 oktober 2023	18 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee

<p>1</p>	<p><b>Belang &amp; bedrijfsvoering</b>                  In het ontwerpbestemmingsplan worden de achterliggende gronden, i.e. de gronden waar daadwerkelijk de bomenteelt plaatsvindt bestemd als "Bos", met daarbij een specifieke aanduiding 'Specifieke vorm van bos – buitenplaats 1'. Reclamant geeft aan dat in artikel 8.1 van de planregels, voor zover relevant zijn, bestemd zijn voor de aanleg, instandhouding en (verdere) ontwikkeling van bos voor natuur, recreatie, landschap en houtteelt en ter plaatste van 'Specifieke vorm van bos – Buitenplaats 1' voor "Wonen".</p> <p>Reclamant is zeer verbaasd over deze bestemmingsplanregeling, aangezien reclamant geen enkel voornemen heeft om ter plaatse een buitenplaats met woningen te ontwikkelen. Noch heeft reclamant het voornemen om het bedrijf te beëindigen of te verplaatsten en de betreffende gronden te verkopen.</p> <p>Reclamant acht het onbegrijpelijk dat het ontwerpbestemmingsplan geen enkele blijk geeft van enig inzicht in de gevolgen die de uitvoering van het plan hebben voor het bedrijf van reclamant. Een kenbare afweging van het belang van reclamant bij onverstoorde voortzetting van het bedrijf ontbreekt volledig. Reclamant geeft aan dat het onmogelijk is om de bedrijfsvoering voort te zetten als de achterliggende gronden van het bedrijf worden onttrokken. Dit zijn juist de percelen waar nagenoeg de volledige bomenteelt plaatsvindt. Het resterende agrarische (bouw)perceel is evident van onvoldoende omvang om een volwaardige boomkwekerij te exploiteren.</p>	<p>Het Koning Willem I-bos is onder andere bedoeld om aangrenzende infrastructuur in en rondom het bestemmingsplangebied uit het zicht te onttrekken en de noordoostkant van het woongebied zo ook van een groene omkadering te voorzien. Tevens voorziet het bos in een behoefte aan groen en natuur en draagt het bij aan een gezonde leefomgeving voor de toekomstige én de huidige bewoners. Het bos zal overwegend openbaar toegankelijk zijn. In het vervolg wordt gewerkt aan een verdere uitwerking van de inrichting en de realisatie van het Koning Willem I-bos.</p> <p>Een bomenkwekerij (een niet openbaar toegankelijke functie) past niet binnen de doelstellingen van het Masterplan. Daarnaast is de uitstraling van een bomenkwekerij vooral een bedrijfsmatige, open uitstraling die niet past bij de inrichtingsprincipes die de gemeente voor ogen heeft bij de realisatie van het Koning Willem I-bos.</p> <p>Binnen het nieuwe bestemmingsplan is geen ruimte meer voor de huidige bedrijfsvoering van reclamant. Het bedrijf van reclamant valt tot de realisatie van het Koning Willem I-bos onder het overgangsrecht. Daarna wil de gemeente in gesprek met reclamant over mogelijke aankoop van gronden of het recht tot zelfrealisatie van de gronden tot een buitenplaats.</p>	<p>nee</p>
<p>2</p>	<p><b>Ontbreken aanduiding 'bomenteelt'</b>                  Reclamant geeft aan dat ter plaatste van het bedrijf de aanduiding 'bomenteelt' ontbreekt.</p>	<p>De aanduiding 'bomenteelt' is onbedoeld niet opgenomen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl. De bestemming was wel aanwezig op de papieren versie van het bestemmingsplan.</p> <p>Zie verder de beantwoording onder punt 1 voor de bedrijfsvoering.</p>	<p>nee</p>

3	<p><i>Ontwikkeling woningen</i>                  Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling van woningen in de nabijheid van het bedrijf nadelige gevolgen kan hebben voor de bedrijfsvoering. Het bedrijf kan 'op slot' komen te zitten als de afstand tot milieugevoelige functies zoals woningen te kort is. Het ontwerpbestemmingsplan maakt woningen mogelijk op de buitenplaats die op de achterliggende gronden van Reclamant pal naast het agrarische bouwperceel is geprojecteerd. De afstand is dan ook 0 meter. Het bestemmingsplan geeft geen enkele blijk van een onderzoek en afweging van de realisering van de woningen op de gronden van reclamant en nabij het agrarische bouwperceel.</p>	<p>De gemeente begrijpt het standpunt van reclamant. Er is daarom een beoordelingsregel voor de vergunningverlening voor het bouwen van woningen in de bestemming 'Bos' toegevoegd aan de regels. Deze beoordelingsregel regelt dat nieuwe woningen binnen de aanduiding 'Buitenplaats' niet gerealiseerd mogen worden als sprake is van onaanvaardbare hinder vanuit bestaande bedrijven.</p> <p>Omdat de gemeente van mening is dat het bedrijf op termijn niet meer ingepast kan worden binnen de bestemming 'Bos' is hier geen sprake van onaanvaardbare hinder vanuit bestaande bedrijven.</p>	ja
4	<p><i>Zorgvuldigheidsbeginsel</i>                  Reclamant geeft aan dat deze wijze van bestemming in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel. Uitvoering van het bestemmingsplan zou betekenen dat reclamant het bedrijf, zou dienen te verplaatsten of beëindigen. In geval van beëindigen betekent dat ook dat reclamant de woning op het perceel zou moeten verkopen en verlaten. De bedrijfsvoering van een boomkwekerij vereist namelijk een bedrijfswoning in de nabijheid van de kwekerij.                  Reclamant geeft aan dat er geen bereidheid is om de gronden te verkopen en reclamant ook niet de wens heeft om de ontwikkeling zelf te realiseren. Dit leidt tot een evident privaatrechtelijke belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.</p>	<p>De gemeente is zich ervan bewust dat het plan gevolgen heeft en/of kan hebben voor woningen en bedrijven in of in de nabijheid van het bestemmingsplan. De gemeente betracht daarom ook uiterste zorgvuldigheid bij de planontwikkeling. De gemeente herkent zich daarom niet in de stelling dat er gehandeld is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Bij het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), de Nota van Uitgangspunten (2023) en dit bestemmingsplan heeft er een uitgebreid participatieproces op verschillende thema's plaats gevonden. Daarbij hebben huidige bewoners en inwoners van de gemeente, en andere belanghebbenden en belangstellenden, op- en aanmerkingen mee kunnen geven. Daarnaast kan er door middel van deze zienswijzeprocedure officieel geregeerd worden op het bestemmingsplan. Hiermee kan iedereen een zienswijze meegeven waar inhoudelijk een reactie op komt. De gemeente maakt hierbij een integrale afweging tussen alle aanwezige belangen, onderzoeksuitkomsten, (overkoepelend) beleid, en vigerende wet- en regelgeving.</p> <p>Het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021) en de daarop gebaseerde Nota van Uitgangspunten (2023) zijn tevens vastgesteld door de gemeenteraad, waardoor er een voldoende legitieme basis is voor de ontwikkeling van dit plan.</p> <p>Voor het bestemmingsplan heeft de gemeente een m.e.r.-procedure doorlopen en diverse andere onderzoeken uitgevoerd. Daarnaast heeft de provincie de ontwikkeling vastgelegd in haar omgevingsbeleid. Hiervoor is een zorgvuldige procedure doorlopen, waarvoor (net als de gemeente) een MER is opgesteld en twee mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen zijn geweest.</p>	ja

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

		<p>Naar de mening van de gemeente is hiermee voldoende zorgvuldigheid naar de omgeving betracht.</p> <p>De gemeente zal een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor de agrarische bestemming waarmee in de toekomst het gebruik kan veranderen naar een bestemming passend bij de omgeving. Zie ook de beantwoording bij punt 4.</p>	
5	<p><b>Uitvoerbaarheid</b> Reclamant geeft aan dat in paragraaf 6.2 beschreven wordt dat er een grote vraag is naar woningen en bedrijventerrein in de regio. Daarmee is het aannemelijk dat de bestemmingen binnen de planperiode gerealiseerd worden, aldus de plantoelichting.</p> <p>Reclamant geeft aan dat met de voornoemde onderbouwing de uitvoerbaarheid volstrekt onvoldoende aannemelijk gemaakt is. Los van de behoefte aan de ontwikkeling van het plan staat immers vast dat de bereidheid moet bestaan bij de eigenaren van de betreffende gronden, waaronder die van reclamant. Zoals eerder aangegeven ontbreekt deze bereidheid bij reclamant.</p> <p>Reclamant geeft aan dat noch uit de plantoelichting of enig ander stuk de bereidheid van de gemeente om tot onteigening over te gaan, laat staan een concreet voornemen daartoe.</p>	<p>Uitgangspunt voor de ontwikkeling het Middengebied is dat er geen sprake is van gedwongen onteigening. De gemeente streeft naar de uitvoering van het planvoornemen, zonder dat daarvoor onteigening ingezet hoeft te worden. Desondanks zal de gemeente eventueel wel overgaan tot het middel onteigening als dit voor de planontwikkeling nodig blijkt te zijn en een andere (minnelijke) oplossing niet mogelijk is.</p>	nee
6	<p><b>Conclusie</b> Reclamant meent, gezien al het voorgaande, dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het beginsel van evenredige belangenafweging. Reclamant verzoekt de raad om het bestemmingsplan niet vast te stellen.</p>	<p>De gemeente is van mening dat met de vaststelling van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), de Nota van Uitgangspunten (2023) en dit bestemmingsplan een uitgebreide en gemotiveerde onderbouwing is gegeven voor de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied. Daarbij is er voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en aan het beginsel van een evenredige belangenafweging.</p> <p>Uiteindelijk beoordeelt de gemeenteraad of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en maakt de gemeenteraad de uiteindelijke afweging van de verschillende belangen.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R43 – Reclamant 43	Corsanummer E23.005505	17 oktober 2023	19 oktober 2023

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Dorpse karakter</i> Reclamant denkt dat door de stedelijke bebouwing het dorpse karakter waar zij al bijna 35 jaar in wonen definitief en geheel zal verdwijnen.</p>	<p>Met de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied zal een deel van de huidige openheid van het gebied verdwijnen en plaatsmaken voor nieuwe woningen, voorzieningen, bedrijvigheid en infrastructuur. De aanwezige linten en de woningen die eraan liggen worden gezien als belangrijke (historische) identiteitsdragers van het gebied en worden daarom ingepast in de plannen. Dit zal deels bijdragen aan het dorpse karakter, met een ruimtelijk beeld van een woongebied dat in de tijd (ogenschijnlijk) organisch tot stand is gekomen. Daarnaast draagt de architectuur van de aanwezige woonbebouwing bij aan een variatie in typologie en de mate van afwisseling in het bestemmingsplangebied, passend bij een dorpse uitstraling met een eigentijds karakter. Eigentijds omdat daken van nieuwe woningen bijvoorbeeld van zonnepanelen worden voorzien en omdat er voor een deel met eigentijdse materialen (zoals hout) wordt gebouwd.</p>	nee
2	<p><i>Energielandschap en biodiversiteit</i> Door het aanleggen van dit dorp zijn er plannen om achter het huis van reclamant zonnepanelen te plaatsen. Het polderlandschap met al zijn biodiversiteit zal ernstig worden aangetast.</p>	<p>Er is een politieke afweging gemaakt om stroom in de gemeente middels zonnepanelen op te wekken. Omdat het bestemmingsplangebied ten minste energieneutraal ontwikkeld wordt is er een aanzienlijke hoeveelheid panelen nodig om in die vraag te voorzien.</p> <p>Er is nog geen inrichtingsplan gemaakt voor het energielandschap. In de Nota van Uitgangspunten (2023) is hierover het volgende opgenomen: "Zorgvuldige groene inpassing van het energielandschap, door middel van een groene zoom van minimaal 40 meter en een 80 meter landschappelijke buffer naar de Watertuinen."</p> <p>In het bestemmingsplan (artikel 4.2.6) is opgenomen dat het realiseren van zonnepanelen in het energielandschap alleen is toegestaan met een omgevingsvergunning op grond van het Chw bestemmingsplan. Die vergunning kan alleen worden verleend als voldaan wordt aan de in dat artikel gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden zien onder meer toe op de landschappelijke inpassing van de zonnepanelen. We zullen de bovenstaande groene inpassing aanvullend ook borgen in de regels van het bestemmingsplan.</p>	ja

3	<p><b>Planschade</b>                  Door de bouw van het dorp zal het weidse uitzicht verdwijnen en ons huis enorm in waarde dalen. Reclamant wil in aanmerking komen voor een vergoeding van de planschade.</p>	<p>Ten aanzien van mogelijke waardedaling van de woning bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade* in te dienen.                  *Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</p>	nee
4	<p><b>Verkeer</b>                  Verder vreest reclamant voor een infarct op de ontsluitingswegen vanuit het nieuwe dorp.                   In de middag staat de N219 nu al totaal vast met verkeer.</p>	<p>De verkeers- en mobiliteitseffecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn in het MER onderzocht. In het voorkeursalternatief (VKA) is een groot pakket van maatregelen opgenomen ten behoeve van de verkeersafwikkeling op lokaal en (boven)regionaal niveau, waaronder maatregelen op de N219, de N457 en op de aansluitingen bij de snelwegen A12 en A20. Deze maatregelen zijn opgenomen in de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023), waar samenwerkende partijen zich aan hebben verbonden om deze maatregelen te realiseren.</p>	nee
5	<p><b>Geluid</b>                  Er zijn geen geluidschermen geplaatst ter hoogte van de woning van reclamant voor geluidsoverlast van de N219. Reclamant heeft herhaaldelijk gevraagd om een meting voor geluid maar hier is geen gehoor aan gegeven.</p>	<p>Voor de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied blijkt uit het geluidonderzoek dat er, als gevolg van de verkeerstoename op de N219, een beperkte toename van geluidbelasting ontstaat. Uit de berekeningen komt naar voren dat het voor de woningen gaat om een toename van 0 tot 1 dB. Een toename van 1 dB is voor het menselijk oor niet of nauwelijks waarneembaar.                   Ter hoogte van de Knibbelweg is aan de zijde van de woning van reclamant een geluidscherm aanwezig van ongeveer 2 meter hoog. In de huidige situatie rijden er op de N219 ongeveer 21.300 motorvoertuigen per etmaal. In de toekomstige situatie, zonder ontwikkeling van het plan, bedraagt de etmaalintensiteit ongeveer 21.500 motorvoertuigen. De ontwikkeling van het Middengebied heeft tot gevolg dat de intensiteit op de N219 zal afnemen tot 20.100 motorvoertuigen per etmaal omdat het verkeer beter verdeeld wordt over de aanwezige en nieuw aan te leggen ontsluitingswegen.                  Ook op de Knibbelweg zelf zal de verkeersintensiteit afnemen. Het woon- en leefklimaat voor wegverkeerslawaaier ter plaatse van de woning van reclamant licht verbeteren.</p>	nee

		De Provincie is als wegbeheerder verantwoordelijk voor de N219. De gemeente treedt nader in overleg met de Provincie om te onderzoeken wat er mogelijk is om de hinder voor de omwonenden langs de N219 te verminderen. Dit gebeurt los van de ontwikkeling van het Middengebied.	
6	<p><b>Belangen bestaande bewoners</b> De belangen van de bestaande bewoners zijn onvoldoende meegewogen. Het ontwerp voor het dorp en de maatregelen aan de N219 is te vaag en ook de gevolgen zijn onduidelijk. Reclamant zou de gevolgen van de maatregelen voor de aanleg van het dorp onderzocht willen zien. Ook vreest reclamant een verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de maatregelen aan de N219.</p>	<p>Gezondheid heeft grote aandacht van de gemeente. Mede om die reden is het MER met bijbehorende onderzoeken opgesteld. Voor het MER wordt in onderzoeken niet alleen getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Er wordt ook gekeken naar de feitelijke effecten, ook als deze voldoen aan wettelijke kaders. Uit het onderzoek voor het bestemmingsplan en MER blijkt inderdaad dat er een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit ontstaat. Het effect is afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland.</p> <p>De maatregelen aan de N219 worden door de gemeente samen met provincie Zuid-Holland en gemeente Rotterdam uitgewerkt. Ook vindt afstemming plaats met Rijkswaterstaat wat betreft de aansluitingen bij de A12 en de A20. Daarbij hanteert de gemeente het uitgangspunt "Eerst bewegen, dan bouwen". Dat houdt in dat de gemeente anticipeert op de realisatie van infrastructurele maatregelen in afstemming met de fasegewijze ontwikkeling van het bestemmingsplangebied met een totale doorlooptijd van circa 20 jaar. Dat betekent dat niet alle infrastructurele maatregelen aan het begin gerealiseerd hoeven te zijn, omdat dat dan nog niet nodig is. Om te borgen dat deze maatregelen wel op tijd worden uitgevoerd, is in de regels aangegeven dat pas gestart mag worden met de bouw van meer dan 1.500 woningen wanneer de eerste en tweede ontsluitingswegen (de ontsluiting op de Middelweg en de nieuwe weg richting N219/A12) zijn gerealiseerd, en bij 4.500 woningen wanneer ook de derde ontsluitingsweg (de nieuwe weg richting N219/A20) gereed is. De maatregelen aan de N219 zelf zijn voor een groot deel gekoppeld aan de realisatie van deze ontsluitingswegen.</p>	nee



7	<p><i>Geen reële informatievoorziening</i>                  Reclamant stelt dat de mooie plaatjes die men voorgeschoteld krijgt geen weergave is van hoe het gaat worden. Bij de aanleg van de N219 zijn gelijke beelden getoond die in werkelijkheid niet laten zien zoals het gebied er nu bij ligt.</p> <p>Ook stelt reclamant dat de hoeveelheid bladzijdes die men moet lezen niet te doen zijn voor burgers.</p>	<p>De planontwikkeling is een langjarig proces. De gemeente stelt toekomstbeelden op om een concreter beeld te geven bij de mogelijke verwezenlijking van plannen voor het gebied, passend bij de fase van de planontwikkeling. Deze hebben het doel om inspirerend en richtinggevend te zijn voor de dan voorliggende besluiten, alsmede de uiteindelijke realisatie van het gebied door ontwikkelende partijen. Deze toekomstbeelden worden in dit stadium niet vastgesteld, maar de onderliggende ambities en uitgangspunten (met de Nota van Uitgangspunten (2023)) en bestemmingen (met voorliggend bestemmingsplan) wel.</p> <p>In dit bestemmingsplan worden alleen de bestemmingen vastgelegd. Er wordt nog niet in detail vastgelegd op welke manier de ontwikkeling precies gaat plaatsvinden. Dit zal in een latere fase doormiddel van onder andere een beeldregieplan, stedenbouwkundige uitwerkingen en beeldkwaliteitsplannen verder uitgewerkt worden. Deze uitwerkingen zijn passend bij de dan te nemen besluiten. Daarmee wordt uiteindelijk geborgd dat vóór de start van de ontwikkeling voldoende duidelijk is hoe het bestemmingplangebied zich gaat ontwikkelen.</p> <p>We snappen de opmerking van reclamant over de hoeveelheid bladzijdes die het bestemmingsplan omvat. Helaas hoort het bij een project van deze grootte dat er veel en uitvoering onderzoek gedaan moet worden naar de gevolgen van de ontwikkeling. Deze rapporten dienen volledig als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd te worden.</p>	nee
8	<p><i>Financiën</i>                  De gemeente kampt nu al met financiële tekorten. Dit moet dan aangevuld worden door bijvoorbeeld OZB-verhoging van 20%. Dit zorgt voor onvrede.</p>	<p>De gemeenteraad heeft een grondexploitatie voor de eerste fase van de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied vastgesteld, waarbij sprake is van een negatief resultaat van circa 6 miljoen euro. De gemeenteraad heeft bij eerdere besluitvorming al middelen gereserveerd voor de ontwikkeling van het Middengebied en zet deze middelen in ter dekking van het negatieve resultaat van de grondexploitatie. De onroerendezaakbelasting (OZB) wordt dan ook niet verhoogd om dit tekort te dekken.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R44 – Reclamant 44	Corsanummer E23.005497	17 oktober 2023	18 oktober 2023

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>1 Bestemming Hovenier aanpassen</i>                      In de regels is het volgende opgenomen:                      a. <i>ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' tevens voor een hoveniersbedrijf;</i></p> <p>In de toelichting is niets opgenomen over de functieaanduiding 'Hovenier'.</p> <p>De bestemming 'Hovenier' zonder verdere uitwerking of aanduiding heeft in het verleden geleid tot verschillende juridische procedures. Gevraagd wordt om dit nader te omschrijven.</p> <p>Door ons wordt het volgende voorgesteld om op te nemen in de regels: Hoveniersbedrijf                      Een bedrijf dat werkzaamheden verricht, in de vorm van tuinaanleg, aanleg van groenobjecten, tuinontwerp, tuininrichtingen en onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, waarbij de werkzaamheden hoofdzakelijk plaatsvinden op locaties anders dan de locatie van het bedrijf zelf, waarbij op de locatie van het bedrijf goederen worden opgeslagen en uitgesteld ten dienste van de bedrijfsvoering, niet zijnde een tuincentrum of detailhandel.</p> <p>Toelichting                      Verder wordt voorgesteld om in de toelichting het volgende op te nemen:                      De activiteiten van het bedrijf zijn gericht op het uitvoeren van dienstverlening voor hoveniers-/cultuurtechnische werken en groen-/blauwe functies (agrarisch aanverwant bedrijf). De activiteiten vallen milieutechnisch in principe onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit (landbouw-/groensector). De werkzaamheden worden vooral uitgevoerd voor diverse overheids- of particuliere instellingen, o.a. provincies, gemeenten, waterschappen, zorginstellingen, natuur- en</p>	<p>De afgelopen jaren hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen reclamant en gemeente waarbij de plannen van reclamant, de plannen van gemeente alsmede handhaving van de bestemming 'hoveniersbedrijf' en verplaatsing van het bedrijf zijn besproken. De door reclamant aangedragen indeling, die gebaseerd is op de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten en de daarmee verbonden milieuaspecten (bron: Nota Hoveniers, DHV), wordt door gemeente onderschreven.</p> <p>Het bedrijf van reclamant op deze locatie voldoet echter niet aan de voorwaarden die het vigerende bestemmingsplan aan deze locatie geeft.</p> <p>De gemeente zal de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan aanpassen naar "Groot hoveniers- en/of groenvoorzieningsbedrijf" met een milieuhindercategorie 3.1. De gemeente wil wel in gesprek met reclamant over de inrichting en landschappelijke inpassing van het terrein.</p>	ja

recreatieschappen, agrariërs en dergelijke. Veel projecten worden op projectbasis c.q. totaalbeheer uitgevoerd en/of aangenomen. De huidige locatie biedt voldoende mogelijkheden voor de bestaande activiteiten. Concreet gaat het om de volgende activiteiten:

- stalling, logistiek, parkeren, op-/overslag, etc.;
- buitenopslag inclusief het bewerken op opgeslagen materialen;
- facilitaire ruimten;
- logistieke afwikkeling / manoeuvreerruimte.

Hoewel er meerdere manieren zijn om de bedrijven uit de groene sector in te delen is gekozen voor de indeling die gebaseerd is op de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten en de daarmee verbonden milieuaspecten (bron: Nota Hoveniers, DHV). Door middel van deze indeling is het mogelijk om een afweging te maken ten aanzien van de planologische inpassing in bestemmingsplannen.

Categorie	Activiteit	Locatie
Klein hoveniersbedrijf	Kantoor aan huis	Meestal elders gelegen locatie voor opslag etc.
Middelgroot hoveniers en/of groenvoorzieningsbedrijf	Bepaalde opslag, kleine kuilhoek	Werken vanuit een locatie in de kernrand van een gemeente
Groot hoveniers en/of groenvoorzieningsbedrijf	Ruime opslagfaciliteiten met kuilhoek, modeltuinen, parkeerplaatsen	Werken vanuit een locatie in het buitengebied, soms op een bedrijventerrein
Bedrijf met kwekerij en/of compostering.	Alle bovengenoemde activiteiten	Werken vanuit een locatie in het buitengebied, soms op een bedrijventerrein

Tabel: Overzicht van indeling in categorieën gebaseerd op milieuaspecten.

Op basis van het bovenstaande overzicht kan per categorie aangegeven worden hoe met de bedrijven moet worden omgegaan ten aanzien van de Wet milieubeheer. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave nr. 9 "Bedrijven en milieuzonering". De standaardindeling van hoveniersbedrijven (SBIcode 016) is vervolgens aangepast aan de aard en omvang van de verschillende bedrijfsactiviteiten.

Op basis van voorgaande kan het bedrijf worden aangemerkt als een "Groot hoveniers- en/of groenvoorzieningsbedrijf" met een milieuhindercategorie 3.1.

2	<p><b>Overgangsrecht Perceel</b>                  Voor de wijziging van perceel wordt gevraagd om een overgangstermijn op te nemen waarbij voor alle partijen helder is vanaf wanneer en onder welke voorwaarden de nieuwe bestemming van toepassing wordt. Verder moet helder zijn welk gebruik tot de overgang van de bestemming is toegestaan.</p>	<p>Het perceel dat reclamant noemt is op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid als de bestemming 'Bos'. Hier gold eerder de bestemming 'Agrarisch'. Voor deze gronden is het overgangsrecht van toepassing. Dit houdt in dat het huidige gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Hiermee wordt de huidige (agrarische) bedrijfsvoering dus niet rechtstreeks gehinderd.</p> <p>De gemeente heeft wel besloten om tegemoet te komen aan de reclamant door het perceel, gelegen achter de bedrijfsbestemming volledig de bestemming 'Bedrijf' te geven, zodat de huidige ontsluitingsweg die van belang is voor de bedrijfsvoering binnen de bestemming bedrijf te laten vallen.</p>	ja
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R45 – Reclamant 45	Corsanummer E23.005498	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R46 – Reclamant 46	Corsanummer E23.005499	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R47 – Reclamant 47	Corsanummer E23.005500	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R48 – Reclamant 48	Corsanummer E23.005501	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R49 – Reclamant 49	Corsanummer E23.005501	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R50 – Reclamant 50	Corsanummer E23.005503	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R51 – Reclamant 51	Corsanummer E23.005504 en E23.005512	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

2	<p><i>Aansluiting A12 en N457</i></p> <p>De ontsluiting van het nieuwe dorp richting A12 op de N457 is totaal zinloos in verband met de situatie bij het viaduct richting A12. Deze is teruggebracht naar 1 baan, geregeld door een stoplicht. Reclamant geeft aan dat niemand deze weg gaat kiezen in verband met deze ontsluiting.</p> <p>Door deze afsluiting is er voor het vrachtverkeer vanuit Industrierrein Doelwijk (Waddinxveen) geen andere mogelijkheid dan ook gebruik te maken van de N219 om bij de A20 te komen.</p>	<p>Het bestemmingsplangebied krijgt drie ontsluitingswegen, namelijk via de Middelweg, een nieuwe weg die aansluit op de N219 bij het nieuwe bedrijventerrein Knibbelweg-Oost en een nieuwe weg die aansluit op de N219 richting de A20 afrit Nieuwerkerk aan den IJssel. In tegenstelling tot wat reclamant suggereert, is ontsluiting van het bestemmingsplangebied richting A12 via de N457 geen onderdeel van het plan. De Middelweg sluit wel aan op de N457 bij de A20 afrit Moordrecht.</p>	nee
---	--	--	-----

	<p>Het vrachtverkeer mijdt hierdoor ook de Moordrechtboog door voor verbinding tussen A12 en A20 beide kanten op te kiezen voor verbinding via de N219.</p>	<p>Op de Bredeweg worden maatregelen genomen om doorgaand (ontsluitings)verkeer te voorkomen, bijvoorbeeld door het snelheidsregime te verlagen en deze weg over te laten gaan op de nieuwe Groene Slinger. Dit gebeurt ter plaatse van het bestemmingsplangebied, en niet ter plaatse van de huidige ontsluiting van Doelwijk I (rotonde Bredeweg/Transportweg) gelegen in de gemeente Waddinxveen. Op de Zuidelijke Dwarsweg worden er ook maatregelen genomen om doorgaand (ontsluitings)verkeer te voorkomen. Beide wegen krijgen alleen een functie voor bestemmingsverkeer in het bestemmingsplan.</p> <p>De ontsluiting van bedrijventerrein Doelwijk II is voorts voorzien via bedrijventerrein Doelwijk I. Deze nieuwe ontsluiting richt zich op de N457 ter hoogte van de A12-afrit Moordrecht.</p>	
<p>CONCLUSIE</p>			
<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R52 – Reclamant 52	Corsanummer E23.005506	16 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Inleiding</i>                      Reclamanten geven aan een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan, en het daarbij behorende Milieu Effect Rapport (MER). Het bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van een dorp van 8.000 woningen, bos, energielandschap, maatschappelijke en commerciële voorzieningen en twee bedrijventerreinen.</p> <p>Reclamanten geven aan dat de woning zich op korte afstand van het beoogde dorp en centrum bevindt. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan en MER en vrezen voor een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat.</p>	<p>De gemeente begrijpt de zorgen van reclamanten. Hieronder volgt een beantwoording per onderdeel van de zienswijzen.</p>	<p>nee</p>

<p>2</p>	<p><i>Ontwerpbestemmingsplan is te algemeen</i>                  Reclamanten geven aan dat de gemeente door gebruik te maken van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voorsorteert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de mogelijkheid om een flexibel en globaal bestemmingsplan op te stellen.</p> <p>Reclamanten zijn van mening dat het voorliggende ontwerp te algemeen is van opzet en de planregels nauwelijks concrete en objectieve aanknopingspunten bevat. Het plan heeft te weinig oog voor de belangen van de huidige bewoners van de Middelweg en biedt onvoldoende inzicht. Het plan laat essentiële keuzen, zoals afstanden, locaties en type bebouwing in het midden en scheidt daar mee onvoldoende kader. De gestelde criteria laten te veel ruimte voor eigen interpretatie van het bevoegd gezag.</p> <p>Verwacht had mogen worden dat er nu al meer duidelijkheid zou bestaan in type bebouwing, locatie en afstand tot de erven van de bestaande bewoning. Hoogbouw van 8 lagen en 35 meter hoog kan overal plaats vinden in het plangebied. Locaties zijn niet ingekaderd en bij de vergunningverlening wordt pas door het college beoordeeld of het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is.</p> <p>Dit alles is niet in overeenstemming met een goed woon- en leefklimaat en past niet in het polderlandschap. Reclamanten geven aan dat in de planregels op zijn minst moet worden aangegeven dat de voorziene bebouwing qua omvang, type, hoogte, afstand en situering dient aan te sluiten bij de bebouwing in de directe omgeving.</p>	<p>Dit Chw bestemmingsplan is anders van opzet dan gebruikelijk is bij bestemmingsplannen in de gemeente Zuidplas. Hier is voor gekozen gelet op het type en de omvang van de ontwikkeling, de lange doorlooptijd voor de realisatie (circa 20 jaar) en de gewenste flexibiliteit om in te kunnen spelen op onvoorziene en toekomstige ontwikkelingen. De Crisis- en herstelwet biedt daarvoor de mogelijkheid.</p> <p>Het behoort tot de beleidsruimte van de gemeenteraad om de mate van gedetailleerdheid van een plan te bepalen. De mate van flexibiliteit in de bestemmingsregeling wordt daarbij voor de specifieke situatie afgewogen. De gemeenteraad acht in deze omgeving en met de waarborgen en voorwaarden die in het Chw bestemmingsplan zitten, de gekozen mate van flexibiliteit aanvaardbaar. Het bestemmingsplan geeft een helder (maximaal) ontwikkelprogramma aan, begrenst de bouwmogelijkheden en benoemt kaders en afwegingen die in het kader van vergunningverlening worden beoordeeld.</p> <p>Naar aanleiding van (onder meer) deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de mate van flexibiliteit, met name in relatie tot de bestaande functies in het gebied die blijven bestaan. Dat heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, waarbij:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de wegas van de linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg;</li> <li>- geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en</li> </ul> </li> <li>2. een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&amp;W in te stellen Supervisor, die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangend en passende stedenbouwkundige opzet.</li> </ol> <p>De aparte bestemming 'Wonen' is gegeven aan de bestaande woonbebouwing in het gebied. Met bovenstaande aanpassing wordt gestreefd naar een voldoende afstand tot bestaande functies en een</p>	<p>ja</p>
----------	---	--	-----------

		geleidelijke overgang van bestaande bebouwing naar het nieuw te ontwikkelen dorp.  In aanvulling op bovenstaande zienswijze en zienswijze R10 zijn de bestaande woningen in het plangebied voorzien van de bestemming 'Wonen'.	
3	<p><b>Locatiekeuze</b> Reclamanten geven aan dat het dorp voornamelijk op de kreekrug in het midden van de polder gebouwd wordt en dat de hogere dichtheid van woningen (50 ipv 30 per hectare) van het centrum samenvalt met de ligging van het centrum en de kreekrug. Volgens reclamanten zijn er meerdere kreekruggen in de polder aanwezig. Het ontbreekt aan duidelijke kaarten die exact aangeven hoe en waar de kreekruggen liggen in het Middengebied. De gegeven toelichting volstaat niet als onderbouwing voor de gekozen locatie van het centrum. Buiten het aangewezen kreekrugdorp liggen gronden die een betere structuur hebben voor omvangrijke woningbouw.</p>	<p>Er is onderzoek gedaan naar bodemgesteldheid in het kader van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021). De betreffende onderzoeken zijn bijgevoegd onder agendapunt 10 van de raadsvergadering van 19 mei 2021: <a href="https://zuidplas.raadsinformatie.nl/vergadering/862609#ai_6028462">https://zuidplas.raadsinformatie.nl/vergadering/862609#ai_6028462</a></p> <p>Uit het onderzoek blijkt dat de aanwezige kreekrug in het gebied het meest geschikt is voor de bouw van het nieuwe woongebied en de ligging van het centrum. Paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat een uitgebreidere argumentatie voor de ligging van het dorp en waarom de kreekrug de juiste locatie is.</p>	nee
4	<p><b>Grondwateroverlast</b> Reclamanten geven aan dat er onvoldoende duidelijkheid bestaat over de gevolgen voor het waterpeil van de omliggende bestaande lintbebouwing. Reclamanten geven aan dat er gewerkt wordt met een conventionele droogleggingseis van 1 meter onder wegen en 1,2 meter onder woningen waardoor het woningpeil respectievelijk op NAP -4,65 en -4,45m in de Watertuinen en het Kreekrugdorp komt. Voor het bedrijventerrein komt deze op minimaal NAP -5,3 en -5,1m te liggen.</p> <p>Reclamanten citeren: "Bij de bestaande woonlinten op kavelniveau nader onderzoek wordt uitgevoerd om het nieuwe waterpeil mogelijk te maken. Daar waar dit niet mogelijk is zal gezocht worden naar alternatieve maatwerkoplossing, zoveel mogelijk in collectief of in uiterst geval op kavelniveau. Indien nodig is het opvijzelen van woningen een mogelijkheid. Alleen als het vanuit waterhuishoudkundige oogpunt niet anders kan, is amoveren van een woning een optie. Uitgangspunt is echter dat bestaande woningen behouden blijven"</p> <p>Reclamanten geven aan dat er veel onduidelijkheid en onzekerheid is. De gevolgen van de verhoging zijn ongewis. Het is niet duidelijk of er onderzoek is gedaan naar het risico van grondverschuivingen. Daarbij</p>	<p>Er is onderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid van het bestemmingsgebied en daarmee is een eerste inzicht in de bodemrisico's van de beoogde gebiedsingenrepen verkregen. De gemeente zal in de verdere planuitwerking detailonderzoek uitvoeren waarbij het genoemde risico op verschuivingen in de bodem, de zogenaamde stabiliteit, ook uitdrukkelijk wordt beschouwd. De gemeente, maar ook iedere andere mogelijke initiatiefnemer, is gehouden aan het zorgvuldigheidsbeginsel indien zij werkzaamheden in het bestemmingsplangebied wenst te verrichten.</p>	nee



	<p>wordt verwacht dat reclamanten (agrarische) wateroverlast vrezen voor de werkzaamheden van de reclamanten.</p>		
<p>5</p>	<p><i>Geluids- en verkeersoverlast.</i>                  Reclamanten stellen dat de nieuwe ontwikkeling van het dorp en de bedrijventerreinen tot een forse toename van autoverkeer en mobiliteit zal gaan leiden. Daarbij wordt het uitgangspunt "Eerst bewegen dan bouwen" niet gevolgd.</p> <p>De keuze voor het tracé, op zeer korte afstand van de kavel van de reclamanten, is onnavolgbaar. Eerst is de Middelweg verkeersluw gemaakt en nu wordt het de eerste ontsluitingsweg. Dit zal leiden tot veel meer en intensief verkeer. Reclamanten vragen zich af of ook het landbouwverkeer over deze weg ontsloten wordt en of dit meegenomen is in het onderzoek.</p> <p>Reclamanten vinden dat in te toelichting eufemistisch en zeer voorzichtig gesproken wordt over dat er bij bestaande woningen mogelijk sprake zal zijn van indirecte geluidshinder. Reclamanten stellen vast dat er sprake zal zijn van ernstige geluidshinder, zowel in het woonhuis als in de tuin, door de toegenomen verkeersintensiteiten van de dichtbijgelegen weg. Het is niet duidelijk of het geluidsniveau ook in de tuin beoordeeld is. Vaststaat dat de geluidsdepositie op de gevel van de woning groter is dan 5Db en daar mee in principe ontoelaatbaar. Ook is niet duidelijk over geluid reducerende maatregelen verplicht worden gesteld, terwijl dit wel zou moeten.</p> <p>Verder wordt er gesproken van parkeerhubs en parkeergelegenheid rondom de rondweg, wat nog meer tot (cumulatieve) overlast leidt voor de huidige bewoners.</p>	<p>Het uitgangspunt "Eerst bewegen, dan bouwen" zet in op het realiseren van voldoende bereikbaarheid voor voorgenomen ontwikkelingen om daarmee toekomstige problemen in de verkeersafwikkeling te voorkomen.</p> <p>De eerste woningen kunnen gerealiseerd worden door gebruik te maken van de bestaande Middelweg. Daarbij wordt in fase 1a van de ontwikkeling de realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg richting N219/A12 voorzien. Op basis van deze ontsluiting kunnen circa 4.500 woningen worden gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van fase 1a (waar de gemeente mee gaat starten) wordt dus voorzien in twee ontsluitingen van het bestemmingsplangebied.</p> <p>Voordat de grens van deze circa 4.500 woningen wordt overschreven dient – in het kader van eerst bewegen, dan bouwen – de derde ontsluitingsweg richting N219/A20 gerealiseerd te worden. Dit is ook als zodanig geregeld in de bouwregels van het bestemmingsplan.</p> <p>Naast automaatregelen onderzoekt en realiseert de gemeente in fase 1a ook maatregelen gericht op duurzame mobiliteit (fiets, openbaar vervoer en deelmobiliteit), omdat deze ook in belangrijke mate bijdragen aan het invullen van de mobiliteitsopgave en het mitigeren van de toename van autobewegingen.</p> <p>De Middelweg was voorheen een belangrijke provinciale ontsluitingsweg. De Middelweg verloor deze functie binnen het wegennet met de realisatie van de N457/Moordrechtboog en werd daarom afgewaardeerd. Ten behoeve van de ontwikkeling van het Middengebied zal het belang van de Middelweg weer toenemen. Uit verkeersonderzoek blijkt dat de Middelweg één van drie noodzakelijke hoofdonsluitingswegen is voor bestemmingsplangebied, gelet op een aanvaardbare verkeerssituatie.</p> <p>De Middelweg zal binnen de bebouwde kom een snelheidsregime van maximaal 30 km/u krijgen en daarop worden ingericht. De Middelweg zal in de toekomst ook geen doorgaande weg door het</p>	<p>ja</p>

		<p>bestemmingsplangebied zijn: de Groene Slinger rond het dorp is de hoofdroute, de Middelweg heeft binnen de Groene Slinger een functie voor bestemmingsverkeer.</p> <p>Buiten de bebouwde kom is een inrichting van de Middelweg als gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 60 km/u voorzien. Dit past goed bij de (huidige en toekomstige) functie van de weg in relatie tot de aanwezige erf- en perceelaansluitingen. De weg blijft ook beschikbaar voor landbouwverkeer.</p> <p>De effecten van deze functiewijzigingen van de Middelweg is meegenomen in het MER en is meegewogen in de besluitvorming over het bestemmingsplan.</p> <p>In het vervolg (na vaststelling van het bestemmingsplan) zal een nadere uitwerking van het nieuwe profiel van de Middelweg worden opgesteld. Uitgangspunt daarbij is een verkeersveilige weginrichting voor alle gebruikers.</p> <p>De geluidbelastingen zijn voor het bestemmingsplan beoordeeld ter plaatse van de gevel van de woningen in het gebied. In de wetgeving zijn woningen beschermd tegen een te hoge geluidbelasting, tuinen zijn dat niet.</p> <p>Voor een deel van de Middelweg zal een toename van het verkeer ontstaan als gevolg van de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied.</p> <p>Ter hoogte van de woning van reclamant zal de Middelweg geen doorgaande weg meer worden. Dit deel van de Middelweg is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer (de woningen/bedrijven langs de Middelweg). Al het overige verkeer wordt over de Groene Slinger geleid. Daarnaast wordt het snelheidsregime op dit deel van de Middelweg verlaagd naar 30 km/u. Hierdoor zal de geluidbelasting ten gevolge van de Middelweg op dit deel van de weg juist afnemen.</p> <p>Op een ander deel van de Middelweg is wel sprake van een toename van het verkeer (op het gedeelte richting de A20). Daar ontstaat een toename van het geluid van ongeveer 6 dB. Omdat dit meer dan 5 dB is, wordt op dat wegvak een bronmaatregel (een maatregel ter plaatse van de weg,</p>	
--	--	---	--

		waar de geluidemissie ontstaat) toegepast. Dit wordt geborgd in de bestemmingsplanregels.	
6	<p><i>Klimaat neutraal/gezonde lucht.</i></p> <p>Uit het MER Deelrapport luchtkwaliteit blijkt dat het plan leidt tot een lichte verslechtering van de luchtkwaliteit in het plangebied. Dat kan ook niet anders bij de gekozen ontwikkeling van 8.000 woningen op een klein oppervlak, de uitbreiding van industrie en de daarmee samenhangende verkeersintensiteiten. Het Middengebied is ingeklemd door twee drukke snelwegen, ligt onder een aanliegroute van Rotterdam Airport, tegen een bedrijventerrein aan dat ook nog eens wordt uitgebreid met categorie 4-inrichtingen. Het huidige ontwerpplan biedt onvoldoende waarborgen voor de gezondheid van de huidige en toekomstige bewoners.</p>	<p>Gezondheid heeft grote aandacht van de gemeente. Mede om die reden is het MER met bijbehorende onderzoeken opgesteld. Voor het MER wordt in onderzoeken niet alleen getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Er wordt ook gekeken naar de feitelijke effecten, ook als deze voldoen aan wettelijke kaders. Uit het onderzoek voor het bestemmingsplan en MER blijkt inderdaad dat er een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit ontstaat. Het effect is afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland.</p>	nee
7	<p><i>Strijdigheid provinciaal beleid</i></p> <p>Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo op zijn minst gelijk blijft. Reclamanten vinden dat sprake is van een ontwikkeling die niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit. Er wordt ingezet op een dorps en landelijk woonmilieu, alleen 50 woningen per hectare past beter bij een stedelijk plan.</p> <p>Dorps en landelijke woonmilieus kenmerken zich door de kleinschalige opzet, lage dichtheden en landelijk omgeving, volgens reclamanten.</p>	<p>De Provincie heeft op 12 oktober 2022 de Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder vastgesteld. Daarbij is het bestemmingsplangebied opgenomen op kaart 19 Grootschalige buitenstedelijke bouwlocaties. Hierbij moet de gemeente voldoen aan artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen.</p> <p>Artikel 6.10 geeft ook aan dat een plan voor een grootschalige ontwikkeling rekening houdt met een zo groot mogelijke dichtheid.</p> <p>Artikel 6.9, lid 3 geeft aan dat artikel 6.9 niet geldt voor aangewezen stedelijke ontwikkelingen. Een dergelijke buitenstedelijke bouwlocatie zorgt uiteraard voor een nieuwe gebiedsidentiteit. Met de Provincie zijn tevens bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied waaronder de woningaantallen alsmede de gemiddelde woningdichtheden.</p> <p>Het plan is derhalve niet in strijd met het provinciale beleid.</p> <p>Voorts merkt de gemeente op dat de gemiddelde woningbouw dichtheid van het 'Woongebied' 30 per hectare is. Alleen in het centrum van het woongebied worden hogere dichtheden voorzien.</p>	nee

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

8	<p><b>Conclusie</b>                  Reclamanten geven aan dat het plan onvoldoende regels stelt ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Reclamanten zijn van mening dat de raad onvoldoende heeft onderzocht of de invulling van de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Met de globale bestemmingen bestaat er rechtsonzekerheid en ligt er te veel open dat nog onderzocht moet worden. Ook biedt de MER onvoldoende gedetailleerd inzicht in de gevolgen. De nog uit te voeren onderzoeken naar de ruimtelijke randvoorwaarden als geluid, verkeer, trillingen, grondgesteldheid, waterhuishouding, luchtkwaliteit, privacy hadden niet achterwege mogen blijven.</p> <p>Reclamanten vinden dat bij de vaststelling van het een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte moet vaststaan dat de gegeven bestemming in beginsel ruimtelijk aanvaardbaar is. Reclamanten verzoeken de raad het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.</p>	<p>De gemeente is van mening dat met de vaststelling van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), de Nota van Uitgangspunten (2023) en dit bestemmingsplan een uitgebreide en gemotiveerde onderbouwing is gegeven voor de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied. Daarbij is er voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en aan het beginsel van een evenredige belangenafweging.</p> <p>Uiteindelijk beoordeelt de gemeenteraad of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en maakt de gemeenteraad de uiteindelijke afweging van de verschillende belangen.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R53 – Reclamant 53	Corsanummer E23.005507 en I23.003619	17 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p>Reclamant geeft aan omdat het college de Nota van uitgangspunten (NvU) gekoppeld heeft aan het bestemmingsplan, deze formele zienswijze op het bestemmingsplan deze ook van toepassing is voor de NvU, alsmede de MER en de concept-Nota maatwerk parkeren Middengebied. Daarbij geeft reclamant aan dat deze zienswijze constructief bedoeld is en reclamant ook een inhoudelijk antwoord/reacties wenst te ontvangen op de punten uit de zienswijze.</p> <p><i>Proces</i></p>	<p>De gemeente merkt op dat het besluitvormingsproces over de Nota van Uitgangspunten (2023) formeel gezien gescheiden van het besluitvormingsproces over voorliggend bestemmingsplan (en bijlagen) heeft plaatsgevonden. Dit wordt verklaard door het verschillende karakter van beide besluiten.</p> <p>Inhoudelijk hangen NvU en bestemmingsplan uiteraard met elkaar samen: beide geven richting aan de mogelijkheden voor de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied. De NvU heeft echter een andere status voor derden dan het bestemmingsplan: de NvU vormt een afsprakenkader</p>	nee

	<p>Reclamant geeft aan dat inspraak en participatie geen duidelijke plek heeft gekregen, terwijl dit wel goed geborgd is in de nieuwe Omgevingswet. Bij vragen die reclamant heeft gesteld werd telkens het antwoord gegeven reclamant gevraagd is voor de bewonersraad, waar reclamant graag zitting in neemt. Echter reclamant geeft aan dat dit voelt als mosterd na de maaltijd en het gelopen participatieproces beneden de maat is. Door meer begrip te tonen voor elkaars visie, echt te luisteren en compromissen te sluiten ontstaat er draagvlak en overeenstemming, met als gevolg dat de kans op ellenlange (bezwaar)procedures verkleind wordt.</p> <p>Het proces is een essentieel onderdeel van de fundatie van het proces, en de fundatie is een essentieel onderdeel voor een compleet nieuw dorp. Reclamant is van mening dat er duidelijke afspraken gemaakt moeten worden alvorens de NvU wordt vastgesteld, met name over toezicht en zeggenschap van de raad, omdat de raad het hoogste orgaan is die het volk vertegenwoordigd.</p>	<p>tussen college en gemeenteraad, zonder verplichtingen voor derden (te vergelijken aan afspraken die een ontwikkelaar maakt met de gemeente), terwijl een vastgesteld bestemmingsplan wel juridisch bindend is voor derden. Met de vaststelling van de NvU heeft de gemeenteraad zich niet verplicht om in te stemmen met het bestemmingsplan.</p> <p>Voorafgaand aan de besluitvorming over de NvU, is er gelegenheid geboden om reacties in te dienen op de '80%-versie' van de NvU. Deze zijn beantwoord in dit document (<a href="https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/13278515/1/Bijlage+1i+Beantwoording+reacties+op+Nota+van+Uitgangspunten+%26+Voorlopig+Ontwerp+Stedenbouw_A23_001210">https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/13278515/1/Bijlage+1i+Beantwoording+reacties+op+Nota+van+Uitgangspunten+%26+Voorlopig+Ontwerp+Stedenbouw_A23_001210</a>) en betrokken bij de voltooiing van de NvU.</p> <p>Op 24 oktober 2023 heeft de gemeenteraad de NvU vastgesteld. Voorliggende zienswijze wordt derhalve betrokken bij het besluitvormingsproces over het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 en het MER Middengebied Zuidplaspolder.</p> <p>De gemeente is van mening dat de verschillende persoonlijke gesprekken, gecombineerd met de door gemeente georganiseerde informatie- en participatiebijeenkomsten sinds 2017 en de periode van ter inzagelegging van dit bestemmingsplan voldoende is voor een weging van alle belangen. In deze integrale afweging betreft de gemeente tevens onderzoeksuitkomsten, (overkoepeld) beleid, en vigerende wet- en regelgeving.</p> <p>Verder zijn er in het vervolgproces ook participatiemogelijkheden voorzien over de stedenbouwkundige uitwerkingen op basis van het bestemmingsplan. Het college van B&amp;W heeft afgelopen september (2023) hierover een raadsinformatienota gepubliceerd: <a href="https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/13246979/1#search=%22z23002509%22">https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/13246979/1#search=%22z23002509%22</a>. Hierbij zal, aan de hand van het Kader Participatie (2021), bekeken worden welke vorm van participatie hierbij wordt ingezet.</p>	
2	<p><i>Economie</i></p> <p>Reclamant haalt paragraaf 2.3.1 impuls economie uit de toelichting aan en geeft aan dat volgens reclamant voor de al aanwezige ondernemers in het gebied goed moet worden gezorgd en zoveel als mogelijk met hun 'wensen en eisen' aan de slag moet worden gegaan, of op zijn minst de dialoog gaande moet worden gehouden. Reclamant geeft aan</p>	<p>De gemeente onderschrijft het belang van goede gesprekken met de huidige ondernemers in het gebied. Wij hebben dat tot op heden zoveel als mogelijk gedaan en zullen dat ook in het vervolg voortzetten. Daarnaast proberen wij andersom ook benaderbaar te zijn en te blijven voor het contact dat ondernemers uit zichzelf zoeken.</p>	nee

	dat er misschien nog wel een stapje bovenop moet gedaan worden, dan als beschreven is.		
3	<p><b>Vrachtverkeer</b>  Reclamant geeft aan dat er geen antwoord is gegeven op de, vrij ingewikkelde juridische vraag: "Het aantal bewegingen van zowel vrachtverkeer als overig gemotoriseerd verkeer neemt niet toe en er is geen sprake van de inzet van grote voertuigen".</p> <p>Reclamant geeft aan dat dit erg oneerlijk is voor de huidige bewoners en ondernemers. Deze kunnen niet uitbreiden of optimaliseren omdat er geen extra verkeer wordt toegestaan. Ook grote voertuigen vervangen door meerdere kleinere (elektrische) is geen optie. Reclamant vraagt hoe deze regel opgenomen kan worden terwijl dit een grote negatieve impact gaat hebben op het gehele gebied. Wie gaat dit handhaven? Krijgen bewoners/ondernemers een soort strippenkaart? En wie gaat de handhaving betalen?</p>	<p>De aangehaalde tekst heeft betrekking op de voorgenomen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied en niet op bestaande bedrijven in het Middengebied.</p> <p>De plannen voor het bestemmingsplangebied gaan uit van drie ontsluitingswegen. Er wordt ook ingezet op aanvullende mobiliteitsmaatregelen om doorgaand en ontsluitingsverkeer op andere wegen in het gebied zo veel mogelijk te voorkomen, zoals op de Bredeweg en de Zuidelijke Dwarsweg. Zo past de gemeente de Zuidelijke Dwarsweg aan, om (een) knip(pen) mogelijk te maken en te voorkomen dat in de uiteindelijke situatie doorgaand verkeer vanuit het bestemmingsplangebied over deze weg gaat rijden. Bestemmingsverkeer en langzaam verkeer blijven uiteraard wel mogelijk.</p> <p>De gemeente zal tevens een plan voor bereikbaarheid en verkeersveiligheid opstellen om de bereikbaarheid van bestaande woningen en bedrijfsgebouwen te garanderen tijdens de bouw, conform afspraken die hierover zijn vastgelegd in de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023). Dit kan wel betekenen dat er bepaalde omrijdroutes ingesteld moeten worden. Er zijn dus op basis van de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023) garanties omtrent de bereikbaarheid en verkeersveiligheid.</p> <p>Voor bestaande bedrijven geldt dat bij uitbreidingen/wijzigingen altijd getoetst wordt aan het bestemmingsplan en effecten voor de omgeving. Verkeer en hinder vormt daar onderdeel van. Het betreft dus specifieke afwegingen op het moment van een concreet verzoek tot wijziging van een bestaande situatie. Toename van verkeer binnen de bestaande activiteiten kent geen toetsingsregime.</p>	ja
4	<p><b>Water</b>  Reclamant vindt een toename van 7,8% water vrij weinig, zeker gezien een vrij grote wijk de Watertuinen. Reclamant had graag gezien dat er een grote plas gerealiseerd wordt, waar ook prima op gewoond kan worden op drijvende woningen en die daarnaast ook nog recreatieve doeleinden kan dienen.</p>	<p>De hoeveelheid benodigd water is zorgvuldig afgestemd met het Hoogheemraadschap (HHSK) en gebaseerd op toekomstige klimaatscenario's en piekbuien. Het realiseren van een grote plas is niet mogelijk in verband met mogelijk opbarsten van de bodem met als gevolg waarvan het verslechteren van de waterkwaliteit.</p>	nee

	<p>Reclamant geeft aan dat de beargumentering i.v.m. kwelvorming onvoldoende onderbouwd is. Reclamant begrijpt de beargumentering maar geeft ook aan dat door het peil kwelneutraal te maken een groter oppervlakte ook moet kunnen. Reclamant zou graag zien dat deze vraag wordt voorgelegd aan Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard ter advies/beantwoording.</p> <p>Daarnaast geeft reclamant aan dat fluctuerende waterstanden/waterpeilen onvoldoende onderbouwd zijn en reclamant begrijpt dat het HHSK hier niet achter staat.</p> <p>Reclamant geeft ook aan dat hij het essentiële onderwerp mist, zowel in het bestemmingsplan als de NVU met betrekking tot de voorbelasting in relatie met het ophogen van het waterplein. Daar is weinig informatie over te vinden, naar mening van reclamant.</p>	<p>De beargumentering voor de kwelvorming is behandeld in het waterstructuurplan wat in samenspraak met het HHSK is uitgewerkt en is geaccordeerd.</p> <p>In het waterstructuurplan is tevens de fluctuatie van de waterpeilen onderzocht. De conclusie is dat de fluctuatie minimaal 30cm tot maximaal 50cm zal bedragen rondom een waterpeil van -5,80m NAP in het bestemmingsplangebied. Deze fluctuatie en het waterpeil is mogelijk binnen de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Samen met het HHSK wordt de komende maanden verder uitgewerkt hoe het watersysteem ingericht kan worden.</p> <p>Voorbelasten is een onderdeel van de realisatie van het nieuwe woongebied en als zodanig een technische uitwerking van de toe te wijzen bestemmingen. Deze uitwerking (realisatie) kan plaatsvinden na nadere onderzoeken die nog uitgevoerd gaan worden.</p>	
5	<p><b>Boeteclausule</b> Reclamant heeft van kennissen gehoord dat er koopcontracten zijn getekend met een boeteclausule van 1 miljoen euro om geen zienswijze en of bezwaar in te dienen. Reclamant vraagt hoe deze vorm van democratie heet en waarom reclamant geen kennis hiervan had van deze vorm van democratie.</p>	<p>De boeteclausule is een privaatrechtelijke afspraak tussen de Grondbank RZG Zuidplaspolder en de verkopers van de gronden. De gemeente is geen partij bij deze private verkopen.</p> <p>De achtergrond is dat destijds de onbebouwde gronden zijn verworven tegen een prijs die het veelvoudige was van de toen geldende agrarische waarde bij de aankoop door de Grondbank. De verkoper ontving deze prijs in de wetenschap dat de betaalde prijs was gebaseerd op de waarde van de grond ten behoeve van de gebiedsontwikkeling en dat daarmee dus de gevolgen van de gebiedsontwikkeling in deze prijs is meegenomen. De verkoper wist ook dat zijn/haar gronden ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied was gekocht en was op de hoogte van de hiervoor noodzakelijk bestemmingswijziging. Het werd daarom destijds als redelijk en billijk beschouwd dat de verkoper zich later niet tegen de ontwikkeling die ervoor zorgde dat een hoge grondprijs werd betaald, ging verzetten.</p>	nee
6	<p><b>Achter de hand liggende maatregelen</b> Reclamant heeft gevraagd bij de NvU om 'achter de hand liggende maatregelen'. Reclamant geeft aan dat er in de NvU uitgebreid aandacht moet zijn voor mogelijke aanpassingen in plan als blijkt dat bijvoorbeeld de bedoelde waterbergingen niet voldoende zijn, of blijkt dat bedrijvigheid van nieuwe industrieterreinen toch klachten oplevert.</p>	<p>De gemeente herkent de reactie op de NvU waarnaar verwezen wordt. In de Nota van Beantwoording behorende bij de NvU (<a href="https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/13278515/1/Bijlage+1i+Beantwoording+reacties+op+Nota+van+Uitgangspunten+%26+Voorlopig+Ontwerp+Stedenbouw_A23_001210">https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/13278515/1/Bijlage+1i+Beantwoording+reacties+op+Nota+van+Uitgangspunten+%26+Voorlopig+Ontwerp+Stedenbouw_A23_001210</a>) heeft de gemeente hierop gereageerd:</p>	nee

	<p>Daarnaast vraagt reclamant of er nog aanpassingen worden gedaan naar aanleiding van het onlangs verschenen rapport van de KNMI.</p>	<p>“Een goede en terechte vraag. De Nota van Uitgangspunten (in combinatie met het VO) zijn de documenten waar de gemeente de stip op de horizon heeft gegeven. De 'stel dat 'scenario's' waar reclamant naar verwijst worden deels uitgewerkt in het faseringshoofdstuk (waar bijvoorbeeld is opgenomen dat een parkeernorm van 1.3 wordt gehanteerd zolang goede alternatieven voor de auto nog niet gerealiseerd zijn). In de financiële sturing van de gemeente op de ontwikkeling worden ook 'stel dat scenario's' verkend, maar gezien de gesprekken met derden en ontwikkelaars is dit vertrouwelijke informatie. In algemene zin geldt dat voor alle uitgangspunten geen 'stel dat' geldt, maar dat deze in elk scenario van toepassing zijn. Wanneer hier niet aan voldaan kan worden, is een nieuw raadsbesluit met gedegen toelichting noodzakelijk.”</p> <p>Hierop aanvullend, geeft de gemeente mee dat er in het MER aandacht is besteed aan het monitoren van de effecten van de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied. Ook de Commissie m.e.r. heeft in haar onlangs verschenen eindadvies (<a href="https://www.commissiemer.nl/adviezen/3588">https://www.commissiemer.nl/adviezen/3588</a>) aanbevelingen gedaan voor de wijze waarop monitoring in het vervolg plaatsvindt. De gemeente neemt de aanbevelingen uit het MER en het advies van de Commissie m.e.r. mee bij het opzetten van een monitoringsprogramma. Hier is nu nog geen planning voor af te geven.</p> <p>Verder is het onlangs verschenen rapport van de KNMI niet meer betrokken bij de onderzoeken voor het MER, omdat deze toen al afgerond was en ter inzage lag. Het KNMI '23 rapport geeft het belang aan van het bouwen van een nieuw woongebied dat goed om kan gaan met de onzekerheden van het klimaat. Er is in het MER ook uitgebreid onderzoek gedaan naar gevolgen van neerslag, hevige en extreme neerslag maar ook droogte en (de zeer kleine kans op) overstromingen, waarbij ook rekening gehouden is met zeespiegelstijging. Zo zijn er bijvoorbeeld grotere extremen (143mm/24uur en 200mm/48uur) neerslag getoetst dan de maximale neerslag in het jaar 2100 volgens het KNMI '23 (109mm winter + 15% Hn). Daarnaast wordt als maximale bovenkant bandbreedte een zeespiegelstijging van 1,24m gegeven in het jaar 2115, de eerste verdieping van woningen in het woongebied blijven bij 1,25m zeespiegelstijging en een onverhoopte dijkdoorbraak droog.</p>	
--	--	--	--



<p>7</p>	<p><b>Bos</b>                  Reclamant geeft aan dat bos gewoon een bos moet zijn en geen onderdeel van dubbelbestemming energielandschap. Reclamant kan leven met bos in combinatie met een klein aantal woningen en sportvelden. Daarnaast ziet reclamant een verschil in het aantal hectare dat benoemd is in het Masterplan en voorliggende documenten.</p> <p>Reclamant is ook van mening dat er compensatie moet plaatsvinden voor het gehele project en dan graag in de vorm van een aantal percelen bos/natuur/groenstroken in de groene schakel. Deze zouden er toch moeten komen, en dan vindt reclamant dat er meteen van een nood een deugd moet gemaakt worden. Een combinatie met participatie van inwoners/ondernemers en of educatie met scholen in de wijde omtrek. Reclamant heeft daar meerdere ideeën over.</p>	<p>De gemeente heeft voorliggend bestemmingsplan opgesteld op basis van de kaders die de gemeenteraad eerder hiervoor heeft meegegeven.</p> <p>De keuze om in een deel van het bos een dubbelbestemming voor duurzame energie op te nemen volgt uit het raadsbesluit (R21.000005, d.d. 19 mei 2021) om een tenminste energieneutraal bestemmingsplangebied te ontwikkelen. Dit besluit is gelijktijdig met genomen de vaststelling van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021).</p> <p>Energieneutraliteit betekent dat er op jaarbasis evenveel duurzame energie wordt opgewekt als dat er wordt verbruikt. In het MER is onderzocht hoeveel energie het bestemmingsplangebied per jaar gaat gebruiken. Ook is onderzocht hoeveel ruimte er nodig is om dezelfde hoeveelheid energie op te wekken met zonnepanelen op dak en op land. Deze berekeningen laten zien dat zon-op-dak niet voldoende is, en daarom ook zon-op-land nodig is om energieneutraliteit te bereiken.</p> <p>Ten opzichte van het Masterplan is het geplande ruimtebeslag van zon-op-land uitgebreid, zoals reclamant stelt. Dit wordt verklaard door het detailniveau van de berekeningen. Het Masterplan, een visie op hoofdlijnen, is in de afgelopen drie jaren – mede in samenhang met uitgevoerde onderzoeken – verder uitgewerkt en geconcretiseerd.</p> <p>De gemeente hecht desondanks waarde aan de ontwikkeling van het bos, en heeft daarom in één deel daarvan een dubbelbestemming opgenomen voor zowel 'Bos' als 'Duurzame energie'. Hiermee wil de gemeente in kunnen spelen op toekomstige optimalisaties, waardoor meer ruimte kan ontstaan voor bos. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat zonnepanelen efficiënter worden, of dat het bestemmingsplangebied minder energie nodig heeft dan nu wordt verwacht.</p> <p>Ten aanzien van de Groene Schakel, gelegen buiten voorliggend bestemmingsplan, heeft de gemeente de ambitie om dit gebied te transformeren tot open polderlandschap met ruimte voor natuur en recreatie, met behoud van mogelijkheden voor het huidige agrarisch gebruik. Dit is uitgebreid beschreven in het Masterplan. De exclusieve realisatie van natuur, zoals de reclamant oproept, betekent dat dit agrarisch gebruik niet meer kan worden voortgezet. Bovendien zijn en</p>	<p>nee</p>
----------	---	---	------------

		<p>blijven deze gronden, in tegenstelling tot de locatie van het bestemmingsplangebied, grotendeels van particuliere grondeigenaren.</p> <p>Er bestaat een uitzondering op het voornoemde, namelijk de beoogde realisatie van een ecologische verbingszone (EVZ) door de Groene Schakel. Een EVZ is een provinciale ecologische verbinding tussen natuurgebieden, dat de migratie van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk maakt. Hiervoor wordt nieuwe natuur aangelegd. Het uitgangspunt van de provincie is dat de EVZ wordt aangelegd door middel van zelfrealisatie, en is daarmee afhankelijk van de medewerking van de aanwezige particuliere grondeigenaren.</p> <p>Daarnaast vindt er momenteel een natuurontwikkeling van de provincie plaats in de Groene Waterparel. Samen met de ontwikkelingen in de Groene Schakel, het Koning Willem I-bos en de groenvoorzieningen in het woongebied zelf (zoals het Vierde Tochtspark en het Dorpspark), is de gemeente van mening dat er voldoende ruimte wordt gegeven voor (nieuwe) natuur in en om het bestemmingsplangebied. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voornoemde Groene Schakel, de EVZ en de Groene Waterparel geen deel uitmaken van voorliggend Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1, maar Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2.</p> <p>Zoals onder punt 1 aangegeven zal ook bij de verdere uitwerking van plannen afstemming plaatsvinden met de omgeving.</p>	
8	<p><b>Bestaande bebouwing</b>  Het lijkt reclamant zeer aannemelijk dat als er meer ruimte voor water of groen rondom woningen en bedrijven komt, er meer draagvlak onder deze groep wordt gecreëerd. Daarbij wordt het ook gemakkelijk om de bestaande waterpeilen daar te handhaven. Dit heft naar alle waarschijnlijkheid de voor een groot deel van de kosten van 'maatwerk waterpeil' en of het opvijzelen op.</p> <p>Dit kan gecombineerd worden met het bouwen van landschappelijke 'hofjes', klimaat adaptief met natuur inclusieve huizen/boerderijen met veel groen in en rondom huis/erf. Eventueel geen huizen bij de kruising met de ecologische verbingszone. Al is daar ook een koppeling te maken, door de bewoners een toevoeging kunnen geven aan het gebied voor beheer en soortenwaarneming?</p>	<p>Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerkingen wordt detailonderzoek gedaan naar de genoemde vraagstukken van reclamant. De zorgvuldige inpassing van bestaande (lint- en erf)bebouwing, al dan niet met een afdoende groenbuffer en/of watergang ertussen, wordt momenteel al onderzocht.</p> <p>Naar aanleiding van (onder meer) deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de mate van flexibiliteit, met name in relatie tot de bestaande functies in het gebied die blijven bestaan. Dat heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, waarbij:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft: <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een</li> </ul> </li> </ol>	ja

	<p>Reclamant geeft aan dat deze ideeën wat idealistisch zijn, maar dat het wel het beeld is waar we op zoek naar zijn. Reclamant vraagt of dit besproken kan worden.</p>	<p>afstand aan te houden van 175 meter vanaf de wegas van de linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en</li> </ul> <p>2. een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&amp;W in te stellen Supervisor, die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangend en passende stedenbouwkundige opzet.</p> <p>De aparte bestemming 'Wonen' is gegeven aan de bestaande woonbebouwing in het gebied. Met bovenstaande aanpassing wordt gestreefd naar een voldoende afstand tot bestaande functies en een geleidelijke overgang van bestaande bebouwing naar het nieuw te ontwikkelen dorp.</p> <p>Zoals onder punt 1 aangegeven zal ook bij de verdere uitwerking van plannen afstemming plaatsvinden met de omgeving.</p>	
9	<p><i>Natuurinclusief bouwen</i> Reclamant vindt dat natuurinclusief bouwen moet worden opgenomen als uitgangspunt en niet als ambitie. Reclamant wijst op het feit dat het kabinet naar alle waarschijnlijkheid het bouwbesluit gaat uitbreiden met natuurinclusief bouwen. Daarnaast vindt reclamant dat we als maatschappij meer moeten doen om samen met natuur te bouwen.</p>	<p>Natuurinclusief bouwen is in de Nota van Uitgangspunten (2023) als ambitie en dus als inspanningsverplichting opgenomen en niet als uitgangspunt, omdat de gemeente hiervoor afhankelijk is van derden (ontwikkelande partijen bijvoorbeeld). De gemeente heeft de uitvoering hiervan niet zelf volledig in de hand. Wanneer wettelijke kaders als bijvoorbeeld een bouwbesluit in de toekomst worden aangepast is, ontstaat de mogelijkheid om de Nota van Uitgangspunten op dit punt te herijken en daaromtrent eisen te stellen. Op dit moment is het echter niet afdwingbaar.</p>	nee
10	<p><i>Bescherming diersoorten</i> Reclamant geeft aan dat er in het bestemmingsplan aandacht is voor zogenaamde zeldzame of beschermde diersoorten alleen naar de mening van de reclamant missen er een aantal op de lijst. Verzoek tot aanvulling van de lijst met Boomvalk en de Grote Gele Kwikstaart. Deze komen veel in het gebied voor, wellicht niet met een nestplek maar wel door verblijf en foerageren.</p>	<p>De planontwikkeling is een langjarig proces. Daarbij worden in elke fase de onderzoeken uitgevoerd op het detailniveau dat nodig is om in die fase de juiste besluiten te kunnen nemen. Het voorliggende besluit betreft het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden alleen de bestemmingen vastgelegd. Er wordt nog niet vastgelegd op welke manier de ontwikkeling precies gaat plaatsvinden.</p> <p>De onderzoeken voor het bestemmingsplan en bijbehorende MER zijn uitgevoerd op een bijpassend detailniveau. Daarmee is voldoende inzicht gegeven in de te verwachten effecten en de mogelijkheid om die effecten weg te nemen of te beperken. Bij de verdere uitwerking van de plannen – passende bij de dan te nemen besluiten – vervolgonderzoeken worden</p>	nee

		<p>uitgevoerd. Daarmee wordt uiteindelijk geborgd dat vóór de start van de ontwikkeling de effecten voldoende in beeld zijn gebracht en voldoende maatregelen worden getroffen.</p> <p>Van de genoemde soorten is op voorhand niet uit te sluiten dat deze in het bestemmingsplangebied aanwezig zijn. Dit moet blijken in het veldonderzoek dat nog wordt uitgevoerd tijdens de verdere planuitwerking. Als blijkt dat een soort in het bestemmingsplangebied broedt of foerageert, zal daarvoor een omgevingsvergunning flora en fauna activiteit worden aangevraagd.</p>	
11	<p><b>Compensatie Hoogspanningsstation</b>                  Reclamant vindt dat er meer ruimte moet zijn voor; Manege, kinderboerderij, groenste school(plein), voedselbos, pluktuin, moestuin en boomgaard ten compensatie van plaats van hoogspanningsstation/verdeelstation. TenneT is daar nooit aan toegekomen. Zonde volgens reclamant want een flinke boomgaard trekt ook bepaalde uilensoorten aan die van toegevoegde waarde zijn in het gebied.</p>	<p>In het planvoornemen is ruimte opgenomen voor ontwikkeling van maatschappelijke- en groenvoorzieningen. Die moeten mede bijdragen aan het dorps karakter van het woongebied. Binnen de bestemmingen voor deze maatschappelijke- en groenvoorzieningen is ook ruimte voor de door reclamant genoemde voorzieningen. Welke en waar deze precies kunnen worden ontwikkeld zal worden uitgewerkt in de stedenbouwkundige plannen die nog worden opgesteld.</p>	nee
12	<p><b>Mobiliteit</b>                  Reclamant geeft aan dat de N219 een essentieel punt is bij de ontwikkeling, zeker in combinatie met het ontzien van een deel van het verkeer wat in de toekomst via de Moordrechtboog moet gaan rijden. Reclamant zou graag een concreet plan zien met alle partijen binnen de samenwerking, met daarbij data en kosten (zo veel als mogelijk openbaar).</p> <p>Daarnaast vraagt reclamant hoe buiten het plangebied gewerkt wordt aan verbeteringen in verband met compleet maken van de routes, zowel fiets als auto. Volgens reclamant wordt dit nu erg summier beschreven in de context van ambities in plaats van uitgangspunten. Reclamant vindt het onwenselijk dat hier geen duidelijkheid over komt.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de parkeernorm aan de lage kant is, ook al begrijpt reclamant de argumenten hierachter wel. Reclamant geeft aan dat op deze manier onderscheid gemaakt wordt in de richting van eventuele kopers, immers niet iedereen kan een dure elektrische bakfiets betalen. Daarnaast heeft reclamant twijfels bij het concept deelmobiliteit of dit wel haalbaar is. Reclamant vraagt of de normen zo</p>	<p>De verkeerseffecten zijn in het MER onderzocht. De verkeersdruk op de N219, op de aansluitingen op de snelwegen en op de snelwegen komen hierin naar voren. In het voorkeursalternatief (VKA) van het MER is een groot pakket van maatregelen opgenomen ten behoeve van de verkeersafwikkeling op lokaal en (boven)regionaal niveau. Deze maatregelen zijn tevens vastgesteld in de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023).</p> <p>De gemeente heeft samen met Provincie en de gemeenten Gouda en Rotterdam deze Deelovereenkomst Mobiliteit vastgesteld. Deze overeenkomst is een belangrijk kader op basis waarvan partijen de komende jaren met elkaar samenwerken aan realisatie van mobiliteitsmaatregelen. Naast mobiliteitsmaatregelen aan de N219 en de N457, zijn er ook afspraken gemaakt over maatregelen gericht op duurzame mobiliteit. De Provincie heeft daarbij afgesproken zich in te spannen om een buslijn vanaf het begin van de ontwikkeling te laten rijden.</p> <p>Parallel is de gemeente met Rijkswaterstaat in gesprek over de uitwerking van de plannen voor de verbreding van de A20, aanpassingen van de</p>	nee

<p>laag zijn omdat dit haalbaar is of omdat dit noodzakelijk is om aan de sluiten op de bestaande infrastructuur.</p> <p>Reclamant wil graag dat ook bespreekbaar wordt of het mogelijk is om een knip aan te brengen op de Parallelweg Noord, of eventueel daar inrichtingsverkeer in te stellen. Reclamant ondervindt als ondernemer nu veel overlast van sluipverkeer. Ook is het kruispunt Parallelweg Noord-N219 op vele momenten van de dag overbelast en niet veilig.</p>	<p>afritten bij de N219 en de N457, gewenste fietsverbindingen en koppelkansen met een potentieel nieuw treinstation of (H)OV-hub.</p> <p>Met gemeente Waddinxveen is het gesprek gestart over de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein Doelwijk II via bestaande bedrijventerrein Doelwijk I, het optimaliseren van de fietsverbinding via de Zuidelijke Dwarsweg richting treinstation Waddinxveen Triangel en de verkeersafwikkeling nabij de aansluitingen op de A12 en A20.</p> <p>Ook is de gemeente in gesprek met de Provincie en de nieuwe concessiehouder QBuzz (vanaf eind 2024) over bereikbaarheid van het bestemmingsplangebied met openbaar vervoer (inclusief de genoemde eerste buslijn) en mogelijk innovatieve nieuwe concepten daarin.</p> <p>Ten aanzien van parkeren, is de visie van de gemeente gebaseerd op de voorkeursvolgorde van het STOMP-principe, waarbij de P staat voor de privéauto. Als er voldoende maatregelen gericht op Stappen (wandelen), Trappen (fietsen), Openbaar Vervoer en Mobility as a Service (deelmobiliteit, ketenmobiliteit e.d.) kan de privéauto in de inrichting openbare ruimte minder prominent worden. Dit is ook de gedachte achter de Nota maatwerk parkeren Middengebied, die uitgaat van de huidige parkeernormen in de gemeente en waarop op basis van het goed organiseren van alternatieve vormen van vervoer een reductie van de parkeernorm mogelijk is.</p> <p>Verder wordt opgemerkt dat openbaar vervoer en deelmobiliteit reële alternatieven bieden voor de kleinere portemonnee. Per gereden kilometer, kan een deelauto bijvoorbeeld voordeliger zijn dan een privéauto (inclusief alle daarbij horende kosten). Met een divers aanbod van alternatieven kan er beter worden voorzien in de mobiliteitsbehoeften van meer en verschillende doelgroepen.</p> <p>Tot slot, het idee om een knip in de Parallelweg Noord aan te brengen kan de gemeente inhoudelijk volgen. De knip is nu niet opgenomen in de plannen en wordt in het vervolg nader beschouwd. De situatie bij de aansluiting van de Parallelweg Noord op de N219 is de gemeente ook bekend en is een expliciet aandachtspunt in de uitwerking van de maatregelen bij de aansluiting N219 – A20 (ombouw rotondes naar kruispunten met verkeerslichten).</p>	
--	---	--

13	<p>Bemiddelaar Reclamant geeft aan dat het wellicht een idee is om een bemiddelaar in te zetten. Graag wenst reclamant hier ook een onderbouwing op.</p>	<p>De gemeente is van mening dat de verschillende persoonlijke gesprekken, gecombineerd met de door gemeente georganiseerde informatie- en participatiebijeenkomsten sinds 2017 en de periode van ter inzagelegging van dit bestemmingsplan voldoende is voor een weging van alle belangen. In deze integrale afweging betreft de gemeente tevens onderzoeksuitkomsten, (overkoepeld) beleid, en vigerende wet- en regelgeving.</p> <p>In het vervolg zullen er ook mogelijkheden zijn voor participatie, bijvoorbeeld over de stedenbouwkundige uitwerkingen, en blijft de gemeente in gesprek met belanghebbenden in het bestemmingsplangebied. Daarnaast verkent de gemeente de inrichting van een bepaalde vorm van een bewonersraad en het vormgeven van placemaking in 2024. Daarom ziet gemeente geen toegevoegde waarde voor het inzetten van een bemiddelaar.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R54 – Reclamant 54, tevens R77	Corsanummer E23.005508	17 oktober 2023	19 oktober 2023
<b>VERKORTE WEERGAVE REACTIE</b>		<b>REACTIE VAN GEMEENTE</b>	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Plannen Nieuwerkerk-Noord</i> Nog voordat er sprake was van mogelijke woningbouw in het Middengebied, werden er al plannen opgesteld voor de ontwikkeling van woningbouw op het gebied van Nieuwerkerk-Noord. Alle onderzoeken zijn uitgevoerd, grondeigenaren en omwonende waren betrokken en positief over deze ontwikkeling. Helaas is deze ontwikkeling stil gelegd voor de plannen met het Middengebied, met onzekerheid voor het gebied van reclamanten als gevolg.</p> <p><i>Gevolgen voor ondernemers en bewoners Middengebied</i> Waarom worden er woningen gebouwd in een gebied waarvoor bedrijven en huizen moeten wijken terwijl er enkele kilometers verderop grond met woonbestemming klaar ligt waarvan de eigenaren graag mee willen</p>	<p>De nadere verkenning in het kader van het project 'Nieuwerkerk-Noord: Ruimte voor de toekomst' leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling van tijdelijke woningbouw op deze locatie ruimtelijk uitdagend is, maar (technisch) wel mogelijk zou kunnen zijn. Overige aanpassingen ten aanzien van bijvoorbeeld ontsluiting en infrastructuur geven echter een onacceptabel groot financieel tekort, zelfs als de beschikbare subsidie hiervoor wordt ingezet. Het financieel tekort is dusdanig groot, dat ook de inzet van eigen middelen of aanvullende subsidies daarvoor geen oplossing bieden. Tijdelijke woningbouw is daarom niet financieel haalbaar en vormt daarmee geen basis voor het langetermijnperspectief van Nieuwerkerk-Noord. In het omgevingsbeleid van de Provincie is Nieuwerkerk-Noord tevens van de 3 ha-kaart gehaald. Dit betekent dat de</p>	nee

<p>werken in de ontwikkeling. Reclamanten vragen zich af wat de gemeente hiervan weerhoudt.</p> <p><i>Perspectief Nieuwerkerk Noord</i> Reclamanten wachten al lang op duidelijkheid. Welk perspectief kan de gemeente reclamanten in Nieuwerkerk Noord geven en op welke wijze het gebied van reclamanten betrokken gaat worden bij de ontwikkeling van het Vijfde Dorp.</p>	<p>gemeente geen grootschalige woningbouw meer mag ontwikkelen in dit gebied.</p> <p>De gemeente realiseert zich dat met deze conclusie nog geen duidelijk perspectief gegeven kan worden aan de bewoners en ondernemers in het gebied. Daarom blijft de gemeente op zoek gaan naar kostendragers en oplossingsrichtingen die wel een integraal ontwikkelperspectief voor Nieuwerkerk-Noord dichterbij brengen.</p> <p>Hierbij wordt gezocht naar een passend programma, dat mogelijk bestaat uit een mix van wonen, werken, recreëren, sport en onderwijs.</p> <p>Tevens voert de gemeente gesprekken met ondernemers en bewoners van Nieuwerkerk-Noord, om aan te geven waar de gemeente in dit proces staat en om specifieke problematiek bij ondernemers en bewoners op te halen. Daarnaast zal tijdens de gesprekken aan de orde komen hoe ondernemers en bewoners zélf zien hoe Nieuwerkerk-Noord een perspectief kan worden geboden.</p>	
<b>CONCLUSIE</b>		
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R55 – Reclamant 55	Corsanummer E23.005540 en I23.003650	18 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Onzekerheid over gronden</i> Reclamant, eigenaar van melkveebedrijf en zorgboerderij, maakt zich zorgen over de voortdurende onzekerheid rondom zijn gronden die steeds dreigen te worden aangekocht/onteigend voor industriële ontwikkelingen. Sinds de jaren '90 zijn de gronden het onderwerp van politieke discussie geweest, met voorkeursrechten en plannen die de ontwikkeling van zijn melkveebedrijf belemmerden.</p> <p>Reclamant verzoekt de gemeente een duidelijke keuze te maken tussen een directe bestemming voor bedrijventerrein of een agrarische</p>	<p>De gemeente begrijpt de oproep van reclamant. Met dit Chw bestemmingsplan biedt de gemeente de gewenste duidelijkheid en komt een einde aan de onzekerheid voor reclamant. De toekomstige bestemming is helder en geeft aan tot wanneer het agrarisch gebruik voortgezet kan worden en vanaf welk moment een ontwikkeling als bedrijventerrein mogelijk is.</p> <p>Doordat de bestemming automatisch overgaat naar de bestemming 'Bedrijventerrein' geeft dit voldoende zekerheid dat het huidige gebruik daadwerkelijk ten einde komt.</p>	nee

	<p>bestemming zonder toekomstige wijziging. Reclamant geeft aan dat de voorlopige bestemming de ruimtelijke invulling van het gebied vooruitschuift. Dit geeft onzekerheid voor of het huidige gebruik daadwerkelijk tot een einde komt.</p> <p>Ook de ontwikkeling van de woonwijk Westergouwe (gemeente Gouda) en de verbreding van de N457 in de richting van ons bedrijf geven onzekerheid over de toekomst.</p>	<p>Het opnemen van de agrarische bestemming zonder toekomstige wijziging is niet reëel. Het is al duidelijk vanuit het provinciaal en het gemeentelijk beleid dat hier in de toekomst een bedrijventerrein ontwikkeld gaat worden. Hier moet de gemeente dan ook open over zijn en dit doen we door het opnemen van de voorlopige bestemming. Deze geeft, in tegenstelling tot de onzekerheid van een uit te werken bestemming, een directe bouwtitel zodra de bestemming bedrijventerrein is ingegaan.</p> <p>De gemeente Zuidplas gaat niet over de ontwikkeling van Westergouwe en de verbreding van de N457, omdat dit niet op grondgebied van de gemeente ligt. De gemeente is wel in gesprek met de gemeente Gouda over de te verwachte verbreding. Hier zijn nog geen definitieve afspraken over bekend. Daarmee kan de gemeente die onzekerheid helaas niet wegnemen.</p>	
2	<p><i>Oneigenlijk gebruik van voorlopige bestemming</i></p> <p>De gemeente hanteert een voorlopige bestemming van 'Bedrijventerrein - Agrarisch voorlopig', waardoor er onzekerheid blijft en de daadwerkelijke ontwikkeling van het bedrijf vertraagd wordt. Reclamant ziet dit als oneigenlijk gebruik van de voorlopige bestemming.</p>	<p>Gelet op de behoefte aan bedrijventerrein, het provinciale beleid en de regionale programmering van bedrijventerreinen kiest de gemeente om de twee nieuwe bedrijventerreinen gefaseerd te ontwikkelen. Omdat dit Chw bestemmingsplan een planhorizon kent van circa 20 jaar, is ook het tweede bedrijventerrein al opgenomen in de planregeling. Met de gekozen voorlopige bestemming is het een gegeven dat de bestemming op locatie wijzigt naar bedrijventerrein per 1 januari 2033. Die bestemmingswijziging vindt automatisch plaats, daar is geen nieuw besluit meer voor nodig. Dit is zoals de wetgever het gebruik van de voorlopige bestemming bedoeld heeft. Duidelijkheid bieden voor de komende planperiode. Met het onherroepelijk worden van het voorliggende bestemmingsplan is het zeker dat op 1 januari 2033 de bestemming van 'Agrarisch met waarden' veranderd in 'Bedrijventerrein'.</p> <p>De gekozen regeling biedt daarnaast ook voor de situatie tot 1 januari 2033 een adequate planologische regeling, waarmee het huidige gebruik kan worden voortgezet. De bestaande bedrijfsvoering wordt dan ook niet belemmerd. Als per 1 januari 2033 de wens bestaat om het bestaande gebruik nog door te laten gaan, kan het college van B&amp;W daartoe besluiten. Dit mag tot uiterlijk 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.</p>	nee



3	<p><i>Gebrek aan gedegen belangenafweging</i> Er is kritiek op het gebrek aan een gedegen belangenafweging, vooral omdat er een grote behoefte is aan industrieterreinen in de regio. De keuze om te wachten tot 2033 voor een definitieve industriële bestemming wordt betwist, aangezien deze onzekerheid brengt in het voortbestaan van het melkveebedrijf.</p>	<p>De gemeente kiest, in lijn met het provinciaal beleid, voor een gefaseerde ontwikkeling van de twee nieuwe bedrijventerreinen (zie ook reactie bij punt 2). Doordat de bestemmingswijziging met dit nieuwe Chw bestemmingsplan vaststaat, biedt de gemeente nu duidelijkheid. Het bestaande melkveebedrijf kan blijven functioneren tot de definitieve bestemming in werking treedt.</p> <p>Ten aanzien van mogelijke waardedaling van het melkveebedrijf bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade* in te dienen.</p> <p><i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p>	nee
4	<p><i>Bezwaar betreffende bouwgrond</i> Ook de bouwgrond die reclamant bezit, heeft een voorlopige bestemming die verdere ontwikkeling belemmert, waaronder de mogelijkheid om een passende woning te bouwen.</p>	<p>De gronden met een voorlopige bestemming kunnen in gebruik blijven conform het huidige gebruik en zodra de definitieve bestemming in werking treedt, ontwikkeld worden. Als reclamant (andere of snellere) ontwikkelwensen heeft, bestaat altijd de mogelijkheid om met de gemeente in overleg te treden en eventueel af te wijken van het Chw bestemmingsplan. Die ontwikkeling wordt dan zelfstandig beoordeeld.</p>	nee
5	<p><i>Dringende oproep voor duidelijkheid</i> Reclamant dringt aan op een duidelijke keuze van de gemeenteraad tussen directe industriebestemming of handhaving van de huidige agrarische bestemming zonder toekomstige wijzigingen. Hij benadrukt dat deze duidelijkheid essentieel is voor de toekomst van zijn bedrijf en de bedrijfsopvolging door zijn kinderen.</p>	<p>De bestemmingsregeling biedt duidelijkheid over de huidige en toekomstige bestemming van het gebied. De gemeente voorziet de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet voor 1 januari 2033 en kiest daarom voor een voorlopige bestemming. Daarmee is duidelijk dat de huidige bestemming eindigt en is er ook zekerheid dat de nieuwe bestemming in werking treedt.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R56 – Reclamant 56	Corsanummer E23.005510	17 oktober 2023	19 oktober 2023

1	Zie voor beantwoording R12
---	----------------------------

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R57 – Reclamant 57	Corsanummer E23.005511	17 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Algemeen</i> Reclamanten geven aan dat ze de zorgen met betrekking tot deze ontwikkeling ook al gedeeld hebben bij de behandeling van Masterplan Middengebied in 2021. Als bewoners van de Middelweg raakt deze ontwikkeling hun persoonlijk en tast dit in hoge mate het woongenot aan. Reclamanten vindt dat de plannen voorbijgaan aan de belangen van de huidige bewoners.</p> <p><i>Verlies van natuur en uitzicht</i> Reclamanten geven aan dat door de plannen er verlies plaatsvindt van het uitzicht, gevoel van ruimte rondom het huis. Daarnaast zorgt het ook voor een verlies van natuur (o.a. het leefgebied van weidevolgels). De plannen zorgen voor een verslechtering van luchtkwaliteit en een toename van geluid (tijdens als na de bouw) en verkeersbewegingen.</p>	<p>In het MER is onderzocht wat het effect is van de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied voor (onder andere) bestaande bewoners. Daarbij is ook ingegaan op de effecten als gevolg van geluid, luchtkwaliteit, natuur en verkeer. Op basis van de effecten die daarin zijn beschreven, is afgewogen dat de effecten niet onacceptabel zijn en dat met mitigerende maatregelen de belangrijkste effecten weg te nemen zijn of voldoende te verminderen zijn. In alle gevallen zal worden voldaan aan de wettelijke kaders.</p> <p>In de bouwplannen zal rekening gehouden worden met de bestaande situatie zoals vrij zicht en lichtinval. Bij de uitwerking van de deelgebieden zal tevens rekening gehouden worden met de bestaande bebouwing en de afstand en positionering van bebouwing tot de bestaande bebouwing. Onderdeel van deze deeluitwerkingen is een beoordeling van onder meer het woon- en leefklimaat van aangrenzende percelen.</p> <p>Naar aanleiding van (onder meer) deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de mate van flexibiliteit, met name in relatie tot de bestaande functies in het gebied die blijven bestaan. Dat heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, waarbij:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft: <ul style="list-style-type: none"> <li>hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de wegas van de</li> </ul> </li> </ol>	ja

		<p>linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en</li> </ul> <p>2. een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&amp;W in te stellen Supervisor die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangend en passende stedenbouwkundige opzet.</p> <p>De aparte bestemming 'Wonen' is gegeven aan de bestaande woonbebouwing in het gebied. Met bovenstaande aanpassing wordt gestreefd naar een voldoende afstand tot bestaande functies en een geleidelijke overgang van bestaande bebouwing naar het nieuw te ontwikkelen dorp.</p>	
2	<p><i>Behoud van linten / dorps karakter</i>                  Reclamanten vinden dat doordat de zogenaamde slinger de Middelweg 2 x kruist, er geen recht gedaan wordt aan het behoud van het karakter van de linten. Reclamanten stellen voor om deze geheel ten zuiden van de Middelweg te leggen. Daarnaast zal door de inpassing van de nieuwe bebouwing een stevige verandering van het karakter van het lint plaatsvinden. Dit doordat de vergezichten niet meer mogelijk zijn en de genoemde fysieke en visuele overgang niet goed uit de verf komt.</p> <p>Daarnaast geven reclamanten aan dat 8 woonlagen niet strookt met een dorps en landelijk woonmilieu.</p>	<p>De functie van het deel van de Middelweg/Bredeweg binnen de bebouwde kom zal inderdaad veranderen. Binnen de bebouwde kom zal een snelheidsregime van maximaal 15 km/u of 30 km/u gelden. In de woonbuurten zal een snelheid van 15 km/u worden aangehouden. Ook zal er een aantal doorzichten vanaf de Middelweg op het huidige polderlandschap verdwijnen omdat hier het nieuwe woongebied zichtbaar zal zijn in de toekomst. De gemeente acht deze aanpassingen passend bij de toekomstige situatie.</p> <p>Het ruimtelijke beeld van de Middelweg/Bredeweg wordt verder ook bepaald door de inrichting en de bestaande lintwoningen die eraan liggen. De lintwoningen blijven gehandhaafd.</p> <p>De Middelweg wordt buiten de bebouwde kom een gebiedsontsluitingweg met een snelheidsregime van 60 km/u. De gemeente zal onderzoeken welke inrichtingsmaatregelen nodig zijn om te komen tot een verkeersveilige inrichting passend bij de functie en de hoeveelheid verkeer op de weg. Vanaf de komgrens tot aan de Groene Slinger wordt uitgegaan van een 30 km/u inrichting. De Middelweg zal hier passend bij de functie op worden aangepast. In de woonbuurten geldt in het nieuwe dorp een snelheidsregime van 15 km/u.</p> <p>Qua verkeersfunctie zal de Middelweg niet meer de doorgaande verbinding zijn; deze loopt over de Groene Slinger. Echter door de</p>	ja

		<p>landschappelijke inrichting van de linten wordt de doorgaande lijn van de oorspronkelijke linten nadrukkelijk ingezet en beleefd.</p> <p>Het Middengebied omvat een specifiek vastgesteld ontwikkelprogramma. Er is voor gekozen - mede in het kader van bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid – om het deel ten noorden van de Middelweg bij het dorp te betrekken en directe verbindingen voor de voetganger en fiets richting het centrum te borgen. Door de Groene Slinger hier omheen te leggen, ontstaat een autoluw gebied en is de Middelweg in het dorp geen barrière.</p> <p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze, wordt gestapelde bouw tot maximaal zes lagen in beperkte mate toegestaan. Hiervoor heeft de gemeente aanvullende randvoorwaarden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Voor acht bouwlagen geldt de aanduiding van specifieke locaties.</p>	
3	<p><b>Mobiliteit</b>                  Reclamanten vrezen een toename van verkeersbewegingen wat een negatieve impact heeft op het woongenot. Daarnaast stellen ze dat de ontsluiting/bereikbaarheid van het nieuwe dorp onvoldoende is, wat zorgt voor het vastlopen van het verkeer. Ook de extra economische activiteiten dragen bij aan toename van het verkeer. Reclamanten stellen ook dat het onduidelijk is wat er gaat gebeuren met het peil van bestaande wegen, waaronder de Middelweg.</p> <p>Reclamanten vragen zich ook af wat er gebeurt als de modal shift niet tot stand komt.</p>	<p>In de verkeersberekeningen die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan en MER komt de toename van verkeersbewegingen duidelijk naar voren.</p> <p>In de Deelovereenkomst Mobiliteit (2023) heeft de gemeente met andere overheden afspraken vastgelegd om hier maatregelen voor te realiseren; deze maatregelen zijn opgenomen in het voorkeursalternatief (VKA). Deze maatregelen zullen de komende jaren nader uitgewerkt en gerealiseerd worden, daarbij ervan uitgaande dat de mobiliteit altijd voldoende geborgd moet zijn conform het uitgangspunt “Eerst bewegen, dan bouwen”.</p> <p>In het MER en bestemmingsplan is uitgegaan van een duurzaam mobiliteitsconcept. Het uitgangspunt van de gemeente is om een hiermee een modal shift te realiseren. Modal shift verwijst naar een verschuiving (shift) van autogebruik naar andere (duurzamere) vervoerswijzen. De mate van modal shift is afhankelijk van het succes van het duurzame mobiliteitsconcept.</p> <p>Voorwaarden van het duurzaam mobiliteitsconcept zijn aspecten als de beschikbaarheid en functionaliteit van openbaar vervoer (bus, trein), (bovenregionale) fietsverbindingen en deelmobiliteit alsmede de ruimtelijke vertaling van het STOMP-principe in de inrichting van het woongebied. De genoemde duurzame mobiliteitsmaatregelen heeft de</p>	nee

		<p>gemeente echter niet volledig in eigen hand. De gemeente is hierin namelijk afhankelijk van andere overheden, concessieverleners en -houders en marktpartijen. De gemeente is en gaat de komende periode hierover in gesprek met de verschillende benodigde partijen.</p> <p>Aangezien de haalbaarheid van het mobiliteitsconcept daarom nu niet gegarandeerd kan worden, is voor het voorkeursalternatief (VKA) gerekend met een modal shift gericht op een autoverkeersreductie van 5%. Dit is de ondergrens van de ambitie van de gemeente en is een afspraak uit de Bestuurlijke Overeenkomst (2021) en Deelovereenkomst Mobiliteit (2023) met onder andere de provincie Zuid-Holland.</p> <p>Als de modal shift niet tot stand komt, is het gevolg dat er aanvullende autoverkeersbewegingen ontstaan en zal de gemeente in overleg treden met onder andere de provincie Zuid-Holland over de afspraken in voornoemde overeenkomsten.</p> <p>Overigens neemt de verkeersdruk ter hoogte van de woning van reclamant af ten opzichte van de huidige situatie.</p> <p>Het peil van de bestaande wegen, waaronder de Middelweg, gaat verder niet veranderen. Deze blijven op dezelfde hoogte liggen.</p>	
4	<p><i>Verlegging gasleiding</i> Met de verlegging van de gasleiding naar de Middelweg komen de woningen binnen de 1% letaliteitsgrens. Daarbij moeten er bomen gekapt worden en bevindt zich daar een zorginstelling.</p>	<p>Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan waren er twee varianten voor de verlegging van de gasleiding in studie. Beide varianten zijn daarom opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In deze studie zijn deze twee varianten afgewogen op basis van diverse aspecten, waaronder letaliteitsbegrenzingsen. Wij veronderstellen dat u de 100% letaliteitszone bedoelt in uw zienswijze.</p> <p>De gemeente heeft naar aanleiding van de variantenstudie een definitieve keuze gemaakt voor de verlegging van de gasleiding. Woningen vallen in de wetgeving onder beperkt kwetsbare gebouwen en zijn binnen deze zone toegestaan.</p> <p>De gemeente zal bij de verdere uitwerking rekening houden met de aanwezigheid van eventuele zeer kwetsbare groepen in de zone en de verantwoording. De genoemde zorginstelling is bij de gemeente in beeld. Voor de zorginstelling is een tijdelijke vergunning verleend.</p>	ja

		<p>Uitgangspunt bij de keuze voor de verlegging is het gemeentelijke beleid dat binnen de 100% letaliteitsgrens geen gebouwen staan waarin zich verminderd zelfredzame personen bevinden.</p> <p>De huidige gasleiding, gelegen op circa 1 meter onder maaiveld achter de kavels van de Middelweg zal verlegd worden naar een nieuw tracé in de Middelweg. Dit nieuwe tracé wordt uitgevoerd middels een gestuurde boring met een diepte van minimaal 10 meter onder maaiveld. Gezien deze diepe ligging en verlegging buiten de toekomstige bouwactiviteiten vermindert de kans op schade en een calamiteit aanzienlijk en daardoor is het verantwoord om naast woningen ook zeer kwetsbare gebruiksfuncties in gebouwen toe te staan in de letaliteitszone. Dit is afgestemd met zowel de omgevingsdienst als de veiligheidsregio.</p> <p>Van bomenkap zal door de aanleg middels een boring geen sprake zijn. Conform afstemming met Gasunie kunnen bomen daardoor worden gehandhaafd of mogelijk zelfs nieuw worden geplaatst op de leidingzone.</p>	
5	<p><i>Schade aan woningen</i> Reclamanten vrezen schade aan de huizen door de verlaging van het waterpeil en de bouwactiviteiten.</p>	<p>De gemeente is zich bewust van de kwetsbaarheid van bestaande eigendommen in het bestemmingsplangebied. Voorafgaand aan de aanvang van werkzaamheden wordt er daarom opname gedaan van de panden teneinde allereerst en zo mogelijk maatregelen te nemen ter voorkoming van overlast en schade. Of dit nodig is en kan, en of het maatregelen betreft aan de woning of aan de uitvoeringswijze van werkzaamheden, hangt af van de lokale situatie. Vervolgens wordt er per perceel en pand ten tijde van de uitvoering een monitoring uitgevoerd op diverse aspecten zoals trillingen en wateroverlast zodat er bij herleidbare schade ten gevolge van de werkzaamheden herstel of vergoeding plaats kan vinden.</p> <p>Ten aanzien van mogelijke waardedaling van de woning bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade* in te dienen.</p> <p><i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen</i></p>	nee

		<p>allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</p>	
6	<p><b>Propaantanks</b> In artikel 15.3.1.c worden propaantanks als strijdig aangemerkt. Wat gaat dit betekenen voor de huidige woningen in het plangebied, waar deze veelal in gebruik zijn?</p>	<p>Voor propaantanks die op dit moment in gebruik zijn geldt het overgangsrecht. Dit houdt in dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Ook mogen deze tanks, mits de aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Nieuwe propaantanks in het bestemmingsplangebied zijn niet mogelijk.</p>	nee
7	<p><b>Zienswijze Milieueffectrapport Middengebied Zuidplaspolder</b> Reclamanten stellen dat veel van de aangedragen zaken in de zienswijze Ontwerpbestemmingsplan ook van toepassing zijn op de MER. Echter willen reclamanten wel nog de volgende punten opmerken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toename van geluid langs de Middelweg tot &gt;50dB.</li> <li>• Verslechtering van de luchtkwaliteit als het gaat om NO2 en fijnstof</li> <li>• Verdwijnen van het huidig grondgebruik en de openheid van het gebied</li> <li>• Effecten van ophogen 1m grond op bestaande bebouwing is niet duidelijk</li> <li>• De belevingswaarde van het gebied neemt af door de komst van het nieuwe Dorp. Welke compensatie wordt hier tegenover gesteld?</li> </ul>	<p>De punten die reclamant aandraagt zijn in het MER onderzocht en komen overeen met de conclusies uit het MER. Op basis van de effecten die zijn beschreven, is afgewogen dat de effecten niet onacceptabel zijn en dat met mitigerende maatregelen de belangrijkste effecten weg te nemen zijn of voldoende te verminderen zijn. In alle gevallen zal worden voldaan aan wettelijke kaders.</p> <p>Het klopt dat voor sommige effecten detailonderzoek nodig is. De planontwikkeling is een langjarig proces. Daarbij worden in elke fase de onderzoeken uitgevoerd op het detailniveau dat nodig is om in die fase de juiste besluiten te kunnen nemen. Het voorliggende besluit betreft het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden de bestemmingen vastgelegd. Er wordt nog niet vastgelegd op welke manier de ontwikkeling precies gaat plaatsvinden.</p> <p>De onderzoeken voor het bestemmingsplan en bijbehorende MER zijn uitgevoerd op een bijpassend detailniveau. Daarmee is voldoende inzicht gegeven in de te verwachten effecten en de mogelijkheid om die effecten weg te nemen of te beperken. Bij de verdere uitwerking van de plannen – passende bij de dan te nemen besluiten – detailonderzoeken worden uitgevoerd. Hierbij wordt het genoemde risico van het ophogen van het gebied uitdrukkelijk ook beschouwd. Daarmee wordt uiteindelijk geborgd dat vóór de start van de ontwikkeling de effecten voldoende in beeld zijn gebracht en voldoende maatregelen worden getroffen.</p> <p>Het effect op de ruimtelijke kwaliteit en in het specifiek de belevingswaarde is in het MER onderzocht. Daaruit blijkt dat er zowel</p>	nee

	negatieve als positieve effecten te verwachten zijn. Gemiddeld genomen zal de belevingswaarde door de transformatie van het bestemmingsplangebied toenemen. Op basis daarvan stelt de gemeente dat er geen extra compensatie nodig op het gebied van belevingswaarde.	
<b>CONCLUSIE</b>		
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R58 – Reclamant 58	Corsanummer I23.003648 en I23.003649	17 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmings plan ja/nee
1	<i>Algemeen</i> Reclamant geeft aan dat het verbazend is dat de gemeente Zuidplas al tientallen jaren bezig is en blijft met het ontwikkelen van de plannen, terwijl deze in de media als onwenselijk worden geschetst. Reclamant verwijst hierbij naar de uitspraken van Dr. Ir. Jan Rotmans en Rijksbouwmeester Fransesco Veenstra.	De gemeente is bekend met de in de media geuite bezwaren tegen de plannen voor het Middengebied. In de onderzoeken voor het MER is mede om die reden uitdrukkelijk aandacht besteed aan de onderwerpen waar de bezwaren zich op richten. Veel van de resultaten uit dit onderzoek zijn opgenomen in het voorkeursalternatief (VKA) en worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan en het MER een voldoende onderbouwing geven voor de haalbaarheid van de plannen voor het Middengebied.	nee
2	<i>Omstandigheden</i> Reclamant heeft perceel aangekocht in jaar 1990 met gedachte om rustig en vrij in de polder oud te worden met verzameling antieke en klassieke auto's. Na een lange weg, met tussenkomst van de rechter, heeft	De gemeente zal de gesprekken met reclamant voortzetten om nader te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om de plannen van de gemeente en de plannen van reclamant, in een aangepaste vorm of op een andere locatie, te kunnen realiseren.	nee



	<p>reclamant een woonhuis met garage en tweetal loodsen gerealiseerd, op dezelfde plek als de oude bebouwing. Loodsen en garage zijn onder andere noodzakelijk voor het stallen van de verzameling antieke en klassieke auto's, cultureel erfgoed uit de jaren 1910, '20, '30, '40. Aanwezigheid van de voormalige bedrijfsopstallen was een belangrijke factor voor de aankoop, zeker nadat de toenmalige wethouder een toezegging had gedaan dat het huidige gebruik ter plaatste was toegestaan.</p>		
<p>3</p>	<p><i>Onzorgvuldig bestuur</i>                  Reclamant geeft aan dat de woning op het perceel betrokken werd in 2014, de loodsen in 2011 zijn herbouwd en de garage aan de woning gerealiseerd is in 2018. Alles is vrij recent gerealiseerd, c.q. de species is nog niet volledig uitgehard. Reclamant verwacht van een zorgvuldig handelend bestuur dat zij bij haar besluitvorming/vergunning verlening tenminste een planperiode voor kijkt.</p> <p>Uit voorliggend beeldmateriaal blijft dat pal achter het huis van reclamant een (denkbeeldige) lijn is getrokken en alle daarachter gelegen gebouwen worden 'wegbestemd'. Reclamant stelt dat dit getuigt van onzorgvuldig bestuur/geen beleid aan gezien dit binnen 5 jaar is nadat de laatste opstal is gereedgekomen.</p>	<p>De gemeente is zich ervan bewust dat het bestemmingsplan gevolgen heeft en/of kan hebben voor woningen en bedrijven in of in de nabijheid van het bestemmingsplan. De gemeente betracht daarom ook uiterste zorgvuldigheid bij de planontwikkeling. De gemeente herkent zich daarom niet in de stelling dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur. Bij het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), de Nota van Uitgangspunten (2023) en dit bestemmingsplan heeft er een uitgebreid participatieproces op verschillende thema's plaats gevonden. Daarbij hebben huidige bewoners en inwoners van de gemeente, en andere belanghebbenden en belangstellenden, op- en aanmerkingen mee kunnen geven. Daarnaast kan er door middel van deze zienswijzeprocedure officieel geregeerd worden op het bestemmingsplan. Hiermee kan iedereen een zienswijze meegeven waar inhoudelijk een reactie op komt. De gemeente maakt hierbij een integrale afweging tussen alle aanwezige belangen, onderzoeksuitkomsten, (overkoepelend) beleid, en vigerende wet- en regelgeving.</p> <p>Het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021) en de daarop gebaseerde Nota van Uitgangspunten (2023) zijn tevens vastgesteld door de gemeenteraad, waardoor er een voldoende legitieme basis is voor de ontwikkeling van dit plan.</p> <p>Voor het bestemmingsplan heeft de gemeente een m.e.r.-procedure doorlopen en diverse andere onderzoeken uitgevoerd. Daarnaast heeft de Provincie de ontwikkeling vastgelegd in haar omgevingsbeleid. Hiervoor is een zorgvuldige procedure doorlopen, waarvoor (net als de gemeente) een MER is opgesteld en twee mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen zijn geweest.</p> <p>Het bouwen van een garage bij een woning past binnen de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. In dat opzicht heeft de gemeente bij de vergunningverlening afgewogen dat dit passend was binnen de visie op het gebied.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt een aanpassing gedaan voor het behouden van de bestaande bebouwing op de gronden van reclamant waarop geen Wvg gevestigd is.</p>	<p>ja</p>

4	<p><i>Bezwaren Wet voorkeursrecht Gemeente (Wvg)</i>                  Reclamant geeft aan dat in het licht van de behandeling van de Wvg reeds uitgebreid ingegaan is op de consequenties van het voorliggende plan. Hetgeen toen naar voren werd gebracht, dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Naar aanleiding van de bezwaren tegen de Wvg heeft gemeente Zuidplas een gesprek met reclamant gevoerd. Hier zou op korte termijn een vervolg aan worden gegeven/ zou worden terugkomen. Dit is nog niet gebeurd.</p>	Zie beantwoording bij punt 2 over de gevoerde gesprekken.	nee
5	<p><i>Gebrek aan behoorlijk bestuur</i>                  Reclamant geeft aan dat er gebrek is aan behoorlijk bestuur, indien gedane toezeggingen niet worden nagekomen. Tijdens gesprekken is er begrip getoond voor de standpunten van reclamant, dit is echter niet terug te vinden in het ontwerp. Dit alles is onaanvaardbaar voor reclamant.</p>	Zie beantwoording bij punt 3.	nee
6	<p><i>Bebouwing</i>                  Reclamant geeft aan dat destijds besproken is; of de bestaande bebouwing wordt in haar geheel gehandhaafd, of het geheel wordt uitgeruild. Reclamant geeft ook aan dat in het beeldmateriaal het bouwvlak niet correct staat weergegeven. Ook is het beeldmateriaal niet consequent. Reclamant geeft aan dat er ten alle tijden recht is op een bijgebouw. Uit diverse rapporten, die reclamant heeft laten opstellen voor de bouw van het bijgebouw, diende deze pal achter de woning te moeten zijn. In het huidig plan is dit onmogelijk om te handhaven. Reclamant vindt dat dit aangepast moet worden.</p>	<p>Met reclamant zijn inderdaad gesprekken gevoerd over een mogelijke verplaatsing van de activiteiten op het perceel. Deze gesprekken hebben vooralsnog niet geleid tot een definitieve beslissing over de gronden van reclamant en eventueel uitrusten van functies.</p> <p>Op een deel van het perceel van reclamant is Wvg gevestigd, waar ontwikkeling is voorzien. Op deze gronden is het oprichten van een bouwwerk ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten niet in lijn met het gemeentelijk beleid en dus niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het is niet mogelijk om alle bebouwing te handhaven.</p> <p>De bebouwing op het gedeelte van de gronden waar geen ontwikkeling is voorzien, is wel opgenomen in het bestemmingsplan. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is een deel van de opstallen toegevoegd aan de bestemming 'Wonen'. De grenzen zijn in overeenstemming gebracht met de Wvg grenzen. Ook het bouwvlak is aangepast zodat de bestaande, legale, bouwwerken bestemd zijn.</p>	ja
7	<p><i>Mobiliteit</i></p>	De mobiliteitseffecten zijn ten behoeve van het bestemmingsplan en onderliggend MER uitgebreid onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het Deelrapport	nee

<p>Wat betreft de mobiliteit, de voorlopige uitkomsten rammelen aan alle kanten. Reclamant geeft aan dat er geen, of geen deugdelijke rapporten ter onderbouwing beschikbaar zijn. Hoe is het dan mogelijk om een deugdelijke zienswijze(n)/ bezwaar in te dienen? Uit beeldmateriaal blijkt dat een weg pal voor en vrij direct achter de woning van reclamant komt te lopen. Daarnaast is in het plan te lezen dat toegangs- en vluchtwegen op een zodanige hoogte komen te liggen dat evacuatie te allen tijde noodzakelijk is. Reclamant neemt aan dat deze op 2 meter hoogte komt en reclamant tegen een wal/talud van 2 meter hoog aan gaat kijken. Daarnaast stelt reclamant dat door de ophoging van de omliggende gronden, er met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid scheurvorming aan de woning zal ontstaan.</p>	<p>Mobiliteit en overgenomen in het bestemmingsplan en MER. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het Deelrapport Mobiliteit.</p> <p>In het vervolg zullen per ontwikkelfase stedenbouwkundige deelplannen worden opgesteld; daarin zullen verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid verder worden uitgewerkt.</p> <p>De gemeente treedt in overleg met bewoners/bedrijven in de uitwerking van de plannen om de bereikbaarheid van woningen en bedrijfsgebouwen te garanderen tijdens de bouw. Dit kan wel betekenen dat er bepaalde omrijdroutes ingesteld kunnen worden.</p> <p>De hoofdontsluitingswegen komen op -4,65 NAP te liggen ten opzichte van het toekomstig vloerpeil van het woningbouwgebied op -4,55 NAP. Daarnaast wordt rekening gehouden met verticale evacuatie (vluchtmogelijkheden naar hogere verdiepingen in de nieuwe bebouwing). Het hoogteverschil tussen de Groene Slinger en bestaande woningen is woning-afhankelijk. In het algemeen geldt dat er maximaal een hoogteverschil van ca. 90 cm is. De stelling dat de reclamant tegen een wal van 2 meter aan komt te kijken is niet correct.</p> <p>De gemeente is zich bewust van de kwetsbaarheid van bestaande eigendommen in het gebied. Voorafgaand aan de aanvang van werkzaamheden wordt er daarom zorgvuldig opname gedaan van de panden teneinde allereerst en zo nodig maatregelen te nemen ter voorkoming van overlast en schade. Of dit nodig is en kan, en of het maatregelen betreft aan de woning of aan de uitvoeringswijze van werkzaamheden, hangt af van de lokale situatie. Vervolgens wordt per perceel en pand ten tijde van de uitvoering een monitoring uitgevoerd op diverse aspecten zoals trillingen en wateroverlast zodat er bij herleidbare schade ten gevolge van de werkzaamheden herstel of vergoeding plaats kan vinden.</p> <p>Ten aanzien van mogelijke waardedaling van de woning bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade* in te dienen.</p> <p><i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p> <p>Om de mogelijkheid van uitkoop door de gemeente te bespreken kan reclamant, op basis van het op de gronden van de reclamant gevestigde Wet voorkeursrecht, een separaat verzoek indienen bij de gemeente.</p>	
---	--	--

<p>8</p>	<p><b>MER</b></p> <p>A. Reclamant is van mening dat het MER op diverse punten niet juist is, of incompleet is en tegenstrijdigheden bevat. Hetgeen van onzorgvuldigheid getuigt en niet de basis zou moeten zijn voor belangrijke beslissingen</p> <p>B. Reclamant geeft aan dat uit het MER blijkt dat er ernstige geluidshinder gaat ontstaan. Dit doet afbreuk aan het woongenot van reclamant en is dus onwenselijk c.q. leidt dit tot naar alle waarschijnlijkheid tot een onaanvaardbare geluidshinder en trillingen</p> <p>Reclamant geeft tevens aan dat metingen niet juist en niet compleet zijn. Er ontbreken meetpunten in de directe omgeving van de woning en van de achterliggende woning van de buurman. Reclamant is van mening dat deze metingen alsnog gedaan moeten worden en toegevoegd worden aan de MER</p> <p>C. Reclamant geeft aan dat het volgende dient ingevoegd te worden in de MER:  <i>In hoofdstuk 8.1.4. Transport door buisleidingen dient leidend te zijn de ministeriële richtlijnen ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de directe nabijheid van hoge druk gastransportleidingen. Alsdan dient voorkomen te worden dat betrokkenen bij deze ontwikkelingen, bijvoorbeeld woonwijken en ziekenhuizen en andere kwetsbare centra gerealiseerd worden buiten de toetsingsafstand van reeds aanwezige leidingen en deze is aanmerkelijk breder ter weerszijden van de aanwezige leidingen, dan de breedte van de "leidingstrook"; dit is namelijk een reservering voor de toekomstige leiding(en) en zal bij toekomstige leidingaanleg de uitvoering dienen te zijn dat ook alsdan geen risicovergroting plaatsvindt.</i>                  Reclamant stelt dat doordat er nu uitgegaan wordt van de breedte van de leidingstrook aan toekomstige bewoners een onaanvaardbaar risico toegevoegd wordt.</p>	<p>A. De gemeente heeft zowel het advies (op de NRD) als het tussentijdse advies (op het concept MER) van de Commissie m.e.r. meegenomen bij het opstellen van het MER. Daarbij zijn vrijwel alle punten die de Commissie heeft aangedragen meegenomen of is aangegeven waarom adviezen niet of anders zijn verwerkt. De Commissie m.e.r. heeft op 8 november 2023 haar eindadvies gepubliceerd over het MER. Daarin geeft de Commissie aan dat het MER grondig de gevolgen voor het milieu beschrijft. De Commissie heeft aangegeven dat haar (tussentijdse) adviezen goed zijn opgevolgd/verwerkt in het MER. Wel heeft de Commissie nog enkele aanbevelingen gedaan voor het vervolgtraject, na vaststelling van het bestemmingsplan.</p> <p>B. Uit het onderzoek voor het MER komt inderdaad naar voren dat er een toename van geluidshinder zal ontstaan. Dit onderzoek is uitgevoerd door middel van een geluidberekening met een geluidsmodel. Hiervoor zijn geen geluidmetingen uitgevoerd, het betreft namelijk een toekomstige situatie. Uit de berekening blijkt in voldoende mate welke geluidbelasting er nu is en welke geluidbelasting verwacht kan worden. Het onderzoek voor het MER is uitgevoerd op gebiedsniveau, waarbij in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook cumulatieve effecten zijn meegenomen. In het onderzoek voor het MER is niet op woningniveau gekeken naar de geluidbelasting. De beoordeling van de geluidbelasting op specifieke woningen wordt gedaan in het onderzoek bij het bestemmingsplan als er nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de invloedssfeer van geluidbronnen of als er nieuwe geluidbronnen mogelijk gemaakt worden nabij bestaande woningen.</p> <p>C. In het MER en het bijbehorende deelrapport Externe veiligheid is onderzoek gedaan naar de effecten als gevolg van de aanwezige buisleidingen en de veiligheidscontouren daaromheen. De veiligheidscontouren zijn in zowel het deelrapport externe veiligheid als in het MER weergegeven op kaart en liggen inderdaad ruim buiten de leidingenstrook. De bouw van woningen en bijbehorende kwetsbare voorzieningen (scholen, kinderopvang, etc.) leidt ertoe dat het zogenoemde 'groepsrisico' toeneemt. Dat betekent dat de kans dat een groep personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen groter wordt. In een aparte afweging ('verantwoording' genoemd) is afgewogen of er extra maatregelen mogelijk/nodig zijn om de kans op ongevallen of de gevolgen van een ongeval te verkleinen. In de verantwoording is daarvoor een groot aantal maatregelen benoemd. Op basis van deze maatregelen is besloten dat de toename van het groepsrisico verantwoord wordt geacht.</p>	<p>nee</p>
----------	--	---	------------

9	<p><i>Waterhuishouding</i>                  Reclamant vindt dat de waterhuishouding een onwaarschijnlijke voorstelling van zaken geeft en dat reclamant zich ernstige zorgen maakt over de gevolgen voor de toekomst.</p>	<p>Voor het bestemmingsplan en het MER is een deelrapport Water, bodem en klimaat opgesteld. Daarin is uitgebreid ingegaan op de huidige waterhuishouding en zijn veel bouwstenen gegeven voor de toekomstige waterhuishouding. In het MER zijn verschillende alternatieven voor de waterhuishouding met elkaar vergeleken en beoordeeld op effecten. De onderzochte alternatieven zijn opgesteld samen met de Provincie en het Hoogheemraadschap. Zij hebben ook de onderzoeksresultaten gecontroleerd. Ook de Commissie m.e.r. heeft het MER en de daarbij behorende onderzoeken getoetst. De Commissie m.e.r. heeft op 8 november 2023 haar eindadvies gepubliceerd over het MER. Daarin geeft de Commissie aan dat het MER grondig de gevolgen voor het milieu beschrijft.</p> <p>In het MER is ook opgenomen welke onderzoeken nog uitgevoerd moeten worden voordat overgegaan kan worden tot uitvoering van de plannen. Het gaat daarbij onder meer om onderzoeken naar enkele waterhuishoudkundige zaken. Het bestemmingsplan zoals dat nu wordt vastgesteld biedt de ruimte om de resultaten uit die onderzoeken te kunnen verwerken in de uiteindelijke stedenbouwkundige plannen. Daarmee heeft de gemeente er vertrouwen in dat de uitvoering van het voornemen op basis van een goede waterhuishouding zal plaatsvinden.</p>	nee
10	<p><i>Dorps karakter</i>                  Reclamant geeft aan dat een dorp ontstaat vanuit woningen met bijbehorende schuren/loodsen. De schuren van reclamant kunnen dus gehandhaafd worden in het 'dorpskarakter'.</p>	<p>Of een schuur wel of niet gehandhaafd kan blijven hangt sterk af van de ligging ervan. Ligger ze bijvoorbeeld in een lintzone, de zone waarin gemiddeld genomen de lintwoningen zich bevinden, dan is dit veelal beter in te passen dan wanneer ze buiten deze zones liggen. Tevens hangt het af van de beeldkwaliteit van het object en de functie die het huisvest en/of wat dit bijdraagt aan bijvoorbeeld een publiek belang. Als de schuren en/of loodsen minder dan 50 meter vanaf de as van de weg liggen kunnen ze in principe worden gehandhaafd.</p> <p>Een deel van de schuren op het perceel kan worden gehandhaafd. Het overige deel steekt ver het landschap in en mist de directe relatie met het lint. Deze schuur ligt binnen de bestemming Woongebied waar een ontwikkeling is voorzien naar een woonwijk met een ander karakter. Daarmee kan de schuur die te ver het landschap in steekt bij ontwikkeling van het nieuwe dorp niet positief bestemd worden.</p>	nee
11	<p><i>Overleg</i>                  Reclamant geeft aan dat er meermaals benoemd wordt vanuit de gemeente Zuidplas dat er overleg plaatsvindt met bewoners. Als direct betrokken bewoner geeft reclamant aan dat dit niet juist is. Er is nog immers geen goed overleg gevoerd vanuit de gemeente Zuidplas met direct betrokken bewoners. Bewoners moeten vanuit onder andere de media kennisnemen van zaken. Reclamant geeft aan dat dit per direct echt anders moet aangepakt worden.</p>	<p>In 2021 en 2022 hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen reclamant en de gemeente bij reclamant thuis. In die periode zijn ook veel gesprekken gevoerd met andere bewoners van het plangebied. Daarmee heeft de gemeente in haar beleving de zorgen en wensen van bewoners serieus genomen en betrokken bij de planvorming. Het openbaar maken van stukken gebeurt via de gebruikelijke weg voor eenieder. Gesprekken zullen ook in de komende periode plaatsvinden.</p>	nee

12	Slot Reclamant geeft aan dat er uit de zienswijze op te maken valt dat diverse rapporten ontbreken, niet deugdelijk of onzorgvuldig samengesteld en foutief zijn opgesteld ten tijde van het indienen van de zienswijze(n). Dit belemmert de direct betrokken bewoners voor deugdelijk zienswijze(n)/bezwaren op te stellen. Reclamant stelt dat hij het recht voorbehoud om op elk tijdstip nog aanvullingen in te kunnen brengen.	Zoals uit voorgaande antwoorden blijkt is er voor de gemeente geen aanleiding om te twifelen aan de compleetheid en juistheid van de onderzoeken die voor het bestemmingsplan en het MER zijn uitgevoerd. Zoals de Commissie voor de m.e.r. onderschrijft, is daarmee ruim voldoende informatie beschikbaar om het besluit over het bestemmingsplan te kunnen nemen. Verdere detaillering van de onderzoeken vindt plaats na vaststelling van het bestemmingsplan. Deze onderzoeken zullen worden bijgevoegd bij vergunningen die nog aangevraagd moeten worden voordat overgegaan kan worden tot uitvoering van het planvoornemen. Tegen deze besluiten (over de vergunningverlening) is bezwaar en beroep mogelijk.	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R59 – Reclamant 59	Corsanummer E23.005519 en I23.003649	13 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Geluidsbelasting en verlies van uitzicht</i> De raad heeft enkel rekening gehouden met de geluidsbelasting die ontstaat door de weg. Er is echter onvoldoende aandacht besteed aan andere aspecten zoals schaduwwerking, verlies van uitzicht, privacy en inkijk. De planregels bieden onvoldoende concrete en objectieve randvoorwaarden, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden te ruim geformuleerd zijn en ruimte laten voor eigen interpretatie door het college van burgemeester en wethouders.	In de bouwplannen zal rekening gehouden worden met de bestaande situatie zoals vrij zicht en lichtinval. Bij de uitwerking van de deelgebieden zal tevens rekening gehouden worden met de bestaande bebouwing en de afstand en positionering van nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing. Onderdeel van deze deelopwerkingen is een beoordeling van onder meer het woon- en leefklimaat van aangrenzende percelen.  Naar aanleiding van (onder meer) deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de mate van flexibiliteit, met name in relatie tot de bestaande functies in het gebied die blijven bestaan. Dat heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, waarbij: 1. in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft: - hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de weg van de	ja

		<p>linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en</li> </ul> <p>2. een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&amp;W in te stellen Supervisor, die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangend en passende stedenbouwkundige opzet.</p> <p>De bestemming 'Wonen' is gegeven aan de bestaande woonbebouwing in het gebied. Met bovenstaande aanpassing wordt gestreefd naar een voldoende afstand tot bestaande functies en een geleidelijke overgang van bestaande bebouwing naar het nieuw te ontwikkelen dorp.</p>	
2	<p><i>Verkeersintensiteit en geluidsemissie</i></p> <p>De toename in verkeersintensiteit leidt tot een aanzienlijke toename van geluidsemissie, wat een negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat. Er zijn geen voorwaardelijke verplichtingen opgenomen met betrekking tot geluidreducerend wegdek, wat noodzakelijk is om de geluidsemissie te beperken tot aanvaardbare niveaus. Ook lagere snelheid zou als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.</p>	<p>De geluidbelastingen zijn voor het bestemmingsplan beoordeeld ter plaatse van de gevel van de woningen in het gebied. In de wetgeving zijn woningen beschermd tegen een te hoge geluidbelasting, tuinen zijn dat niet.</p> <p>Voor een deel van de Middelweg zal een toename van het verkeer ontstaan als gevolg van de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied.</p> <p>Ter hoogte van de woning van reclamant zal de Middelweg geen doorgaande weg worden. Dit deel van de Middelweg is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer (de woningen/bedrijven langs de Middelweg). Al het overige verkeer wordt over de Groene Slinger geleid. Daarnaast wordt het snelheidsregime op dit deel van de Middelweg verlaagd naar 30 km/u. Hierdoor zal de geluidbelasting ten gevolge van de Middelweg op dit deel van de weg juist afnemen.</p> <p>Op een ander deel van de Middelweg is wel sprake van een toename van het verkeer (op het gedeelte richting de A20). Daar ontstaat een toename van het geluid van ongeveer 6 dB. Omdat dit meer dan 5 dB is, wordt op dat wegvak een bronmaatregel (een maatregel ter plaatse van de weg, waar de geluidemissie ontstaat) toegepast. Dit wordt geborgd in de bestemmingsplanregels.</p>	ja

<p>3</p>	<p><b>Luchtkwaliteit en veiligheid</b>  Het ontwerpplan biedt onvoldoende garanties met betrekking tot luchtkwaliteit en veiligheid. Tevens wordt niet onderbouwd waarom bij de woning van reclamant wordt afgeweken van de richtafstand van 50 meter, zoals genoemd in het MER. Er is niet afgewogen hoe wordt voorkomen dat schade aan de woning van reclamant ontstaat door de aanleg van de weg en andere bouw- en aanlegwerkzaamheden.</p>	<p>De richtafstanden kunnen worden gehanteerd bij de aanleg van nieuwe woningen en/of van nieuwe wegen. De woning van reclamant ligt in de huidige situatie reeds op minder dan 50 meter van de bestaande Middelweg. Dit geldt voor meerdere woningen aan weerszijde van de Middelweg. Hier kan in het kader van de planvorming dus niets aan worden gedaan. In het effectonderzoek in het MER is deze bestaande situatie als referentiesituatie gebruikt voor het beoordelen van de effecten. De verslechtering van de luchtkwaliteit en de geluidbelasting die ontstaat, is afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is daarnaast uiteraard ook getoetst aan wet- en regelgeving, waaraan overal in het plangebied wordt voldaan. De gemeente is zich bewust van de kwetsbaarheid van bestaande eigendommen in het gebied. Voorafgaand aan de aanvang van werkzaamheden wordt er daarom een zorgvuldig opname gedaan van de panden om zo nodig maatregelen te nemen ter voorkoming van overlast en schade. Of dit nodig is en kan, en of het maatregelen betreft aan de woning of aan de uitvoeringswijze van werkzaamheden, hangt af van de lokale situatie. Vervolgens wordt per perceel en pand ten tijde van de uitvoering een monitoring uitgevoerd op diverse aspecten zoals trillingen en wateroverlast. Op die manier kan er bij herleidbare schade ten gevolge van de werkzaamheden herstel of vergoeding plaatsvinden.</p>	<p>nee</p>
<p>4</p>	<p><b>Schade en uitkoop</b>  Reclamant voorziet aanzienlijke schade aan zijn woning en verwacht negatieve gevolgen voor de verkoopbaarheid. Daarom verzoekt cliënt om uitkoop door de gemeente. Het is niet duidelijk of de schade aan de woning van reclamant is meegenomen in de financiële analyse van het ontwerp. Graag ontvangen wij uw reactie op dit voorstel tot uitkoop.</p>	<p>Als omwonenden vinden dat zij schade lijden door de nieuwe ontwikkeling en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om planschade/nadeelcompensatie* indienen bij de gemeente.  <i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p> <p>De woning van reclamant valt niet onder het voorkeursrecht en blijft in het bestemmingsplan behouden met dezelfde functie. De gemeente zal</p>	<p>nee</p>



Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

		daarom niet het initiatief nemen om het eigendom van de woning te verwerven ten behoeve van de ontwikkeling.	
5	<b>Conclusie</b> Gezien bovengenoemde punten verzoeken wij u het ontwerpbestemmingsplan niet of niet ongewijzigd vast te stellen. Wij hopen op een constructieve reactie en verdere afstemming over dit belangrijke vraagstuk.	De gemeente is van mening dat na integrale afweging er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas om alle belangen af te wegen bij het vaststellen van dit bestemmingsplan.	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R60 – Reclamant 60	Corsanummer E23.005517	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R61 – Reclamant 61	Corsanummer E23.005518 E23.005519 E23.005520	18 oktober 2023	19 oktober 2023
<b>VERKORTE WEERGAVE REACTIE</b>		<b>REACTIE VAN GEMEENTE</b>	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Door Woongebied-2 extra onzekerheid en mogelijk schade voor reclamant</i> Binnen de bestemming 'Woongebied' met aanduiding 'Woongebied-2' is bepaald dat er pas gebouwd mag worden als er minimaal 1.500 woningen binnen de aanduiding 'Woongebied-1' zijn gerealiseerd dan wel in aanbouw. Dit is onbegrijpelijk voor reclamanten. Het zou een (gedwongen) beëindiging kunnen inhouden, ondanks dat het bouwen van woningen op hun percelen niet mogelijk is. Ze ondervinden lange tijd extra onzekerheid en gedurende een lange periode mogelijk	Binnen het nieuwe bestemmingsplan is geen ruimte meer voor de huidige bedrijfsvoering van reclamant. Het bedrijf van reclamant valt tot de realisatie onder het overgangsrecht. Daarna wil de gemeente in gesprek met reclamant over mogelijke aankoop van gronden of het recht tot zelfrealisatie. Hierbij is een fasering van belang omdat er bepaalde (infrastructurele) voorzieningen aanwezig dienen te zijn voordat tot verdere ontwikkeling van het gebied overgegaan kan worden.	nee

	<p>schade, wat in een planschadeprocedure mogelijk niet verhaald kan worden.</p>	<p>Als omwonenden vinden dat zij schade lijden door de nieuwe ontwikkeling en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om planschade/nadeelcompensatie* indienen bij de gemeente. *Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</p>	
2	<p><b>Bestemming Bos, beperking van eigendom,</b> Binnen de bestemming 'Voorlopig Bos -1' geldt eerst voor een periode van ruim 9 jaar de bestemming 'Agrarisch met waarden' en daarna de bestemming 'Bos', daarbij kan de termijn verlengd worden. Reclamanten zien dit als een beperking op hun eigendom, het brengt rechtsonzekerheid met zich mee en is geen goede deugdelijke ruimtelijke ordening.</p>	<p>Voor de gronden die zijn bestemd als 'Bos – Voorlopig 1' wordt tot en met 2033 de bestemming 'Agrarisch met waarden' gehanteerd. Hier gelden dus ook de regels van deze bestemming. Na 1 januari 2033 zal deze bestemming overgaan op 'Bos' en zullen de regels uit artikel 8 van toepassing zijn.</p> <p>De gekozen regeling biedt daarmee ook voor de situatie tot 1 januari 2033 een adequate planologische regeling, waarmee het huidige gebruik kan worden voortgezet. De bestaande bedrijfsvoering wordt dan ook niet belemmerd. Als per 1 januari 2033 de wens bestaat om het bestaande gebruik nog door te laten gaan, kan het college van B&amp;W daartoe besluiten. Dit mag tot uiterlijk 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.</p>	nee
3	<p><b>Bouwvlak Boerderij Bredeweg te beperkt</b> Het toegekend bouwvlak van ca 7.600 m<sup>2</sup> waar maximaal 55% bebouwing is toegestaan is onbegrijpelijk wat het percentage betreft en te beperkt voor een modern landbouwbedrijf. Het is een verslechtering t.o.v. het vigerende bestemmingsplan. Reclamanten worden beperkt in hun exploitatie. Verzocht wordt het bouwvlak te vergroten tot minimaal 12.500 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Het bebouwingspercentage van maximaal 55% en het bouwvlak zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas' dat is vastgesteld op 26 november 2019. Daarmee is geen sprake van een verslechtering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Zie ook de beantwoording onder punt 1 ten aanzien van het niet voorzetten van de bedrijfsvoering</p> <p>De gemeente heeft inmiddels het voorstel gedaan om alle gronden waarop de WVG rust te bestemmen als 'Woongebied'. Daarmee zal de gehele functie van het terrein uiteindelijk veranderen in Woongebied. Voor de bebouwing op het voorterrein (buiten de WVG) is een aangepast bebouwingspercentage opgenomen.</p>	ja

4	<p><i>Huisverkoop Bredeweg mogelijk maken</i>                  Het is gewenst om de huidige huisverkoop van agrarische producten op te nemen in het plan voor de locatie Bredeweg voor maximaal 150 m<sup>2</sup>. Dit past prima voor de toekomstige situatie en draagt bij aan een duurzame ontwikkeling.</p>	<p>De gemeente zal in het bestemmingsplan huisverkoop van agrarische producten opnemen voor het perceel.</p>	ja
5	<p><i>Voorwaarden Woongebied-2 in laten gaan bij realisatie van woningen op percelen reclamanten</i>                  Momenteel geldt er voor Bredeweg geen beperking voor het te bebouwen oppervlak. Dit bestemmingsplan beperkt dit ondanks dat het omliggende woongebied de komende jaren waarschijnlijk niet bebouwd zal worden.                  Reclamanten bevelen aan om de oppervlaktebeperking pas in te laten gaan op het moment dat de bestemming woongebied in werking treedt. Daarbij wordt verzocht om het moment dat woningen gebouwd mogen worden te wijzigen naar het moment dat woningen op de landerijen van reclamanten zijn gerealiseerd.</p>	<p>Op grond van het vigerende bestemmingsplan (Verzamelplan Zuidplas) heeft het perceel een gelijke regeling. De bestemming is geheel conform het huidige bestemmingsplan opgenomen. Er was geen beperking in het bebouwingspercentage of de bouwmogelijkheden.</p> <p>De gemeente heeft inmiddels het voorstel gedaan om alle gronden waarop de WVG rust te bestemmen als 'Woongebied'. Daarmee zal de gehele functie van het terrein uiteindelijk veranderen in Woongebied. Daarmee vallen alle gronden onder het overgangsrecht.</p> <p>Zie ook de beantwoording bij punt 1 over de fasering van de bebouwing</p>	nee
6	<p><i>Wijzigingsbevoegdheid voor 3 vrijstaande woningen of een bedrijfsbestemming</i>                  Wanneer er woningen op de landerijen van reclamanten zijn gerealiseerd, heeft het agrarisch bouwvlak geen nuttige functie meer. Daarvoor willen reclamanten een wijzigingsbevoegdheid om op deze locatie maximaal 3 vrijstaande woningen te kunnen realiseren met elk maximaal 125 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Of een wijzigingsmogelijkheid dat de agrarische bedrijfsgebouwen een bedrijfsfunctie krijgen.</p>	<p>De gemeente zal een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor de agrarische bestemming waarmee in de toekomst het gebruik kan veranderen naar een bestemming passend bij de omgeving.</p> <p>Voor elke nieuwe ontwikkeling (waaronder bijvoorbeeld het aanpassen naar bedrijf of het toevoegen van woningen) geldt dat hiervoor aangetoond moet zijn dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een gedegen afweging. In het kader van de ontwikkeling van het nieuwe dorp zal nader bekeken worden hoe de gronden ontwikkeld gaan worden. De gemeente neemt dan ook geen directe wijzigingsbevoegdheid op voor de bouw van 3 vrijstaande woningen.</p>	ja
7	<p><i>Breedte bestemming 'Leiding Brandstof' beperken.</i>                  Op de landerijen van reclamanten is een bestemming 'Leiding-Brandstof' ingetekend met een breedte van ca 60m. Reclamant is het met deze breedte niet eens. Voor deze leiding is een zakelijk recht gevestigd met een breedte van 8m. Verzocht wordt de plankaart hierop aan te passen.                  Deze bestemming ligt ook binnen het bouwvlak van de woning aan de Bredeweg. Volgens de planregels mogen daar geen gebouwen worden gebouwd, behoudens afwijking met een omgevingsvergunning, wat reclamanten geen zekerheid geeft, terwijl bij beperking van de breedte geen ontheffing nodig is.</p>	<p>De dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan 'Het Nieuwe Midden'. Binnen dit bestemmingsplan gold dus al een beschermingszone van deze brandstofleiding van ca. 60 meter, waarbinnen het bouwen zonder omgevingsvergunning niet was toegestaan. Deze 60 meter betreft de toetsafstand die de bescherming van deze leiding moet borgen. Deze toetsafstand is inderdaad breder dan de strook ten aanzien van zakelijk recht. De strook van zakelijk recht is bedoeld ten aanzien van beheer en onderhoud van de leidingbeheerder, terwijl de toetsafstand ziet op het beperken van nieuwe activiteiten die van invloed kunnen zijn op de leiding.</p>	nee

8	<p><i>Verdeling aantal woningen</i>                  Reclamanten kunnen uit het bestemmingsplan niet opmaken hoe de verdeling van het aantal woningen (8.000) is beoogd. Hierdoor kunnen zij niet inschatten hoeveel woningen er op hun landerijen binnen de aanduiding 'Woongebied-2' gerealiseerd kunnen worden. Verzocht wordt hier exacte gegevens over te verstrekken.</p>	<p>Dit Chw bestemmingsplan is anders van opzet dan gebruikelijk is bij bestemmingsplannen in de gemeente Zuidplas. Hier is voor gekozen gelet op het type ontwikkeling, de lange doorlooptijd voor de realisatie (20 jaar) en de gewenste flexibiliteit. De Crisis- en herstelwet biedt daarvoor de mogelijkheid. Het behoort tot de beleidsruimte van de gemeenteraad om de mate van gedetailleerdheid van een plan te bepalen. De mate van flexibiliteit in de bestemmingsregeling wordt daarbij voor de specifieke situatie afgewogen. De gemeenteraad acht in deze omgeving en met de waarborgen en voorwaarden die in het Chw bestemmingsplan zitten, de gekozen mate van flexibiliteit aanvaardbaar. Het bestemmingsplan geeft een helder (maximaal) ontwikkelprogramma aan, begrenst de bouwmogelijkheden en benoemt kaders en afwegingen die in het kader van vergunningverlening worden beoordeeld.</p> <p>In de regels van de bestemming 'Woongebied' is een fasering opgenomen voor de ontwikkeling van het dorp. De precieze indeling van het gebied en de verdeling van het aantal woningen is onderdeel van de nadere uitwerking van het gebied. Exacte gegevens kunnen op dit moment nog niet verstrekt worden.</p>	nee
9	<p><i>Woning Bredeweg binnen nieuwe bestemming gelijkwaardig beschermd?</i>                  De huidige bestemming van de woning aan de Bredeweg is 'woondoeleinden, in het ontwerpbestemmingsplan is het aangepast naar 'Gemengd'. Voor reclamanten is niet duidelijk onder welke milieucategorie deze bestemming is te kwalificeren en of dezelfde bescherming geldt in het kader van een goed woon- en leefgenot als een woonbestemming. Verzocht wordt aan de planregels toe te voegen dat het dezelfde milieubescherming heeft als wonen.</p>	<p>De woning heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Het Nieuwe Midden' de bestemming Lintzone. Deze bestemming bestaat niet meer en is daarom omgezet naar de bestemming gemengd met dezelfde bescherming als de huidige bestemming. De milieubescherming is geregeld binnen deze bestemming. De regels bieden dezelfde bescherming als de bestemming Lintzone.</p>	Nee
10	<p><i>Bestemming Energielandschap maakt ecologische verbindingzone mogelijk</i>                  Binnen de landerijen aan de Bredeweg ligt o.a. de bestemming 'Agrarisch Energielandschap'. Op grond van art 4.1.c van het bestemmingsplan, kan de gemeente het landbouwkundig gebruik beëindigen voor een ecologische verbindingzone zonder dat reclamanten weten waar en hoe die zone zou worden aangelegd. De invullingsruimte voor deze zone is te groot, waarbij er geen sprake is van energielandschap.</p>	<p>Het gebruik van de gronden als ecologische verbindingzone is toegelaten in de bestemming, naast de andere gebruiksmogelijkheden. Dit biedt de mogelijkheid om ook op deze gronden een ecologische verbindingzone te realiseren. Bij de uitwerking van de ecologische verbindingzone door de Provincie kan namelijk blijken dat een iets gewijzigde ligging gewenst is. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de benodigde flexibiliteit zonder de andere gebruiksmogelijkheden ter plaatse te beperken.</p>	nee

11	<p><b>Scheurverbod</b>                  Binnen de bestemming 'Energie landschap', art 4.4.1 geldt een scheurverbod. De gronden worden nu agrarisch gebruikt. Wanneer er een gras-groenbemester op de percelen staat dient het niet noodzakelijk te zijn om hiervoor een vergunning aan te vragen.</p>	<p>Het scheuren van grasland is niet uitgesloten op grond van de bestemming. Wel is het gekoppeld aan een vergunningplicht, waarbij de landschappelijke waarden worden afgewogen. Het beleidsvoornemen is onder meer om de landschappelijke kwaliteit in het gebied te versterken en daar sluit de voorgenomen regeling op aan. Op het moment dat het gebied ontwikkeld wordt tot energielandschap, zal het huidige gebruik veranderen en is het de vraag of het scheuren van grasland nog langer aan de orde is. Als sprake is van normaal onderhoud en/of gebruik of als activiteiten reeds in uitvoering zijn, geldt op grond van artikel 4.4.2 een uitzondering van de vergunningplicht. Ook zou een omgevingsvergunning eenmalig verleend kunnen worden waarmee de gewenste terugkerende activiteiten voor meerdere jaren toegestaan worden.</p>	nee
12	<p><b>Bestemmingen Energie landschap en Groen</b>                  Binnen de bestemming 'Energie landschap' en 'Groen' dient ook te worden opgenomen dat agrarisch gebruik is/blijft toegestaan als hoofdfunctie. Binnen de bestemming 'Energie landschap' zien reclamanten graag dat ook andere te ontwikkelen energiebronnen en/of opslag van energieopwekking ingepast kunnen worden. Tevens dat de zonnevelden op minimaal 200m afstand van de woning aan de Bredeweg gerealiseerd dienen te worden, gemeten vanaf de achterzijde van de woning. Bij de bestemming 'Groen' is niet bepaald hoe en wanneer de strook groen gerealiseerd moet zijn. Waarom wel een fasering in woongebieden en niet in de bestemming Groen?</p>	<p>Het huidige agrarische gebruik valt onder het overgangsrecht. Die bestemmingswijziging vindt automatisch plaats, daar is geen nieuw besluit meer voor nodig. De gekozen regeling biedt daarnaast ook voor de situatie tot 1 januari 2033 een adequate planologische regeling, waarmee het huidige gebruik kan worden voortgezet. De bestaande bedrijfsvoering wordt dan ook niet belemmerd. Als per 1 januari 2033 de wens bestaat om het bestaande gebruik nog door te laten gaan, kan het college van B&amp;W daartoe besluiten. Dit mag tot uiterlijk 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.</p> <p>Binnen de bestemming voor het energielandschap zijn aanvullende regels opgenomen voor een buffer ten opzichte van de ontwikkelingen. Grootschalige opslag van energieopwek is niet voorzien binnen het gebied. Andere (te ontwikkelen) energiebronnen zijn niet bij recht geregeld. Mochten er goede alternatieven ontwikkeld worden voor de energieopwek dan zal de gemeente daar in een later stadium een beslissing over nemen.</p>	ja
13	<p><b>Bredeweg</b>                  Bij de woning aan de Bredeweg is de huidige bestemming 'Wonen' omgevormd tot de bestemming 'Gemengd'. De woning betreft een twee-onder-één kapwoning zonder aanvullende activiteiten. Reclamanten wensen de huidige woonbestemming op de locatie te behouden en het bouwvlak, zoals in de plankaart opgenomen, te handhaven.</p>	<p>Zie beantwoording bij punt 5. De huidige bestemming in het vigerende plan was bij deze woning 'Lintzone' en niet de bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Lintzone' bestaat niet meer en is daarmee overgegaan naar de bestemming 'Gemengd'. De regels bieden dezelfde bescherming als de bestemming 'Lintzone'. De huidige woning is daarmee voldoende beschermd.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R62 – Reclamant 62	Corsanummer E23.005521 en I23.003645	18 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R63 – Reclamant 63	Corsanummer E23.005522	16 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><b>Bestemming Bedrijven</b>                      Reclamant is eigenaar en bewoning van een woning met bijgebouwen, erf en tuin aan de 5e Tochtweg. In het voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming van de percelen gewijzigd naar 'Bedrijven' onder het mom en in het kader van en koppeling met het zogeheten nieuwe Dorp. Reclamant ziet niet het verband dat dit aan elkaar gekoppeld moet worden. Het plan voorziet ook niet in een aannemelijke onderbouwing en uitvoerbaarheid.</p>	<p>Gelet op de behoefte aan bedrijventerrein, het provinciale beleid en de regionale programmering van bedrijventerreinen kiest de gemeente Zuidplas ervoor om de twee nieuwe bedrijventerreinen gefaseerd te ontwikkelen. Het onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen heeft uitgewezen dat er de benodigde marktruimte is. Voor de gronden van reclamant is een ontwikkeling tot bedrijventerrein voorzien die al in de periode vóór 2030 gerealiseerd kan worden. De huidige bestemming is daar vervangen door een nieuwe bestemming die aansluit op de beoogde ontwikkeling. Het bestaande gebruik is ter plaatse dus 'wegbestemd' en valt daarmee onder het overgangsrecht zoals dat is opgenomen in artikel 34.</p> <p>In het bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen is deze behoefte onderzocht en onderbouwd. De gemeente heeft ervoor gekozen om de ontwikkeling van het nieuwe dorp integraal op te pakken. Daarbij horen ook voorzieningen als een bedrijventerrein.</p>	nee
2	<p><b>Rustieke, landelijke omgeving</b>                      Reclamant woont nu op een prachtig grote woonkavel in een rustige landelijke omgeving. De kavel is een leefgebied voor een zeer uitgebreide flora en fauna, waaronder hazen, ransuil of bunzing en fazanten. Reclamant geeft aan dat als er bedrijven komen er geen ruimte is voor vogels en andere dieren. Daarnaast zal het alleen maar resulteren in nog meer CO2-uitstoot.</p>	<p>Voor het bestemmingsplan en het MER is een natuuronderzoek uitgevoerd. Daaruit komt naar voren dat het gebied op dit moment een relatief lage natuurwaarde heeft. De ontwikkeling van de EVZ (ecologische verbindingszone) in het plangebied zal leiden tot een toename van het aantal soorten flora en fauna. Voordat het bedrijventerrein wordt aangelegd moet veldonderzoek worden uitgevoerd. Daarmee zal concreter worden geïnventariseerd welke soorten er op dit moment voorkomen. Bij de aanleg van het bedrijventerrein wordt rekening</p>	nee

		<p>gehouden met deze soorten, maar ook met de soorten die als gevolg van de EVZ verwacht kunnen worden.</p> <p>De biodiversiteit wordt verrijkt met de toevoeging van een aantal type landschappen, waaronder veel natuurvriendelijke oevers en een aantal grotere groengebieden en groenverbindingen. De biodiversiteit zal ook goed gedijen bij het verbeteren van het watersysteem, waardoor de waterkwaliteit in het gebied kan toenemen.</p>	
3	<p><b>Verhuizing/ onteigening</b>                  Reclamant geeft aan dat als de beoogde, grootschalige bedrijfsontwikkeling wordt doorgevoerd, reclamant gedwongen wordt om te verhuizen. Vervangend, gelijkwaardig woongenot is bijna niet te vinden en te koop. Daarnaast wordt reclamant geconfronteerd met overlast, bouwverkeer, geluidsoverlast en allerlei kosten en schade.</p> <p>Reclamant geeft aan dat er bereidheid moet zijn bij de eigenaren van het onderhavig gebied. De bereidheid om mee te werken ontbreekt bij reclamant. Reclamant geeft ook aan dat er noch in de plantoelichting, noch uit andere documenten enige bereidheid blijkt bij de gemeente om over te gaan tot onteigening.</p>	<p>Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Middengebied is dat er geen sprake is van gedwongen onteigening. Dit is dan ook het uitgangspunt bij de vervolgonderzoeken en de maatregelen die in het vervolgproces meegenomen zullen worden. Desondanks zal de gemeente overgaan tot het middel onteigening als dit voor de planontwikkeling nodig blijkt te zijn.</p> <p>Als omwonenden vinden dat zij schade lijden door de nieuwe ontwikkeling en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om nadeelcompensatie* indienen bij de gemeente.                  *Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</p>	nee
4	<p><b>Conclusie</b>                  Reclamant gaat niet akkoord met de voorstelde wijze van bestemming en het ontwerpbestemmingsplan. Naar mening van reclamant is het ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Reclamant verzoekt met klem om het ontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt niet goed te keuren.</p>	<p>De gemeente is van mening dat met de vaststelling van het Masterplan (2021), de Nota van Uitgangspunten (2023) en dit bestemmingsplan een uitgebreide en zeer gemotiveerde onderbouwing is gegeven voor de ontwikkeling van het Middengebied. Daarbij is er voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en aan het beginsel van een evenredige belangenafweging.</p> <p>Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de eindelijke afweging van de verschillende belangen te maken.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R64 – Reclamant 64	Corsanummer E23.005523	18 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Verkeer Middelweg</i>                      Reclamant geeft aan dat de zienswijze betrekking heeft tot overlast van het bouwverkeer en sluijverkeer. Reclamant heeft bij meerdere bijeenkomsten de zorgen uitgesproken. Reclamant wil graag een concreet antwoord hoe deze problemen benaderd gaan worden. Wordt er eerst de infra aangelegd en gaat er daarna pas gebouwd worden? En als er toch veel overlast komt, hoe worden de bewoners aan de Middelweg dan gecompenseerd?</p> <p>Daarnaast is reclamant teleurgesteld in de gemeente Zuidplas. Reclamant geeft aan dat er meerdere keren gemeld is dat er overlast is op de Middelweg, echter is de gemeente niet duidelijk geweest hoe en wat er ging gebeuren op de Middelweg.</p>	<p>In de fasegewijze ontwikkeling van het plangebied wordt gewerkt volgens het uitgangspunt 'eerst bewegen, dan bouwen'. In de eerste fase van de ontwikkeling wordt uitgegaan van gebruik van de (bestaande) Middelweg en een nieuwe ontsluitingsweg richting N219/Knibbelweg-Oost (richting A12). Deze ontsluitingen zijn voldoende voor de ontwikkeling van circa 4.500 woningen en biedt daarmee voorlopig ruimte voor de planontwikkeling.</p> <p>De Middelweg was een belangrijke provinciale ontsluitingsweg. Deze functie binnen het wegennet was niet meer aan de orde toen de N457/Moordrechtboog is gerealiseerd, daarom is de weg in relatie tot zijn nieuwe functie afgewaardeerd. Ten behoeve van de ontwikkeling van het Middengebied zal de functie (het belang) van de Middelweg weer toenemen. Buiten de bebouwde kom is een 60 km/u snelheidsregime op de Middelweg voorzien; dit past goed bij de aanwezige erf- en perceelaansluitingen op de weg. Binnen de bebouwde kom zal op de Middelweg een 30 km/u snelheidsregime gaan gelden. In de woonbuurten zal een snelheid van 15 km/u worden aangehouden. De Middelweg zal binnen de bebouwde kom binnen de Groene Slinger een functie voor bestemmingsverkeer krijgen. De Groene Slinger geldt als route om het dorp heen; verkeer dat geen bestemming heeft op de Middelweg binnen de bebouwde kom zal daar dan ook niet meer rijden.</p> <p>In het vervolg zal een nadere uitwerking van het profiel van de Middelweg worden opgesteld, waarbij sprake moet zijn van een verkeersveilige weginrichting voor alle gebruikers.</p> <p>De gemeente treedt in overleg met bewoners/bedrijven in de uitwerking van de plannen om de bereikbaarheid van woningen en bedrijfsgebouwen te garanderen tijdens de bouw. Dit kan wel betekenen dat er bepaalde omrijdroutes ingesteld moeten worden. De gemeente hoopt hiermee overlast te beperken en duidelijkheid te geven over wat er gaat gebeuren</p>	nee



		<p>met de Middelweg. De gemeente vindt het vervelend dat meldingen in het verleden onvoldoende opgepakt zijn in de beleving van reclamant. Mogelijk zijn meldingen gedaan bij de provincie ten tijde dat het een provinciale weg is geweest. De verkeersbelasting is nadien sterk verminderd. De huidige verkeersbelasting is passend bij de functie en niet hoog. Tijdens informatiebijeenkomsten en in het Masterplan is aangegeven dat de Middelweg als een van de voorgestane ontsluitingswegen werd beschouwd.</p> <p>De gemeente zal de verkeerssituatie gedurende de planontwikkeling monitoren door regelmatig verkeersstellingen uit te voeren en deze te relateren aan de voorspelde verkeersafwikkeling in het MER in relatie tot (gerealiseerde) maatregelen in het voorkeursalternatief. Indien de verkeerseffecten groter, dan wel kleiner, zijn dan voorzien zal reflectie plaatsvinden op de planontwikkeling en de realisatie van de verkeersmaatregelen.</p> <p>Dit kan betekenen dat verkeers- en inframeatregelen in de tijd naar voren moeten gezet en/of dat meer verkeers- en inframeatregelen nodig zijn.</p>	
2	<p><i>Kwaliteit en woongenot</i> Reclamant geeft aan dat het plan een behoorlijke impact heeft op het de kwaliteit en woongenoot. Reclamant wil zeker niet het huidig uitzicht kwijt.</p>	<p>In de bouwplannen zal rekening gehouden worden met de bestaande situatie. Bij de uitwerking van de deelgebieden zal tevens rekening gehouden worden met de bestaande bebouwing en de afstand en positionering van bebouwing tot de bestaande bebouwing. Onderdeel van deze deelluitwerkingen is een beoordeling van onder meer het woon- en leefklimaat van aangrenzende percelen.</p> <p>Naar aanleiding van (onder meer) deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de mate van flexibiliteit, met name in relatie tot de bestaande functies in het gebied die blijven bestaan. Dat heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, waarbij:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft: <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de weg van de linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg;</li> <li>- geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en</li> </ul> </li> </ol>	ja

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

		2. een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&W aan te stellen Supervisor, die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangend en passende stedenbouwkundige opzet.	
3	<b>Conclusie</b> Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen, of met een alternatief te komen.	De gemeente is van mening dat met de vaststelling van het Masterplan (2021), de Nota van Uitgangspunten (2023) en dit bestemmingsplan een uitgebreide en zeer gemotiveerde onderbouwing is gegeven voor de ontwikkeling van het middengebied. Daarbij is er voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en aan het beginsel van een evenredige belangenafweging.  Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de eindelijke afweging van de verschillende belangen te maken.	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R65 – Reclamant 65	Corsanummer E23.005525	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R66 – Reclamant 66	Corsanummer E23.005526	18 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R67 – Reclamant 67	Corsanummer E23.005530	18 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	

		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><b>Achtergrond</b> De zienswijze is opgesteld door bewoners/beheerders en eigenaren van twee percelen aan de Middelweg. Middels deze zienswijze willen reclamanten hun bezorgdheid kenbaar maken over de voorgenomen ontwikkelingen van het nieuwe dorp en de mogelijke gevolgen voor de unieke agrarische omgeving waarin de boerderijen liggen.</p> <p>Reclamanten geven aan dat ze onlangs een zorgboerderij aan de Middelweg hebben aangekocht en omgebouwd tot een waardevolle voorziening die land- en tuinbouwactiviteiten combineert met zorg en ondersteuning voor mensen met speciale behoeften. Het is een kleinschalige zorgboerderij waar 7 mensen met een verstandelijke beperking wonen en waar een groep van 'hulpboeren' overdag werkt. Essentieel voor de therapeutische waarde is daarbij de agrarische omgeving.</p>	Bij de verdere planuitwerking zal gekeken worden of en op welke manier de zorgboerderij inpasbaar is binnen de ontwikkelingen van het nieuwe dorp. Gegeven daarbij is wel dat het omliggende landschap zal veranderen.	nee
2	<p><b>Zorgen &amp; Impact</b> Reclamanten benadrukken dat ze pas bij de aankoop van de grond voor het eerst hoorden dat er ingrijpende bouwplannen spelen. Door het voorgenomen project dreigt de agrarische omgeving verstoord te worden en de landelijke sfeer van de zorgboerderij te veranderen. De dorpskern zal naar verwachting leiden tot het verdwijnen van de huidige agrarische omgeving, welke van groot therapeutisch belang is.</p>	Met de komst van het dorp zal een deel van het open polderlandschap verdwijnen in ruil voor woningen, voorzieningen, recreatie en alles wat er bij een volwaardig dorp hoort. Een functieverandering van de polder die eerder in het teken stond van agrarisch productielandschap naar andere vormen van gebruik als wonen, werken en recreëren en bijbehorende gebruiken.	nee
3	<p><b>Weiland en Huurovereenkomst</b> Achter de zorgboerderij ligt een stuk land, wat ongeveer 3/4 hectare beslaat en cruciaal is voor de activiteiten. Deze is momenteel in eigendom van de Gemeente Zuidplas, maar het gebruik en beheer wordt verzorgd door reclamanten. Het is van groot belang voor de ontwikkeling van de zorgboerderij dat stuk grond te gebruiken en betrokken te blijven bij de samenlevingen en alle veranderingen die hun woonomgeving te wachten staan.</p>	Bij de aankoop van de boerderij is de grond achter de boerderij verkocht aan de gemeente voor de ontwikkeling van het nieuwe dorp. Bij de verdere planuitwerking zal bekeken worden op welke wijze de zorgboerderij ingepast kan worden.	nee

4	<p><i>Integratie in nieuwe Dorp</i>                  Reclamanten geloven dat de zorgboerderij een waardevolle bijdrage kan leveren aan wat in de plannen de integratie genoemd wordt. Het streven is om de weide verder te ontwikkelen naar een mini agrarisch gebied, waar bewoners van de boerderij en inwoners van het dorp elkaar kunnen ontmoeten en betrokken raken bij verschillende activiteiten. De weide zou gaan functioneren als een natuurspeeltuin, bloemenpluktuin, moestuin, wandel/belevingspaden en mogelijk een theetuin.                  Reclamanten willen graag aansluiten bij de behoeften van velen in en rond het nieuwe dorp. Activiteiten die aangeboden worden zijn op sociaalpedagogisch gebied, voor zowel bewoners van de zorgboerderij als inwoners van het gebied. Dit bevordert de sociale cohesie en kan een waardevolle aanvulling zijn op de levenskwaliteit van betrokkenen.</p>	<p>Bij de verdere planuitwerkingen staan we zeker open voor initiatieven die bijdragen aan gezamenlijkheid. Wat de behoefte is van de toekomstige inwoners van het dorp is lastig te voorspellen. Er is echter ruimte voor nadere verkennende gesprekken met reclamant ten aanzien van de mogelijkheden voor een initiatief als een zorgboerderij.</p>	nee
5	<p><i>Historisch belang</i>                  Reclamanten geven aan dat op een perceel een historisch pand staat (de notariswoning), welke een groot historisch belang heeft. Niet alleen het pand maar ook de aangrenzende weilanden en de unieke tuin dragen nog steeds bij aan de charme van de landelijke omgeving. Volgens reclamanten moet dit stukje geschiedenis behouden worden voor Zuidplas.</p>	<p>De woningen aan de linten en de linten zelf worden gezien als identiteitsdragers van deze ontwikkeling, en zullen worden ingepast. Het karakter en de invulling van de aangrenzende weilanden zal daar waar het dorp komt veranderen.</p>	nee
6	<p><i>Integratie en behoud van groen</i>                  Reclamanten willen graag dat de landelijke uitstraling behouden blijft. Het afstemmen van groenvoorziening en de tuinen tussen de boerderijen dragen bij aan het intact laten van het landelijke karakter van de omgeving. Reclamanten verzoeken oprecht aan de stedenbouwkundigen om bij de verdere uitwerking van de plannen om het groen achter deze boerderijen zoveel mogelijk intact te laten. Daarbij ook rekening te houden met het behoud van de groene zones, zodat flora en fauna hierin kunnen gedijen. Reclamanten geven aan dat ze graag, met hun eigen deskundige, betrokken blijven bij de plannen en het ecologisch onderzoek.</p>	<p>Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerkingen wordt er meer nauwkeurig gekeken naar de genoemde vraagstukken van reclamant. Het vraagstuk hoe we bestaande bebouwing op een zorgvuldige wijze in kunnen passen, al dan niet met een afdoende groenbuffer en/of watergang ertussen wordt momenteel verder onderzocht evenals erf-/lintuitwerkingen.</p> <p>Naar aanleiding van (onder meer) deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de mate van flexibiliteit, met name in relatie tot de bestaande functies in het gebied die blijven bestaan. Dat heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, waarbij:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de weg van de linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg;</li> </ul> </li> </ol>	ja

		<p>- geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en</p> <p>2. een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&amp;W aan te stellen Supervisor, die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangend en passende stedenbouwkundige opzet.</p> <p>De bestemming 'Wonen' is gegeven aan de bestaande woonbebouwing in het gebied. Met bovenstaande aanpassing wordt gestreefd naar een voldoende afstand tot bestaande functies en een geleidelijke overgang van bestaande bebouwing naar het nieuw te ontwikkelen dorp.</p>	
7	<p>Conclusie</p> <p>Reclamanten hopen op de steun van de gemeente en de raad bij de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud van historische en landelijke waarden van de percelen.</li> <li>• Behoud van biodiversiteit en het creëren van een harmonieuze omgeving, voor huidige en nieuwe bewoners.</li> <li>• Behoud van groene gebieden in de plannen voor het nieuwe Dorp.</li> <li>• Afstemmen van de groenvoorziening en tuinen achter en tussen de boerderijen.</li> </ul>	Zie beantwoording bij punt 1 tot en met 7.	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R68 – Reclamant 68	Corsanummer E23.005531	18 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p>Proces</p> <p>a. Het proces van de totstandkoming van dit bestemmingsplan acht reclamant niet juist en niet rechtvaardig. Inwoners en ondernemers kunnen op geen enkele wijze hun belangen verdedigen. Dit is niet</p>	<p>a. De gemeente geeft volledig invulling aan de wettelijk vastgelegde procedures voor de totstandkoming van een bestemmingsplan. De formele terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is hier onderdeel van. De gemeente heeft zich, in aanvulling op</p>	nee

<p>menselijk en zeker niet de juiste wijze die men mag verwachten van gekozen volksvertegenwoordigers.</p> <p>b. Belangrijke beslissingen zijn en worden achter gesloten deuren genomen en zijn niet te controleren. De WOO-verzoeken gedaan door reclamant zijn veelal zwartgelakt en geven niet de gewenste informatie.</p> <p>c. Informatie is met meer dan 6.000 pagina's niet behapbaar en ondoorgrondelijk voor individuele inwoners maar ook niet door recent betrokken juristen. Feitelijk ook niet voor de raadsleden die besluiten moeten nemen.</p> <p>d. De planning van de besluitvorming is te kort, waardoor beslissingen vaak moeten worden genomen op basis van conceptrapporten of stukken die voor minder dan 80 procent volledig zijn. Daarnaast zien we in veel stukken de tekst; "nog nader te onderzoeken".</p>	<p>hetgeen dat wettelijk is voorgeschreven, ingespannen door verschillende informatie- en participatiemogelijkheden aan te bieden. Naast de geplande publieke bijeenkomsten, zijn er ook meerdere persoonlijke gesprekken gevoerd met belanghebbenden met grondeigendom en/of gebruiksrechten binnen de grenzen van het bestemmingsplangebied. Gedurende dit proces is er de mogelijkheid geweest om vragen, verzoeken en wensen kenbaar te maken aan de gemeente. De gemeente maakt op basis van individuele belangen, beleidskaders en onderzoeken een maatschappelijke afweging met de keuzes in het bestemmingsplan. De gemeente is het dan ook niet met reclamant eens dat het proces 'niet juist en niet rechtvaardig' is.</p> <p>b. De gemeente volgt de wettelijke procedures voor de totstandkoming van het bestemmingsplan. De besluitvorming over dit bestemmingsplan, alsmede de inhoudelijke voorbereiding daarvan, vindt plaats in openbare raadsvergaderingen. Op grond van de Gemeentewet artikel 25 behoudt de gemeente enkel het recht om een aantal onderwerpen onder geheimhouding te bespreken, daar waar openbaarmaking belangen zoals genoemd in de Woo kan schaden. De gemeente deelt dan ook niet het beeld dat alle belangrijkste beslissingen achter gesloten deuren worden genomen.</p> <p>Indien reclamant ontevreden is over de afhandeling van de genoemde Woo-verzoeken, nodigt de gemeente de reclamant uit om daarover het gesprek aan te gaan. Ook verwijst de gemeente de reclamant naar de mogelijke vervolgacties die zijn aangegeven in het toegestuurde in het Woo-besluit.</p> <p>c. De gemeente heeft een plicht om onderbouwd besluit voor te leggen aan de gemeenteraad. De wet geeft onder andere aan dat voor het planvoornemen een milieueffectrapportage-procedure moet worden doorlopen. Dat is een uitgebreide onderzoeksprocedure, waarin de milieueffecten van het planvoornemen zo volledig mogelijk onderzocht moeten zijn. De Commissie m.e.r. is een onafhankelijke adviescommissie die dit hierop toetst. Hoewel de gemeente kan begrijpen dat de hoeveelheid documenten enorm omvangrijk zijn, ontslaat dit niet de plicht van de gemeente om een goed onderbouwd besluit voor te leggen aan de gemeenteraad. Voor een samenvatting van de</p>	
--	--	--

		<p>inhoud van de verschillende deelrapporten van het MER, wordt verwezen naar het hoofdrapport van het MER.</p> <p>d. De gemeente volgt redelijkerwijs de reguliere procedures voor de besluitvorming door de gemeenteraad, zoals voorgeschreven in het reglement van orde van de gemeente. Voorafgaand aan het formele besluitvormingsproces, zijn er in de afgelopen periode verschillende informatie- en participatiemogelijkheden geweest. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan is inderdaad een conceptdocument, dat definitief wordt gemaakt op basis van de ingekomen zienswijzen. Deze conceptstatus zorgt juist voor ruimte voor deze inbreng voorafgaand aan besluitvorming. Daar waar er wordt verwezen naar 'nader te onderzoeken', gaat het om onderwerpen die een verdiepingsslag vormen voor de nadere uitwerking van de plannen, op hetgeen dat reeds is onderzocht, en niet noodzakelijk is om nu een gedegen besluit te kunnen nemen over het bestemmingsplan.</p>	
2	<p><i>Perspectief-Participatie inwoners/ondernemers</i></p> <p>a. Met inwoners en ondernemers zijn gesprekken gehouden maar deze worden met lange reactietijden of minimale nieuwe informatie on hold gezet, omdat er nog geen duidelijkheid is over grondexploitatie of concrete invulling binnen het plan. In die tussentijd staat men op slot, zowel zakelijk als privé. Ondanks vele oproepen vanuit de gemeenteraad wordt hier nog steeds geen gehoor aan gegeven.</p> <p>b. In gesprekken worden er beloftes gedaan over inpasbaarheid en bedrijfscontinuïteit. Echter blijkt in het plan dat hier dan vaak geen sprake van is doordat er andere invullingen van bestemmingen zijn waar blijkbaar strak aan vast gehouden wordt met een achterliggende gedachte die de inwoners en ondernemers niet te horen krijgen.</p> <p>c. Reclamant benoemt de schijn van inspraak tijdens informatieavonden, echte betrokkenheid ontbreekt.</p> <p>d. Afspraken die gemaakt zijn tijdens gesprekken worden volgens reclamant niet nagekomen, participatieverslagen worden als onbetrouwbaar beschouwd.</p> <p>e. Reclamant voerde twee gesprekken met het college en projectteam over perspectieven, participatie, mobiliteit, landbouwverkeer, en ruimtelijke planning. Een geplande vervolgspraak werd geannuleerd vanwege een ander formeel</p>	<p>a. De gemeente is continu in gesprek met meerdere belanghebbenden en moet continu afwegingen maken tussen individuele en maatschappelijke belangen als het gaat over de ontwikkeling van het Middengebied. Dat vraagt grote zorgvuldigheid en verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente is van mening dat ze binnen haar redelijke mogelijkheden hier invulling aan geeft. De gemeente streeft er tevens naar duidelijke afspraken te maken over de wijze waarop en wanneer terugkoppeling plaatsvindt richting individuele belanghebbenden. De gemeente streeft juist met de besluitvorming over het bestemmingsplan duidelijkheid te geven over het toekomstperspectief. Dit bezwaar geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>b. Voorliggend bestemmingsplan betreft een integrale bestemmingswijziging ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe dorp. Het uitgangspunt zoals vastgelegd in het Masterplan is dat bestaande woningen in dit gebied worden gehandhaafd. Andere bestaande bestemmingen krijgen en nieuwe bestemming in het bestemmingsplan. De gemeente heeft hierbij maatwerk toegepast in de vertaling naar het bestemmingsplan. De gemeente is niet van mening dat schriftelijke afspraken niet zijn nagekomen. Over mondelinge 'beloftes' kan de gemeente niet oordelen.</p>	nee

	<p>proces. Het college beloofde een nieuwe afspraak in september of oktober, beperkt tot adviseurs vanuit de Boeren Burger Beweging (BBB) en zonder in te gaan op specifieke onderwerpen die ook aandacht kregen in Provinciale Staten/Gedeputeerde Staten (PS/GS).</p> <p>f. Meerdere ondernemers en inwoners hebben gebruik gemaakt van hun spreekrecht. Behalve dankbaarheid en respect zijn er geen concrete aanpassingen op het plan gekomen. Slechts enkele verduidelijkende vragen.</p>	<p>c. De gemeente organiseert bijeenkomsten met het doel om te 'informereren' en 'raadplegen' op basis van het Kader Participatie (2021). Daarnaast heeft de gemeente persoonlijke betrokkenheid georganiseerd met de aanstelling van een omgevingsmanager die de afgelopen twee jaar gesprekken heeft gevoerd met, en vragen heeft beantwoord van belanghebbenden in het gebied.</p> <p>d. De gemeente heeft reeds contact opgenomen met reclamant over het vervolgproces ten aanzien van de twee gevoerde gesprekken.</p> <p>e. Zie beantwoording onder D.</p> <p>f. De gemeente maakt afwegingen tussen het individueel en maatschappelijk belang, en is daarbij gehouden aan wettelijke vereisten en vastgestelde beleidskaders. Daardoor kan het zijn dat een individueel belang niet kan worden verwerkt in de plannen. De gemeenteraad is uiteindelijk het bevoegd gezag om te besluiten over het bestemmingsplan. Dat besluit zal worden aangeboden tezamen met alle ingediende zienswijzen en uitgevoerde onderzoeken, zodat een integrale afweging kan worden gemaakt.</p>	
3	<p><i>Onduidelijke plannen</i></p> <p>a. Bedrijven in de Groene Schakel worden geconfronteerd met een tweede bestemmingsplan, terwijl de plannen voor dit gebied nog onbekend zijn en aan de bewoners worden overgelaten. Dit gebrek aan helderheid en betrokkenheid wordt als onaanvaardbaar beschouwd en benadeelt bedrijven. De ontwerptekeningen van het bestemmingsplan zijn vaag en praktische details zijn onduidelijk, wat inwoners en ondernemers in verwarring brengt en hun inspraak bemoeilijkt. De informatie die tijdens bijeenkomsten werd verstrekt, was inconsistent en leidde tot verwarring.</p> <p>b. Reclamant benoemt de grote onduidelijkheid over regelingen zoals Ruimte-voor-Ruimte en bescherming van Flora en Fauna.</p>	<p>a. De keuze voor twee afzonderlijke bestemmingsplannen is gemotiveerd door een heldere scheiding te creëren tussen het te ontwikkelen gebied en het hoofdzakelijk conserverende gebied. De twee gebieden zijn dusdanig anders van aard, dat ze gescheiden zijn in twee bestemmingsplannen. De gemeente begrijpt dat er zorgen zijn gerezen over de globale intekening van het ontwikkelgebied in het bestemmingsplan. Deze keuze is bewust gemaakt, waarbij het plan primair fungeert als juridisch kader voor het ontwikkelgebied. Dit biedt flexibiliteit en ruimte voor toekomstige invullingen binnen de gestelde randvoorwaarden. De gemeente heeft dit zo concreet als mogelijk proberen toe te lichten tijdens de informatiebijeenkomsten. Dit Chw bestemmingsplan is anders van opzet dan gebruikelijk is bij bestemmingsplannen in de gemeente Zuidplas. Hier is voor gekozen gelet op het type ontwikkeling, de lange doorlooptijd voor de realisatie (20 jaar) en de gewenste flexibiliteit. De Crisis- en herstelwet biedt daarvoor de mogelijkheid. Het behoort tot de beleidsruimte van de gemeenteraad om de mate van gedetailleerdheid van een plan te bepalen. De mate van flexibiliteit in de bestemmingsregeling wordt daarbij voor de specifieke situatie afgewogen. De gemeenteraad acht in deze</p>	ja



		<p>omgeving en met de waarborgen en voorwaarden die in het Chw bestemmingsplan zitten, de gekozen mate van flexibiliteit aanvaardbaar. Het bestemmingsplan geeft een helder (maximaal) ontwikkelprogramma aan, begrenst de bouwmogelijkheden en benoemt kaders en afwegingen die in het kader van vergunningverlening worden beoordeeld.</p> <p>Naar aanleiding van (onder meer) deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de mate van flexibiliteit, met name in relatie tot de bestaande functies in het gebied die blijven bestaan. Dat heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, waarbij:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft: <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de wegas van de linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg;</li> <li>- geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en</li> <li>- een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&amp;W in te stellen supervisor die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangend en passende stedenbouwkundige opzet.</li> </ul> </li> <li>b. Wat betreft de genoemde onduidelijkheden omtrent de Ruimte-voor-Ruimte regeling en de bescherming van Flora en Fauna; Hiervoor is gedetailleerde informatie in het tweede bestemmingsplan opgenomen. Het Toetsingskader Groene Schakel binnen het tweede plan biedt een heldere structuur en criteria met betrekking tot Ruimte voor Ruimte. Omdat de Ruimte-voor-Ruimte regeling geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan is het niet nodig om het toetsingskader op te nemen in dit bestemmingsplan</li> </ol>	
4	<p><i>Onderdelen van het MER</i></p> <p>a. Ondanks uitgebreid onderzoek ontbreken cruciale resultaten in rapporten. Het platform eist dat de gemeente eerst alle gevolgen</p>	<p>In het bestemmingsplan staat uitnodigingsplanologie centraal. Daarom is gebruik gemaakt van de Crisis- en herstelwet (hierna Chw). Kenmerk van uitnodigingsplanologie is dat het bestemmingsplan globaler en flexibeler</p>	nee

<p>voor bewoners en ondernemers onderzoekt en dit in samenspraak doet, voordat het plan wordt goedgekeurd.</p> <p>b. Commissie m.e.r. geeft aan dat conclusies van onderzoeken tegenstrijdig zijn.</p>	<p>is. Dit is belangrijk omdat het bestemmingsplan daarmee over een langere periode aansluit bij de wensen en behoeftes van de (woning)markt en de ontwikkeling op het gebied van onder andere verduurzaming en klimaatadaptatie.</p> <p>Een ander voordeel van het Chw bestemmingsplan is dat deze beter aansluit bij de mogelijkheden en praktijk die vanaf 1 januari 2024 onder de Omgevingswet geldt. Een van de doelen van de Omgevingswet is dat onderzoeken worden uitgevoerd op een detailniveau passend bij de fase waarin de planvorming zich op dat moment bevindt. Daarmee worden onderzoeken pas uitgevoerd op het moment dat het nodig is.</p> <p>Met bovenstaande in het achterhoofd zijn de onderzoeken voor het bestemmingsplan en het MER uitgevoerd. Daarbij heeft de gemeente zowel het advies (op de NRD) als het tussentijdse advies (op het concept MER) van de Commissie m.e.r. meegenomen bij het opstellen van het MER. Daarbij zijn vrijwel alle punten die de Commissie heeft aangedragen meegenomen of is aangegeven waarom adviezen niet of anders zijn verwerkt. De Commissie m.e.r. heeft op 8 november 2023 haar eindadvies gepubliceerd over het MER. Daarin geeft de Commissie aan dat het MER grondig de gevolgen voor het milieu beschrijft. De Commissie heeft aangegeven dat haar (tussentijdse) adviezen goed zijn opgevolgd/verwerkt in het MER. Wel heeft de Commissie nog enkele aanbevelingen gedaan voor het vervolgtraject, na vaststelling van het bestemmingsplan.</p> <p>Samenvattend is er voor de gemeente geen aanleiding om te twijfelen aan de compleetheid en juistheid van de onderzoeken die voor het bestemmingsplan en het MER zijn uitgevoerd. Zoals de Commissie voor de m.e.r. onderschrijft, is daarmee ruim voldoende informatie beschikbaar om het besluit over het bestemmingsplan te kunnen nemen. Verdere detaillering van de onderzoeken vindt (in de geest van de Omgevingswet) plaats na vaststelling van het bestemmingsplan. Deze onderzoeken zullen worden bijgevoegd bij vergunningen die nog aangevraagd moeten worden voordat overgegaan kan worden tot uitvoering van het planvoornemen. Tegen deze besluiten (over de vergunningverlening) is bezwaar en beroep mogelijk.</p>	
--	--	--

<p>5</p>	<p><b>Mobiliteit</b></p> <p>a. De mobiliteit in het plan is problematisch volgens de Milieueffectrapportage (MER). Zelfs met grote verschuivingen in het gebruik van vervoer, blijven problemen bestaan door onbekende effecten en aannames in het plan.</p> <p>b. Het 'eerst bewegen en dan bouwen' is zowel door de provincie als gemeente beloofd maar komt in plan niet naar voren. Hele belangrijke ontsluitingen worden te laat gebouwd. De bouwwegen zouden apart worden aangelegd maar zijn uit het plan verdwenen. Op dit moment is de doorstroom van verkeer in het gebied al onvoldoende.</p> <p>c. Verkeerstoename neemt intensief toe met impact op de huidige inwoners en ondernemers die er niet voor gekozen hebben om in een dicht bewoond dorp te wonen.</p> <p>d. De verkeersveiligheid hangt af van vrij liggende fietspaden en ruimhartige oplossingen. Reclamant uit zorgen over gemengd verkeer, vooral tussen landbouwverkeer/zwaar verkeer en fietsers, wat levensgevaarlijke situaties kan veroorzaken, vooral in landelijke gebieden met toenemende fietsers op landbouwwegen.</p>	<p>a. Uit de verkeersberekeningen die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan en MER komt de – door autonome ontwikkeling en door de voorgestane ontwikkeling- toenemende verkeersdruk op de N219, op de aansluitingen op de snelwegen en op de snelwegen naar voren. In de Deelovereenkomst Mobiliteit heeft de gemeente met andere overheden afspraken vastgelegd om hier maatregelen voor te treffen; deze maatregelen zijn opgenomen in het Voorkeursalternatief. Deze maatregelen zullen de komende jaren nader uitgewerkt en gerealiseerd worden, waarbij ervan uit wordt gegaan dat de mobiliteit altijd voldoende geborgd moet zijn conform het uitgangspunt 'eerst bewegen, dan bouwen'.</p> <p>b. Dit uitgangspunt 'eerst bewegen, dan bouwen' zet in op het realiseren van voldoende bereikbaarheid voor voorgenomen ontwikkelingen om daarmee toekomstige problemen in de verkeersafwikkeling te voorkomen. Daarbij wordt in fase 1a van de ontwikkeling de realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg richting N219/A12 voorzien. Op basis van deze ontsluiting kunnen circa 4.500 woningen worden gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van fase 1a (waar de gemeente mee gaat starten) wordt dus voorzien in twee ontsluitingen van het bestemmingsplangebied.</p> <p>Voordat de grens van deze circa 4.500 woningen wordt overschreden dient – in het kader van 'eerst bewegen, dan bouwen' – de derde ontsluitingsweg richting N219/A20 gerealiseerd te worden. Dit is ook als zodanig geregeld in de bouwregels van het bestemmingsplan.</p> <p>Naast automaatregelen onderzoekt en realiseert de gemeente in fase 1a ook maatregelen gericht op duurzame mobiliteit (fiets, openbaar vervoer en deelmobiliteit), omdat deze ook in belangrijke mate bijdragen aan het invullen van de mobiliteitsopgave en het mitigeren van de toename van autobewegingen.</p> <p>c. De verkeersdruk en de daarmee gepaard gaande omgevingseffecten nemen binnen het plangebied en in de omgeving van de ontsluitende wegen toe. In het MER is onderzocht wat het effect is van de ontwikkeling van het Middengebied voor bestaande bewoners. Daarbij is ook ingegaan op de effecten als gevolg van verkeer, geluid en luchtkwaliteit. Op basis van de effecten die daarin zijn beschreven, is afgewogen dat de effecten niet onacceptabel zijn en dat met mitigerende maatregelen de belangrijkste effecten weg te nemen zijn</p>	<p>ja</p>
----------	---	--	-----------

		<p>of voldoende te verminderen zijn. In alle gevallen zal worden voldaan aan de wettelijke kaders.</p> <p>d. De gemeente onderschrijft de zorg van reclamant over gemengd verkeer binnen het plangebied. In de plannen wordt uitgegaan van goede en verkeersveilige fietsverbindingen vanuit het plangebied naar belangrijke bestemmingen in de omgeving. In het landelijk gebied zal ingezet worden op het voorkomen van autoverkeer vanuit het nieuwe dorp, door op strategische plaatsen een knip in de weg toe te passen (waarbij de bereikbaarheid voor bestaande woningen/bedrijven borgen blijft). Hiervoor wordt de bestemming op de Zuidelijke Dwarsweg aangepast. In het vervolg zullen de plannen uitgewerkt worden voor de bestaande infrastructuur, afsluitingen, (vrij liggende) fietsvoorzieningen e.d. Daarbij kan de kennis en ervaring die binnen het plangebied bij betrokkenen aanwezig is ook benut worden.</p>	
6	<p><b>Stikstof</b> In de rapporten worden aannames gemaakt over stikstofruimte. Uit een tussentijdse toets blijkt dat de voorgestelde ontwikkeling wel leidt tot een toename van stikstofdepositie in gevoelige Natura 2000-gebieden, zoals het nabijgelegen Reeuwijk. Het plan is echter vastgesteld zonder wijzigingen in stikstofdepositie. Er wordt gesteld dat intern salderen mogelijk is, maar dit had al voorafgaand aan het plan geregeld moeten zijn zonder aannames.</p>	<p>Voor de berekening van de stikstofdepositie als gevolg van het planvoornemen is gebruik gemaakt van het rekenmodel AERIUS. Daarin kunnen invoergegevens worden gekozen voor de verschillende activiteiten die kunnen leiden tot stikstofdepositie. Daarbij zijn in alle gevallen conservatieve aannames gedaan, waardoor de berekende stikstofdepositie in vergelijking met de praktijk eerder te hoog dan te laag zal uitvallen. Hierbij is aansluiting gezocht bij gangbare jurisprudentie. Wij zien geen aanleiding om te twijfelen aan de gehanteerde aannames.</p> <p>Voor het toepassen van intern salderen wordt gebruik gemaakt van het stoppen van een bedrijf in het plangebied dat in de referentiesituatie een hoge stikstofemissie heeft. Van dit bedrijf zijn feitelijke gegevens ontvangen over het huidige gebruik. Met dit bedrijf is een intentieovereenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de beëindiging van het bedrijf. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 29.1.1 geregeld dat voordat woningbouw plaatsvindt de activiteiten van het betreffende bedrijf gestopt moeten zijn. Daarmee is voldoende geborgd dat de betreffende stikstofemissie daadwerkelijk komt te vervallen en dat daarmee intern gesaldeerd mag worden.</p> <p>De Commissie m.e.r. heeft in haar tussentijdse advies geadviseerd om de nieuwe stikstofdepositieberekeningen voor het VKA aan te grijpen om ook het dichtstbijzijnde - volgens de Commissie m.e.r. - stikstofgevoelige gebied mee te nemen: het Natura 2000-gebied bij Reeuwijk (polders Stein, Oukoop, Broekvelden-Vettenburg). Dit Natura 2000-gebied is in het</p>	nee

		<p>huidige AERIUS-rekenmodel niet opgenomen als stikstofgevoelig gebied, omdat dit gebied tot op heden nog niet als zodanig is aangewezen. Uit een recent onderzoek blijkt ook dat in het gebied geen stikstofgevoelige habitats aanwezig zijn, waardoor het gebied niet stikstofgevoelig is. Omdat niet duidelijk is of aanwijzing desondanks op korte termijn toch gaat plaatsvinden, is in het kader van het natuuronderzoek kwalitatief gekeken naar potentiële effecten vanuit stikstofdepositie. Omdat het betreffende Natura 2000-gebied binnen 25 km vanaf het plangebied en de salderingslocaties ligt, zal in dit gebied – evenals in alle andere Natura 2000-gebieden die binnen die grens liggen – door intern salderen per saldo sprake zijn van een afname aan stikstofdepositie. Ook op dit gebied zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten. De Commissie heeft deze onderbouwing in zijn uiteindelijke toetsing van het MER akkoord bevonden.</p>	
7	<p><b>Bodem/Water</b></p> <p>a. Conform het MER is er geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van de bodem bewegingen en de bestaande bebouwingen. Dit zien we als een groot risico. Ook is er geen heldere procedure hoe de gemeente omgaat met de veroorzaakte schade op de bestaande bebouwing. Ditzelfde geldt voor de ondergrondse watergangen en het effect op de kwel.</p> <p>b. Er is onvoldoende duidelijkheid over de gevolgen van het waterpeil door nieuwe bebouwing die een omvang heeft van een dorp met 8000 woningen met alle voorzieningen.</p> <p>c. Er is niet onderzocht wat de gevolgen zijn van ophoging van het plangebied die een slappe bodem heeft.</p> <p>d. Er is niet onderzocht wat de gevolgen zijn bij grondverschuivingen als de bouw zich gaat aantreden.</p> <p>e. Er wordt gesteld dat het waterpeil in het Middengebied omhoog moet. Er is onvoldoende onderzocht wat de gevolgen zijn voor de bestaande bebouwing en de vernatting van het landschap. Het land zal ongeschikt worden voor beweiding van vee, paarden en andere agrarisch langbouw gebruik. En de bestaande gebouwen zullen hun vaste fundament gaan verliezen.</p> <p>f. Reclamant maakt zich zorgen om de bestaanszekerheid van de huidige melkveebedrijven en de landbouwbedrijven.</p>	<p>a. In het MER is er op basis van bestaande kennis en informatie een inschatting gemaakt van mogelijke effecten. Naar verwachting zullen de effecten van horizontale grondverplaatsing minimaal zijn. In deze bestemmingsplanfase is er inderdaad nog geen detailonderzoek gedaan. Wel is er recent gestart met detailonderzoek ter onderbouwing van de nadere ontwerputwerking en realisatie waarbij aspecten zoals de zettingen, stabiliteit en bodemdoorlatendheid uitvoerig aan de orde komen zodat met deze informatie rekening gehouden kan worden in toe te passen bouwmethoden. De gemeente is zich bewust van de kwetsbaarheid van bestaande eigendommen in het gebied en zal ten alle tijden zorgvuldig te werk gaan en schade zo veel mogelijk voorkomen. Voorafgaand aan de aanvang van werkzaamheden wordt er daarom zorgvuldig opname gedaan van de panden teneinde allereerst en zo nodig maatregelen te nemen ter voorkoming van overlast en schade. Of dit nodig is en kan, en of het maatregelen betreft aan de woning of aan de uitvoeringswijze van werkzaamheden, hangt af van de lokale situatie. Vervolgens wordt er per perceel en pand ten tijde van de uitvoering een monitoring uitgevoerd op diverse aspecten zoals trillingen en wateroverlast zodat er bij herleidbare schade ten gevolge van de werkzaamheden herstel of vergoeding plaats kan vinden.</p> <p>b. De impact van de ophoging van het waterpeil en maaiveldpeil is onderzocht in de MER. Het vervolg op deze uitwerking vindt</p>	nee

		<p>plaats conform bovenstaande onder a. Aangaande de gevolgen voor de omgeving wordt verwezen naar het antwoord onder e en f.</p> <p>c. Er is onderzoek gedaan naar de geotechnische gesteldheid van de bodem en op basis daarvan is onder andere de ligging van de Kreekrug gedetecteerd en in het ontwerp opgenomen. De gevolgen van ophoging worden nader uitgewerkt in de komende periode. Hierbij is er nadrukkelijk aandacht voor stabiliteit van de bodem in en buiten het nieuwe dorp.</p> <p>d. Deze onderzoeksvraag, de stabiliteit van de bodem, behoort tot de nadere technische uitwerking welke in de komende fase van start gaan.</p> <p>e. Het ophogen van het waterpeil is alleen beoogd voor het nieuwe dorp. Voor de bebouwing van de bestaande linten wordt een maatwerk aanpak doorlopen. Vernatting van het omliggend landschap en/of invloed op bestaande bebouwing buiten het nieuwe dorp zal niet tot nauwelijks van toepassing zijn omdat die gebieden niet worden opgehoogd. De invloed van de toekomstig nabijgelegen ophoging wordt wel nader onderzocht.</p> <p>f. Met het inrichten van het Middengebied wordt rekening gehouden met bestaande functies om het nieuwe dorp heen. Zoals onder e omschreven zal vernatting van de omgeving niet of nauwelijks van toepassing zijn.</p>	
8	<p><i>Financiën</i></p> <p>a. Reclamant uit de zorgen om de tekorten in de financiële planning, en het gebrek aan dekking voor toekomstige kosten.</p> <p>b. Reclamant benoemt de discrepantie tussen huidige grondwaarde voor inwoners en de prijs voor toekomstige kopers en bedrijven.</p> <p>c. Reclamant benoemt dat er geen plan is voor planschade, onkosten voor inwoners en ondernemers.</p>	<p>a. De gemeenteraad heeft een grondexploitatie voor de eerste fase van de ontwikkeling van het Middengebied vastgesteld, waarbij sprake is van een negatief resultaat van circa 6 miljoen euro. De gemeenteraad heeft bij eerdere besluitvorming al middelen gereserveerd voor de ontwikkeling van het Middengebied en zet deze middelen in ter dekking van het negatieve resultaat van de grondexploitatie. Er is sprake van grote vraag naar woningen en locaties voor bedrijventerreinen. Voor de ontwikkeling van het totale plangebied voorziet de gemeente binnen de planregels, de verbeelding en de looptijd van het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden en ruimte voor een uitvoerbare ontwikkeling.</p> <p>b. Bij gebiedsontwikkelingen is altijd sprake van een verschil tussen de waarde die eigenaren krijgen bij inbreng van de gronden (de inbrengwaarde gebaseerd op ofwel de marktwaarde in huidige bestemming of de complexwaarde) en de waarde van bouwrijpe gronden,</p>	nee

		<p>die gebaseerd is op marktwaarde voor bouwrijpe grond in de nieuwe bestemming. Uit het verschil hiertussen moeten alle kosten van de ontwikkeling van het gebied worden gedekt, waarna een (positief of negatief) resultaat overblijft.</p> <p>c. Als omwonenden vinden dat zij schade lijden door de nieuwe ontwikkeling en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om planschade/nadeelcompensatie* indienen bij de gemeente. <i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p>	
9	<p><b>Leefbaarheid inwoners</b></p> <p>a. Reclamant uit zorgen over luchtkwaliteit, geluidshinder, waterkwaliteit, verkeersdrukke, en de negatieve impact op de gezondheid en levenskwaliteit van inwoners. Wij vragen hiervoor uw dringende aandacht en hopen dat u zich inzet om op een waardige manier met de huidige inwoners én ondernemers tot overeenstemming te komen.</p>	<p>Op de specifieke aspecten is in voorgaande beantwoording reeds ingegaan. Uit de onderzoeken voor het bestemmingsplan en MER blijkt inderdaad dat er sprake is van negatieve effecten voor de leefomgeving. Om deze effecten zo veel mogelijk te beperken, worden er verschillende maatregelen getroffen. De effecten op de leefomgeving die na het treffen van deze maatregelen nog optreden, zijn afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen gebouwd zijn in 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland. In het licht van het maatschappelijk belang acht de gemeente de ontstane leefomgevingskwaliteit aanvaardbaar, zowel voor bestaande als nieuwe bewoners.</p> <p>In de afgelopen jaren hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen bewoners van het gebied en de gemeente. Daarmee heeft de gemeente in haar beleving de zorgen en wensen van bewoners serieus genomen en betrokken bij de planvorming. Ook bij de verdere uitwerking van deze opgave zal de gemeente het gesprek met de bewoners blijven aangaan. Daar waar mogelijk binnen de kaders van de opgave, worden de wensen en behoeftes van de huidige bewoners zo goed mogelijk betrokken bij de uitwerking van deze opgave.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R69 – Reclamant 69	Corsanummer E23.005532	18 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Agrarische bestemming behouden, geen bos</i>                      Reclamant wil zijn agrarische bestemming niet verloren zien gaan voor bos. Ook naast zijn percelen niet want dat is nadelig voor de groei. Hij is van mening dat extra groen in de vorm van bos door de gemeente beheerd juist meer kosten met zich meebrengt.</p>	<p>Het Koning Willem I bos is bedoeld om aangrenzende infra grotendeels uit het zicht, gezien vanuit het dorp, te onttrekken en het dorp zo ook van een groene omkadering te voorzien. Tevens moet het voorzien in een behoefte aan groen en natuur en een gezonde leefomgeving voor de toekomstige inwoner maar ook de huidige inwoner van Zuidplas. Het bos zal overwegend openbaar toegankelijk zijn. Er wordt gewerkt aan een verdere uitwerking van het Koning Willem I bos.</p> <p>Het toevoegen van de bestemming bos aan de percelen betekent dat de gemeente geen voortzetting ziet van het agrarisch gebruik op de percelen gelegen in het bos. De gemeente realiseert zich dat dit kosten voor beheer en onderhoud met zich mee brengt. Hiermee is in de planontwikkeling rekening gehouden.</p>	nee
2	<p><i>Geen zoekgebied voor omleggen van de gasleiding</i>                      Reclamant wil op zijn grond geen zoekgebied hebben voor het omleggen van de gasleiding. Naar zijn mening moet er geen gasleiding langs drukke infrastructuur aangelegd worden en op zijn grond wil hij geen gasleiding vanwege waardevermindering en overlast door het aanleggen.</p>	<p>De gemeente heeft met Gasunie een onderzoek uitgevoerd naar 2 varianten voor omlegging van de bestaande gasleiding. Op basis van dit onderzoek is een afweging gemaakt voor de gewenste en benodigde inpassing.</p> <p>De huidige gasleiding, gelegen achter de kavels van de Middelweg zal verlegd worden naar een nieuw tracé in de Middelweg. Dit betekent dat de zone langs het bos en de infrastructuur niet meer wordt opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Als omwonenden vinden dat zij schade lijden door de nieuwe ontwikkeling en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om planschade/nadeelcompensatie* indienen bij de gemeente.</p> <p><i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen</i></p>	ja



		<i>allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i>	
3	<i>Zorgen grondwaterkwaliteit en kwel in en buiten het plangebied</i> Binnen het plangebied is de verwachting dat de grondwaterkwaliteit verbeterd. Echter zoals blijkt uit de toelichting op blz. 79/80 staat dat er onvoldoende informatie is over de gevolgen hiervan buiten het plangebied. Wanneer in het plangebied kwel wordt onderdrukt, zal het daarbuiten toenemen met gevolgen voor de waterkwaliteit. Het bedrijf van reclamant ligt grotendeels buiten het plangebied. De kans is groot dat door de aanpassingen in het Middengebied hij een slechtere waterkwaliteit krijgt door meer kwel en wateroverlast bij calamiteiten. Naar mening van reclamant is het onverantwoord dat hier vooraf geen onderzoek naar gedaan is en dat er geen nulmeting van de grondwaterkwaliteit is. Dan kan tijdens de aanleg en daarna de gevolgen in beeld worden gebracht en bij negatieve gevolgen een passende schaderegeling vastgelegd worden.	Het grondwater in en rondom het gebied wordt vanaf de zomer van 2023 gemonitord. Hierdoor ontstaat een langjarige meetreeks waarmee eventueel optredende gevolgen aantoonbaar worden. De grondwaterkwaliteit inzake kwel wordt hiermee ook nader onderzocht voorafgaand aan realisatie. Wateroverlast bij calamiteiten zal juist worden teruggedrongen omdat het ontwikkelingsgebied geheel zelfstandig zal voldoen aan de waterbergingsnormen. Er zal dus geen sprake zijn van afwenteling.	nee
4	<i>Door toenemen wateroppervlakte stijgt aantal watervogels met extra fauna schade aan agrarische gewassen</i> Als compensatie door verharding van het nieuwe dorp verdubbelt het wateroppervlak bijna. Het aantal watervogels zal daardoor toenemen en voor extra faunaschade aan agrarische gewassen zorgen. Reclamant wil graag weten hoe deze problematiek door de gemeente voorkomen/ondervangen gaat worden.	De gemeente zal bij de verdere uitwerking aandacht hebben voor faunaschade. In deze uitwerking zal afgewogen worden of en hoe de extra faunaschade aan agrarische gewassen te voorkomen is en tegelijkertijd een evenwicht te bewaren tussen de belangen van de ontwikkeling, agrarische sector en de flora en fauna.	nee
5	<i>Verzwarende door grond en zand vanwege nieuwe dorp effect op naastgelegen veengebieden</i> Op blz. 51 van de toelichting staat dat 5.9 m <sup>3</sup> grond en 2,5 miljoen m <sup>3</sup> zand wordt aangevoerd voor het nieuwe dorp. Deze grootschalige aanleg zal van grote invloed zijn op de naastgelegen veengebieden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit risico niet genoemd. Reclamant is van mening dat hiernaar vooraf onderzoek gedaan moet worden.	Voor de voorgenomen gebiedsontwikkeling is reeds een onderzoek uitgevoerd. Nadrukkelijk worden in de komende maanden nadere onderzoeken uitgevoerd naar stabiliteit en zettingen in- en rondom het gebied.	nee
6	<i>Ontsluiting via Middelweg bij aansluiting A20 nu al te druk</i> In de eerste fase zal de ontsluiting via de Middelweg lopen. Rond de verkeerslichten bij de A20 staan de wegen nu al dagelijks vol. De leus is 'éerst bewegen dan bouwen' lijkt hier niet op te gaan. Hoe wordt dit opgelost?	In de fasegewijze ontwikkeling van het plangebied wordt gewerkt volgens het uitgangspunt 'éerst bewegen, dan bouwen'. In de eerste fase van de ontwikkeling wordt uitgegaan van gebruik van de (bestaande) Middelweg en een nieuwe ontsluitingsweg richting N219/Nieuwe Knibbelweg (richting A12). Deze ontsluiting is voldoende voor de ontwikkeling van circa 4.500 woningen en biedt daarmee voorlopig ruimte voor de planontwikkeling.	nee

		<p>Daarnaast werkt de gemeente de andere inframeetregelen uit, zodat deze tijdig kunnen worden uitgevoerd en de gemeente (samen met andere partijen) gesteld staat voor het moment dat de grens van 4.500 woningen bereikt wordt..</p> <p>De aansluiting van de Middelweg nabij de aansluiting A20 / N457 – Moordrechtboog maakt ook onderdeel uit van de scope van het project 'Verbreding A20' door Rijkswaterstaat. In dit project worden maatregelen onderzocht die in staat zijn de toekomstige verkeersintensiteiten op de N457/Moordrechtboog en de aansluiting daarvan op de A20 op een goede manier af te wikkelen.</p> <p>Daarnaast neemt de gemeente initiatief en treedt in overleg met de provincie om vanaf het begin openbaar vervoer te laten rijden, wordt vanaf het begin ingezet op verbeteren van het fietsroutenetwerk en wordt geïnvesteerd op het aanbieden van deelmobiliteit vanaf het begin. Dit zal stapsgewijs vooruitlopend op de bouw van de woningen uitgebreid worden.</p>	
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

<b>Nummer</b>	<b>Nummer gemeente</b>	<b>Datum indiening</b>	<b>Datum binnenkomst gemeente</b>
R70 – Reclamant 70	Corsanummer E23.005534	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

<b>Nummer</b>	<b>Nummer gemeente</b>	<b>Datum indiening</b>	<b>Datum binnenkomst gemeente</b>
R71 – Reclamant 71	Corsanummer E23.005535	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

<b>Nummer</b>	<b>Nummer gemeente</b>	<b>Datum indiening</b>	<b>Datum binnenkomst gemeente</b>
---------------	------------------------	------------------------	-----------------------------------

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

R72 – Reclamant 72	Corsanummer E23.005536	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R73 – Reclamant 73	Corsanummer E23.005537	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R74 – Reclamant 74	Corsanummer E23.005541	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R75 – Reclamant 75	Corsanummer E23.005542 en I23.003642	18 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Verplaatsing bedrijf</i> Reclamant stelt dat de toelichting van het bestemmingsplan en het MER inhoudelijk niet geheel correct zijn als het gaat om de verplaatsing van het bedrijf van reclamant. Hierin staat namelijk dat voor bedrijven waarvan de milieucontour de woningbouwopgave kunnen beperken worden opgekocht of worden verplaatst naar buiten het plangebied. In de praktijk is (gedeeltelijke) verplaatsing binnen het plangebied echter ook een optie.	Het gestelde in de toelichting van het bestemmingsplan en het MER is inderdaad niet correct. Hier had moeten staan dat betreffende bedrijven worden opgekocht of worden verplaatst tot buiten het woongebied, zodat milieucontouren geen belemmering meer vormen voor de woningbouwopgave. Dit zou ook kunnen door verplaatsing naar het bedrijventerrein, wat inderdaad wel degelijk nog onderdeel is van het plangebied. Voor het MER is het in dit stadium niet relevant om het aan te passen. Wij passen dit wel aan in het bestemmingsplan.	ja

2	<p><b>Overgangsrecht</b>                  Als gevolg van de bestemming 'Woongebied' zijn de bedrijfsactiviteiten van reclamant wegbestemd en onder het (standaard) overgangsrecht gebracht. Reclamant geeft aan dat dit standaard overgangsrecht ervoor zorgt dat de huidige bedrijfsvoering niet doorgezet kan worden. In de huidige situatie hoeft het bedrijf niet ieder jaar varkens te houden. Dit gebeurt ook niet vanwege het gevaar op een dierziekte-uitbraak. Onder het overgangsrecht wordt het bedrijf verplicht ieder jaar varkens te houden. Reclamant verzoekt om een regeling te treffen waarin tegemoet wordt gekomen aan dit bezwaar.</p>	<p>Als de huidige bedrijfsvoering bestaat uit het afwisselen van het houden van varkens met andere activiteiten, is dat het gebruik dat -in afwisseling- mag worden voortgezet op grond van het (wettelijk vereiste) overgangsrecht. Het is dus niet zo dat elke losse activiteit van de inrichting elk jaar moet plaatsvinden, als dat in het verleden ook niet het geval was. Hoewel de bestaande bedrijfsvoering onder het overgangsrecht kan worden voortgezet, geeft dit Chw bestemmingsplan wel aan dat de gemeente een andere ontwikkeling nastreeft en de gemeente tot aankoop c.q. onteigening over gaat.</p>	nee
3	<p><b>Geurcontour</b>                  A. Reclamant merkt op dat de in de toelichting van het bestemmingsplan getoonde geurcontour van zijn bedrijf te klein is. Indiener verzoekt om deze opnieuw te bekijken.                   B. Het ontwerp bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk binnen de nu rechtmatig aanwezige milieucontour van een deel van het bedrijf. Dit terwijl verplaatsing van het bedrijf nog jaren kan duren.                   C. Art. 29.1.1. onder c van de planregels zou potentieel een belemmering kunnen vormen voor het realiseren van de vervangende bedrijfslocatie, terwijl daar gelet op de geurcontour geen rechtvaardiging voor bestaat. Reclamant verzoekt uw raad die belemmering weg te nemen.</p>	<p>A. Naar aanleiding van de zienswijze is nagegaan of de in het bestemmingsplan gebruikte contouren overeenkomen met de actuele gegevens van de gemeente. Hieruit blijkt dat dit het geval is, de geurcontour is correct overgenomen uit de milieuvergunning.                   B. Met het bedrijf zijn afspraken gemaakt over de verplaatsing van het bedrijf. In het Chw bestemmingsplan is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor bouwen pas kan worden verleend als geen intensieve veehouderij meer plaatsvindt op het adres Zuidelijke Dwarsweg 17 te Zevenhuizen. Er zal dan ook geen sprake meer zijn van een geurcontour als de bebouwing plaatsvindt. Daarnaast is een beoordelingsregel toegevoegd waarmee geborgd is dat nieuwe woningen niet gerealiseerd mogen worden als sprake is van onaanvaardbare hinder vanuit bestaande bedrijven.                   C. Het klopt dat dit een belemmering kan vormen. De planregeling is dan ook aangepast, zodat deze eis niet geldt als het gaat om (gedeeltelijke) verplaatsing van het betreffende bedrijf.</p>	ja
4	<p><b>Hinder bestaande bedrijfsvoering</b>                  Reclamant wijst erop dat verplaatsing van het bedrijf nog jaren kan duren. Uit pagina 205 van het Milieueffectrapport kan volgens reclamant worden afgeleid dat de woningbouwontwikkeling geen beperkingen zal mogen vormen voor de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven. Gelet op het voorgaande verzoekt reclamant uw raad om de bescherming van deze bedrijfsbelangen te waarborgen in de planregels, zoals dit ook is gedaan met betrekking tot de geurcontour. Denkbaar is bijvoorbeeld dat de milieucontour van de bedrijfsactiviteiten en transportroutes worden aangeduid op de</p>	<p>De gemeente begrijpt het standpunt van reclamant. Er is daarom een beoordelingsregel voor de vergunningverlening voor het bouwen van woningen in de bestemming 'Woongebied' toegevoegd aan de regels. Deze beoordelingsregel zal regelen dat nieuwe woningen niet gerealiseerd mogen worden als sprake is van onaanvaardbare hinder vanuit bestaande bedrijven. Het voorbelasten of bouwrijp maken van de gronden vormt geen belemmering voor de bestaande bedrijfsvoering. Daarvoor is deze waarborg dan ook niet noodzakelijk.</p>	ja

	<p>verbeelding waaraan een planregel wordt gekoppeld die voorbelasting, woningbouw en andere activiteiten pas mogelijk maakt wanneer alle bedrijfsactiviteiten van indiener zijn beëindigd. Het komt erop neer dat het voortbestaan van de (te verplaatsen) bedrijfsactiviteiten van reclamant op geen enkele manier in gevaar mag komen, als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied.</p>		
5	<p><i>Mogelijk maken verplaatsing bedrijf</i>                  Reclamant verzoekt de raad te bevestigen dat de mogelijk te verplaatsen bedrijfsactiviteiten planologisch worden toegestaan door middel van de lijst van bedrijfsmatige activiteiten zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2), dan wel deze lijst uit te breiden met toereikende bedrijfsmatige activiteiten.</p>	<p>De gemeente is van mening dat alle bedrijfsactiviteiten van het bedrijf opgenomen zijn in de staat van bedrijfsactiviteiten. Daarmee is de verplaatsing van het bedrijf naar Doelwijk II mogelijk.</p>	nee
6	<p><i>Voedselveiligheid</i>                  Om te kunnen voldoen aan de gewenste HACCP-normen met betrekking tot voedselveiligheid, verzoekt reclamant om de bedrijfsmatige activiteiten die hinder kunnen veroorzaken in de vorm van bijvoorbeeld stof, knaagdieren of insecten en aldus een belemmering vormen voor de certificering van de bedrijfsactiviteiten van reclamant, niet toe te staan binnen deze bedrijventerreinbestemming.</p>	<p>De gemeente heeft een afweging gemaakt ten aanzien van de staat van bedrijfsactiviteiten en een aantal categorieën geschrapt welke mogelijk hinder kunnen veroorzaken.</p>	ja
7	<p><i>Bouwhoogte</i>                  Voor de bedrijfsvoering dient reclamant te kunnen beschikken over meerdere silo's met een bouwhoogte van 22 meter. Dat is in het ontwerpbestemmingsplan niet toegestaan. Reclamant verzoekt uw raad dergelijke bouwwerken alsnog mogelijk te maken.</p>	<p>De gemeente heeft een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van silo's tot 22 meter hoog.</p>	ja
8	<p><i>Bebouwingspercentage Bedrijventerrein</i>                  Het huidige bestemmingsplan bepaalt dat het bouwvlak op de gronden van indiener voor 80% mag worden bebouwd. Art. 7.3.1 onder a ten eerste van de planregels bepaalt dat het bebouwingspercentage op het bedrijventerrein 70% is. Reclamant verzoekt dit percentage te verhogen naar 80%.</p>	<p>Voor het gehele bedrijventerrein geldt dat de gemeente een bebouwingspercentage van 70% vindt passen bij een terrein van deze omvang. Voor het gehele bedrijventerrein geldt dat de gemeente voldoende ruimte wil houden voor groen, verkeer en overige inrichting. Individuele percelen kunnen meer bebouwing bevatten, omdat de regels gaan over het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak en niet de individuele percelen. Dit betekent dat de gemeente de plannen van het</p>	nee

		bedrijf mogelijk maakt voor zover daar afspraken over gemaakt kunnen worden.	
9	<p><i>Woonbestemming bedrijventerrein</i></p> <p>Om discussie over de juiste in acht te nemen richtafstanden op grond van VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' te voorkomen, verzoekt reclamant om in de ten noordoosten ten opzichte van het bedrijventerrein geprojecteerde woonbestemming een bouwvlak op te nemen (samenvallend met de bestaande bebouwing). Alsmede om in de planregels op te nemen dat bebouwing ten behoeve van deze woonfunctie uitsluitend binnen dit bouwvlak is toegestaan, opdat te allen tijde een afstand van 200 meter in acht kan worden genomen tussen dit bouwvlak (inclusief vergunning-vrij bouwen) en het bestemmingsvlak voor het bedrijventerrein waar bedrijven met een minimale milieucategorie 4. 1 (en eventueel 4.2) zich zouden moeten kunnen vestigen.</p>	Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen. De woning zal voorzien worden van een bouwvlak rondom de bestaande bebouwing. Daarmee is het oprichten van bebouwing aan de zijde van het woonperceel dat nabij het bedrijf van reclamant ligt, niet langer mogelijk en wordt voldaan aan de genoemde afstand.	ja
10	<p><i>Crisis- en herstelwet: experiment</i></p> <p>In art. 3.4 aanhef en onder y van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet is art. 7w van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing verklaard op het Middengebied Zuidplaspolder. Er ontbreekt evenwel een concretisering van de tijdsduur waarin voor dit gebied (en de andere aangewezen gebieden) gebruik kan worden gemaakt van het experiment. Dit is in strijd met art. 2.4 lid 5 van de Crisis- en herstelwet. Van dit experiment kan dus geen gebruik worden gemaakt.</p>	<p>In artikel 3.1 onder bw van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet wordt artikel 7c van het besluit van toepassing verklaard. In artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet staan de voorwaarden waaraan het project moet voldoen, inclusief de tijdsduur. In artikel 7c lid 18 BuChw is bepaald dat deze mogelijkheid geldt tot uiterlijk 1 januari 2026, mits voor inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd.</p> <p>Aanvullend wordt in het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 gebruik gemaakt van artikel 7w van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dit artikel biedt de mogelijkheid om het toekennen van planschade uit te stellen tot het moment dat een omgevingsvergunning op grond van het Chw bestemmingsplan wordt verleend. Het uitstel dient verankerd te worden in een Chw bestemmingsplan, waarvoor reeds een tijdsbepaling is opgenomen.</p>	nee

11	<i>Crisis- en herstelwet: exploitatiegebieden</i> Zoals in de inleiding van de plantoelichting en het Milieueffectrapport wordt vermeld, ziet onderhavig ontwerpbestemmingsplan toe op een integrale gebiedsontwikkeling. De raad heeft ten onrechte het plangebied opgeknipt in diverse exploitatiegebieden, terwijl tussen die gebieden planologische en functionele samenhang bestaat. Reclamant verzoekt de raad deze begrenzing te herzien.	Reclamant stelt ten onrechte dat de raad het plangebied opgeknipt heeft in meerdere exploitatiegebieden. De functieaanduiding is gekoppeld aan de losse bestemmingsvlakken maar verwijzen allen naar hetzelfde artikel. De software laat het niet toe om 1 aanduiding over het gehele gebied te leggen.	nee
----	---	---	-----

CONCLUSIE

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R76 – Reclamant 76	Corsanummer E23.005545 en I23.003651	18 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Geplande ontsluitingsroute over eigendommen</i> De geplande weg loopt dwars over percelen en kassen van reclamant. Hierdoor kan reclamant de bedrijfsvoering niet meer effectief uitvoeren als zijmet goederen de weg over moeten steken.	De ligging van de Groene Slinger wordt mede bepaald door de ligging van de kreegrug en de ontsluiting van het plangebied, De kassen liggen binnen de bestemming 'Woongebied' en vallen daarmee onder het overgangsrecht. De voorzetting van de bedrijfsvoering op deze locatie is niet voorzien. De ligging van de Nieuwe Dwarsweg is zorgvuldig afgewogen op basis van een alternatieven onderzoek. Zie ook de beantwoording bij R21 – Reclamant 21 onder punt 2.  Met reclamant wordt gesproken over de aankoop van de eigendommen door de gemeente. Op basis van deze gesprekken komt er meer duidelijkheid over eventuele bedrijfsverplaatsing of bedrijfsbeëindiging. Het bedrijf ligt binnen het gebied waar woningbouwontwikkeling plaats gaat vinden. Bedrijfsvoortzetting op de huidige locatie past niet bij de gewenste ontwikkeling.  Als omwonenden vinden dat zij schade lijden door de nieuwe ontwikkeling en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij	nee

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

		<p>daarvoor een verzoek om planschade/nadeelcompensatie* indienen bij de gemeente.</p> <p><i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p>	
2	<p><b>Beroep op zelfrealisatie</b> Aan de Derde tochtweg zijn woningen ingetekend op gronden van reclamant. Als deze plannen doorgang vinden doen wij een beroep op zelfrealisatie.</p>	<p>Het staat reclamant vrij om een beroep te doen op zelfrealisatie. De gemeente zal daarbij toetsend optreden op basis van de hiervoor vastgestelde kaders voor de ontwikkeling van het Middengebied. Reclamant zal moeten aantonen dat hier invulling aan wordt gegeven ten behoeve van een omgevingsvergunningsaanvraag.</p>	nee
3	<p><b>Verleggen geplande ontsluitingsroute</b> Reclamant verzoekt om de ontsluitingsroute zo te verleggen dat de percelen van reclamant niet geraakt worden en reclamant de levensvatbare bedrijfsvoering kan voortzetten.</p>	<p>Zie de beantwoording onder punt 1.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R77 – Reclamant 77	Corsanummer E23.005547	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R54		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R78 – Reclamant 78	Corsanummer E23.005548	11 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	



	Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
<p>1</p> <p><i>Verkeer</i></p> <p>Reclamanten geven aan dat het plangebied wordt ontsloten door de A20 en de N219. Beide wegen staan volgens reclamanten in de top 10 van drukste wegen in Nederland.</p> <p>Reclamanten citeren uit het plan:          “De autobereikbaarheid buiten het plangebied blijft wel een aandachtspunt. Om die te verbeteren zijn extra maatregelen mogelijk. Dit zijn maatregelen die buiten de scope van het bestemmingsplan vallen en ook zonder het planvoornemen is het gewenst om de bereikbaarheid van met name de N219 en de aansluiting om de A12 en A20 te verbeteren”</p> <p>Reclamanten stellen dat een de ontsluiting voor verkeer een basisvoorwaarde is voor een woningbouwlocatie. De uitvoerbaarheid hiervan is op voorhand al voorzien als onmogelijk volgens de reclamanten. De verkeerssituatie laat het niet toe om extra verkeersbewegingen te genereren. De (economische) impact op de omgeving is enorm.</p>	<p>De onderzoeken voor het MER en het bestemmingsplan laten zien dat de wegen in de omgeving van het plangebied – in de huidige situatie - op bepaalde momenten op de dag een grote verkeersdruk kennen. Dit betekent dan ook dat bij de ontwikkeling van het nieuwe dorp/Middengebied goede mobiliteitsoplossingen geboden moeten worden om de verkeersdruk in het gebied acceptabel te houden. In het zgn. Voorkeursalternatief in het MER, dat is vastgelegd in het bestemmingsplan, zijn deze maatregelen opgenomen. Om tot realisatie van deze maatregelen te komen is de gemeente ook afhankelijk van andere partijen. Afstemming en samenwerking vindt momenteel al volop plaats. Recent heeft de gemeente Zuidplas samen met provincie Zuid-Holland en de gemeenten Gouda en Rotterdam een Deelovereenkomst Mobiliteit vastgesteld (ondertekend 28 &amp; 29 juni 2023).</p> <p>De Deelovereenkomst Mobiliteit is een belangrijk kader waar partijen de komende jaren met elkaar samenwerken aan realisatie van de gemaakte afspraken. Dit betreft o.a. maatregelen aan de N219, de N457, het realiseren van een fietsroutenetwerk (fietsverbindingen) en een onderzoek naar realisatie van een nieuw treinstation/OV-hub. De Provincie heeft toegezegd dat er vanaf het begin een buslijn zal rijden.</p> <p>Parallel is de gemeente met Rijkswaterstaat in gesprek over de uitwerking van de plannen voor de verbreding van de A20, aanpassing van de aansluitingen van de N219 op de A20 en de aansluiting van N457-Moordrechtboog op de A20, gewenste fietsverbindingen en de uitwerking van de aansluiting Moordrecht.</p> <p>Ook is de gemeente Zuidplas het gesprek met Provincie gestart over OV en start binnenkort het gesprek met de nieuwe concessiehouder QBuzz (vanaf eind 2024) over bereikbaarheid van het Middengebied/nieuwe dorp met openbaar vervoer en mogelijk vernieuwende concepten daarin.</p>	<p>nee</p>

2	<p><b>Bodemdaling</b>                  Reclamanten stellen dat het plangebied ligt op een grotendeels hei behoevende grondsoort. Heien en drooglegging van veen/klei zorgt voor bodemdaling. Daarnaast zorgt heien voor geluidshinder en trillingen in de grond. Deze ongewenste trillingen kunnen ertoe leiden dat er schade ontstaat aan woningen/bedrijfsgebouwen rondom het plan. Tevens zorgt het heien voor 'lekken' in de bodemlagen, ontstaat er extra bodemdruk door bebouwing en ophoging. De effecten op de bestaande bebouwing en het omliggende gebied zijn niet onderzocht en geborgd.</p>	<p>Met de ontwikkeling van het Middengebied zal er geen sprake zijn van de drooglegging van veen. Juist zal er sprake zijn van ophoging van de waterpeilen en daarmee vernatting van de bodemlagen.                  Inzake eventueel lekken in de bodemlagen zal detailonderzoek worden uitgevoerd. Vervolgens zijn er bouw (hei) methoden beschikbaar die een eventueel voorziene lekkage kunnen tegengaan.</p> <p>Inzake het watersysteem en bodem worden door de gemeente op individueel perceelniveau gesprekken gevoerd met de inwoners vallend binnen de contouren van de woningbouwontwikkeling.</p> <p>Als omwonenden vinden dat zij schade lijden door de nieuwe ontwikkeling en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om planschade/nadeelcompensatie* indienen bij de gemeente.  <i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p>	nee
3	<p><b>Waterkwaliteit</b>                  Reclamanten geven aan dat de 'Groene Waterparel' bekend staat om zijn hoge waterkwaliteit en dat deze lijnrecht tegenover de waterkwaliteit van een doorsnee stedelijk gebied. Reclamanten geven aan dat er een groot netwerk gerealiseerd moet worden voor de afvoer van vuil water voor de 8.000 woningen en voorzieningen. Echter verwachten reclamanten dat een deel gaat afwateren naar het buitengebied met daarbij hoge concentraties van vervuilende stoffen. Dit heeft een grote impact op de omliggende waterkwaliteit, welke niet zijn onderzocht en geborgd.</p>	<p>Het nieuwe dorp zal een aanzienlijk betere waterkwaliteit genereren dan de reclamant schetst. De waterkwaliteit wordt immers gevormd door alleen regenwater wat via de openbare ruimte afwatert naar watergangen. Bovendien wordt maximaal gestreefd naar een gesloten watersysteem wat de seizoenen volgt (natte en droge perioden kan opvangen).</p> <p>Als het de waterkwaliteit betreft heeft het Hoogheemraadschap met name oog voor landbouwgebruik met bemesting en eventueel bestrijdingsmiddelen, de voedselrijke bodemlaag die leidt tot zeer voedselrijk water wat tezamen met kwelwater tot een slechte waterkwaliteit leidt.</p>	nee

		Vuil water vanuit het dorp betreft riolering welke separaat zal worden afgevoerd en geen invloed heeft op de waterkwaliteit binnen- en buiten het plangebied in de polder.	
4	<p><i>Effect(en) op de Groene Waterparel</i></p> <p>Reclamanten geven aan dat de Groene Waterparel een uniek gebied is waar zeldzame planten (Vlottende Bies en de Naaldwaterbies) voorkomen. Het ontwerp zorgt voor een kleiner leefgebied, wat grote schade oplevert voor biodiversiteit, mens en natuur. Het betreffende gebied is een optimaal leefklimaat voor allerlei dieren, zoals diverse weidevolgels en hazen die in grote getalen voorkomen. De effecten van het verplaatsen van de aanwezige flora en fauna zijn niet onderzocht.</p> <p>Reclamanten betwijfelen ook ernstig de stelling van de gemeente Zuidplas dat de biodiversiteit in de huidige situatie beperkt is en dat deze verbetert met de plannen. Reclamanten missen een nulmeting en een onderbouwing.</p>	<p>De plangrens van het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplas 1 grenst aan de Groene Waterparel. Juist vanwege de ecologische kwaliteiten van de Groene Waterparel vindt de ontwikkeling van het nieuwe dorp en de groene ruimte buiten dit gebied plaats. Dat betekent dat met de ontwikkeling in het Middengebied het leefgebied van de Groene Waterparel niet wordt verkleind. Flora en fauna in de Groene Waterparel worden niet verplaatst.</p> <p>De stelling dat er sprake is van een beperkte biodiversiteit geldt niet voor de Groene Waterparel, maar voor het agrarische gebied dat binnen de plangrens van Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplas 1 valt. Deze stelling is gebaseerd op een verkennend veldbezoek en een bronnenonderzoek. Bij de verdere planuitwerking na vaststelling van het bestemmingsplan zal uitgebreider veldonderzoek worden uitgevoerd om de aanwezigheid van flora en fauna beter in kaart te brengen.</p>	nee
5	<p><i>Milieuaspecten</i></p> <p>A. Het bestemmingsplan zorgt voor een groot geur- en stikstofeffect op de desbetreffende regio. De huidige functie van het gebied is grotendeels agrarisch, wat CO2 vastlegt.</p> <p>B. De polder ligt onder de aanvliegroute van Rotterdam/The Hague Airport. De geluidsgolven die daarbij vrijkomen zijn goed hoorbaar in het gebied. Het geluidsniveau i.c.m. de omliggende (spoor)wegen maakt dat het wooncomfort in het geding komt. Reclamanten geven aan dat het RIVM heeft onderzocht dat geluidshinder de slaap verstoort, wat kan leiden tot chronische gezondheidsklachten. Reclamanten stellen dat dit in de toekomst alleen nog maar gaat groeien door het voorliggende ontwikkelingen. Het plan maakt gezondheidsschade mogelijk.</p> <p>C. De gemeente Zuidplas heeft zich aangesloten bij het Schone Lucht akkoord en moet daarom de luchtkwaliteit verbeteren. Er wordt een plan gemaakt volgens de</p>	<p>A. Het klopt dat grasland CO2 vastlegt. Of die CO2 ook daadwerkelijk in de bodem opgeslagen blijft, hangt van meerdere beheerfactoren af (wel/niet scheuren, type bemesting, grazen of maaien, etc.). Uit onderzoek blijkt dat bos een grotere hoeveelheid CO2 vastlegt dan grasland. Door de aanleg van meer bos/de aanplant van meer bomen vindt (in ieder geval deels) een compensatie plaats van verlies aan grasland. Daar komt bij dat het wegnemen van de agrarische functies in het plangebied tot een afname van stikstofdepositie leidt. Uit de stikstofdepositieberekeningen (deelrapport stikstofdepositie) blijkt dat er na realisatie van het planvoornemen per saldo sprake is van een afname van depositie. Ook zal de geurhinder verminderen als gevolg van het stoppen/verplaatsen van bedrijven die een geurcontour hebben.</p>	ja

<p>reclamanten voor meer inwoners in een gebied waar de luchtkwaliteit en de gezondheid negatief is voor toekomstige bewoners.</p> <p>D. Volgens de gemeente Zuidplas is er geen sprake van geurhinder. Reclamanten geven echter aan dat er meerdere agrarische bedrijven ontbreken, waaronder een rundveebedrijf op de middelweg 19. Bij de wettelijke minimumafstand van 100 meter tot de bebouwde kommen zijn er ernstige beperking in de bedrijfsontwikkeling. Er is namelijk een woning gesitueerd op 50 meter vanaf de bestaande bouwvlakgrenzen. Door de ontwikkelingen wordt een deel van het bouwvlak onbruikbaar.</p>	<p>B. In het algemeen is er in het plangebied vooral in de buurt van (spoor)wegen reeds in de huidige situatie een relatief hoge geluidbelasting. Deze zal als gevolg van het planvoornemen toenemen. De bescherming van de gezondheid is in de wet vastgelegd. Voor geluid is dit gedaan in de Wet geluidhinder. Het plan is getoetst aan de normen die daarin zijn opgenomen en het plan voldoet daaraan.</p> <p>Dat met het planvoornemen wordt voldaan aan de wetgeving neemt niet weg dat deze wettelijke normen al een zeker gezondheidseffect toestaan. Dat blijkt ook wel uit het feit dat de streefwaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) lager liggen dan de normen uit de Nederlandse wet. Dat deze normen hoger liggen komt doordat de wetgeving een zekere afweging tussen meerdere belangen mogelijk maakt. De verslechtering van de luchtkwaliteit en de hogere geluidbelasting die ontstaat, is afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd vóór 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland. Zoals aangegeven is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing uiteraard ook getoetst aan wet- en regelgeving, waaraan overal in het plangebied wordt voldaan.</p> <p>C. Uit het onderzoek voor het bestemmingsplan en MER blijkt inderdaad dat er een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit ontstaat. Het effect is afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd vóór 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland. In het licht van het maatschappelijk belang acht de gemeente de ontstane luchtkwaliteit aanvaardbaar. Dat neemt niet weg dat de gemeente nog steeds staat achter de ondertekening van het Schone Lucht Akkoord (SLA). De gemeente streeft nog steeds naar een reductie van de emissies. Dit wordt behaald door</p>	
---	--	--

		<p>gezondheid en luchtkwaliteit mee te nemen in de diverse beleids- en uitvoeringsplannen waar de gemeente aan werken. Als onderdeel van het SLA zijn een hele set verplichte maatregelen benoemd, waar deelnemers mee aan de slag moeten. Daarnaast kunnen deelnemers aanvullende maatregelen benoemen. Veel van de verplichte maatregelen zijn door de gemeente in uitvoering genomen. Daarnaast wordt er gewerkt aan een aantal aanvullende maatregelen</p> <p>D. Zoals reclamant aangeeft staan in de toelichting van het bestemmingsplan niet alle bedrijven waarvoor een bedrijfs- en milieuzonering geldt. De gemeente heeft daarom bij de omgevingsdienst navraag gedaan naar de gegevens en de richtafstanden van bestaande bedrijven. Daaruit komt naar voren dat er alleen bij de Middelweg 19 sprake is van een zonering die overlap heeft met de bestemming 'Woongebied'. Naar aanleiding van deze en enkele andere zienswijzen heeft de gemeente de regels van het bestemmingsplan aangevuld met een algemeen voorschrift voor een beoordelingskader voor bedrijfs- en milieuzonering. Dat voorschrift ziet erop toe dat voordat er een vergunning wordt verleend voor het bouwen van woningen, eerst onderzocht moet worden of dat niet leidt tot onaanvaardbare belemmeringen als gevolg van een bedrijfs- of milieuzonering van een bedrijf in de directe omgeving.</p>	
6	<p><b>Landschap</b> Cultuurhistorische en landschappelijke waarden vormen geen beperking voor het plan, volgens de gemeente Zuidplas. Reclamanten zijn van mening dat hier meer het bestaande gebruik wordt gedegradeerd. Reclamant citeert uit het plan: "Het Middengebied heeft een slappe bodem, waarvan het grondniveau bijna gelijk is aan het waterpeil. In de huidige situatie is de bodem niet meer stevig genoeg om het waterpeil nog veel verder te verlagen, maar doordat de bodem verder daalt, wordt landbouw in het Middengebied steeds moeilijker. 'Op dit moment is het gebied eigenlijk al niet meer geschikt voor de landbouw. Tractoren zakken weg en koeien staan nu in de natte grond, waarbij hun hoeven wegrotten'.</p> <p>Reclamanten geven dat dat zij zich totaal niet herkennen in deze beschrijving. Het Middengebied bestaat uit hoogwaardige kleigrond waar akkerbouw mogelijk is. Daarnaast is op veengrond vooral grasland te vinden voor de melkveehouderij. De gemeente probeert door deze onjuiste beschrijving het huidige gebruik de</p>	<p>De geciteerde tekst vergt inderdaad nuance. Het Middengebied heeft een slappe bodem met een grotendeels beperkte drooglegging. Bodemdaling is in het gebied, gelegen meters onder NAP, een toenemend issue. Hierdoor ontstaat in de komende decennia nadere vernatting en beperking van de landbouwgebruiksmogelijkheden van de gronden.</p> <p>Het door reclamant aangegeven huidig landgebruik in het gebied is herkenbaar en wordt als zodanig ook door de gemeente erkend. Op lange termijn is het echter geen houdbare situatie om bij de optredende bodemdaling het waterpeil steeds verder te blijven verlagen.</p> <p>De gemeente is zich ervan bewust dat een deel van de landbouwgronden voorzien is van de dubbelbestemming voor</p>	nee

	<p>degraderen. Er is totaal geen passende aandacht voor cultuurhistorische en landbouwkundige waarden van het gebied. Reclamanten vinden dat de gemeente hiermee de Landbouw en de duurzame voedselvoorziening discrimineert.</p> <p>Reclamanten vinden dat het gebruik van landbouwgrond voor de opwekking van energie geen duurzame oplossing is voor de toekomst. Het volbouwen van deze gronden is desastreus voor de toekomst omdat voldoende voedsel een basisvoorwaarde is. Zeker als deze regionaal geproduceerd is vanwege de klimaatopgave.</p> <p>Daarnaast negeert de gemeente de klimaatverandering volkomen door het realiseren van het bestemmingsplan in een gebied waarbij het grondniveau gelijk is aan het waterpeil. Ook al zal de stijging van de zeespiegel door klimaatverandering de inwoners aan een groter risico blootstellen.</p>	<p>energieopwek. Een van de ambities is het realiseren van een energieneutraal dorp, waarbij evenveel energie (stroom) opgewekt wordt als dat er wordt gebruikt. In de berekeningen is de totale stroomvraag meegenomen, waaronder de vraag van gebouwen, mobiliteit, verlichting, gemalen, riolering etc. Uitgangspunt is ten eerste dat alle daken maximaal benut worden om via PV-panelen elektriciteit op te wekken. De hoeveelheid die dan nog over blijft zal ofwel via windmolens, ofwel via zon op land opgewekt moeten worden. De gemeenteraad heeft aangegeven voorkeur te hebben voor zonnepanelen. In dit bestemmingplan wordt de energievraag dan ook via zon op land opgelost. Dit gaat ten koste van een deel van de landbouwgronden in het gebied. Het opwekken van hernieuwbare energie op landbouwgrond kan worden gecombineerd met het landbouwproces, zodat de landbouwactiviteit niet wordt verminderd en het gebruik van landbouwgrond voor energieopwekking kan worden beperkt</p> <p>De klimaatverandering wordt met de ontwikkeling juist volledig in acht genomen door de gemeente. Tal van maatregelen worden genomen om het te ontwikkelen gebied geschikt en adaptief te maken voor de toekomstige klimaatveranderingen. Juist door de inrichting van het gebied zo te kiezen dat het kan meebewegen met droge- en natte perioden wordt het risico op calamiteiten verkleind. Hierbij wordt ook de last op de omgeving, de zogenoemde afwenteling voorkomen.</p> <p>In het kader van de zeespiegelstijging worden er op nationaal niveau maatregelen genomen om overstromingen te voorkomen. Voor de ontwikkeling van het Middengebied is voorzien in maatregelen om bij een optredende overstroming (zeer kleine kans) de risico's te beheersen.</p>	
7	<p><i>Bedrijven en milieuzonering</i> Een beschouwing van de huidige inrichtingen t.o.v. het plan ontbreekt. Hiermee is de uitvoerbaarheid niet onderbouwd volgens de reclamanten.</p>	<p>De gemeente is het eens met reclamant dat er nog geen regel is opgenomen ten aanzien van bedrijven en milieuzonering. Er is daarom een beoordelingsregel voor de vergunningverlening voor het bouwen van woningen in de bestemmingen 'Bos' en 'Woongebied' toegevoegd aan de regels. Deze beoordelingsregel zal regelen dat nieuwe woningen niet</p>	ja

		gerealiseerd mogen worden als sprake is van onaanvaardbare hinder vanuit bestaande bedrijven.	
8	<i>Economische haalbaarheid</i> Het ontwerpbestemmingsplan spreekt van woningen voor startende gezinnen, levensloopbestendige woningen, woningen voor één en tweepersoonshuishoudens en woningen voor jongeren. Reclamanten zien dat de bouwkosten en de grondstoffen in de laatste jaren explosief gestegen zijn waardoor de haalbaarheid van het plan onrealistisch is. De doelgroep met de hoogste urgentie (starters en startende gezinnen) geworden gepasseerd doordat er geen economisch haalbaar plan mogelijk is.	In de ontwikkeling wordt een gebalanceerd woningbouwprogramma gerealiseerd. Ten minste de helft van de woningen zal ofwel sociale huur ofwel betaalbare huur of koop zijn, onder de NHG-bekostigingsgrens. Binnen deze categorie betaalbare woning is sprake van een verdergaande differentiatie, zodat betaalbare woningen in de laagste prijscategorieën ook geborgd zijn.	nee
9	<i>Percelen reclamanten en onbehoorlijk bestuur</i> Reclamanten geven aan dat voor de genoemde percelen de bestemming 'Woongebied' is opgenomen. Er is op geen elke wijze contact opgenomen met reclamanten en iedere vorm van een (intentie) overeenkomst ontbreekt. De communicatie schiet ernstig te kort waardoor er sprake is van onbehoorlijk bestuur. Reclamanten geven aan dat er niks te merken is van een nieuwe bestuurscultuur en vinden dat iedere inwoner recht heeft op een gelijkwaardige en eerlijke behandelingen. Daarnaast wordt door de bestemmingswijziging van de percelen van reclamanten beperkt in de bedrijfsvoering. Daar heeft ook geen belangenafweging en toetsing over plaats gevonden volgens de reclamanten.	De gemeente heeft meerdere keren getracht met reclamant in contact te komen. Zo heeft reclamant eind 2021 een brief ontvangen van de gemeente met een oproep om een kennismakingsgesprek aan te gaan met de omgevingsmanager. Daarnaast is reclamant middels een aantal brieven uitgenodigd om deel te nemen aan participatiebijeenkomsten en inloopavonden.  De gemeente is van mening dat de verschillende persoonlijke gesprekken, gecombineerd met de door gemeente georganiseerde informatie- en participatiebijeenkomsten sinds 2017 en de periode van ter inzagelegging van dit bestemmingsplan voldoende is voor een weging van alle belangen. In deze integrale afweging betreft de gemeente tevens onderzoeksuitkomsten, (overkoepeld) beleid, en vigerende wet- en regelgeving.  De gemeente is zich ervan bewust dat het bestemmingsplan gevolgen heeft en/of kan hebben voor woningen en bedrijven in of in de nabijheid van het bestemmingsplan. De gemeente betracht daarom ook uiterste zorgvuldigheid bij de planontwikkeling. De gemeente herkent zich daarom niet in de stelling dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur. Bij het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021), de Nota van Uitgangspunten (2023) en dit bestemmingsplan heeft er een uitgebreid participatieproces op verschillende thema's plaats	nee

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

		<p>gevonden. Daarbij hebben huidige bewoners en inwoners van de gemeente, en andere belanghebbenden en belangstellenden, op- en aanmerkingen mee kunnen geven. Daarnaast kan er door middel van deze zienswijzeprocedure officieel geregeerd worden op het bestemmingsplan. Hiermee kan iedereen een zienswijze meegeven waar inhoudelijk een reactie op komt. De gemeente maakt hierbij een integrale afweging tussen alle aanwezige belangen, onderzoeksuitkomsten, (overkoepelend) beleid, en vigerende wet- en regelgeving.</p> <p>Het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder (2021) en de daarop gebaseerde Nota van Uitgangspunten (2023) zijn tevens vastgesteld door de gemeenteraad, waardoor er een voldoende legitieme basis is voor de ontwikkeling van dit plan.</p> <p>Voor het bestemmingsplan heeft de gemeente voorts een m.e.r.-procedure doorlopen en diverse andere onderzoeken uitgevoerd. Daarnaast heeft de provincie de ontwikkeling vastgelegd in haar omgevingsbeleid. Hiervoor is een zorgvuldige procedure doorlopen, waarvoor (net als de gemeente) een MER is opgesteld en twee mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen zijn geweest.</p>	
10	<p><b>Conclusie</b> Reclamanten geven aan dat door de hierboven genoemde punten het bestemmingsplan onaanvaardbaar en onuitvoerbaar is. Reclamanten verzoeken aan de raad om het bestemmingsplan aan te passen waarbij de bedrijfsontwikkeling op het perceel van de reclamanten uitvoerbaar blijft en rekening te houden met de belangen en omwonenden van het plangebied.</p>	<p>De gemeente is van mening dat met de vaststelling van het Masterplan (2021), de Nota van Uitgangspunten (2023) en dit bestemmingsplan een uitgebreide en zeer gemotiveerde onderbouwing is gegeven voor de ontwikkeling van het Middengebied. Daarbij is er voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en aan het beginsel van een evenredige belangenafweging. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas om te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de eindelijke afweging van de verschillende belangen te maken.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
--------	-----------------	-----------------	----------------------------



Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

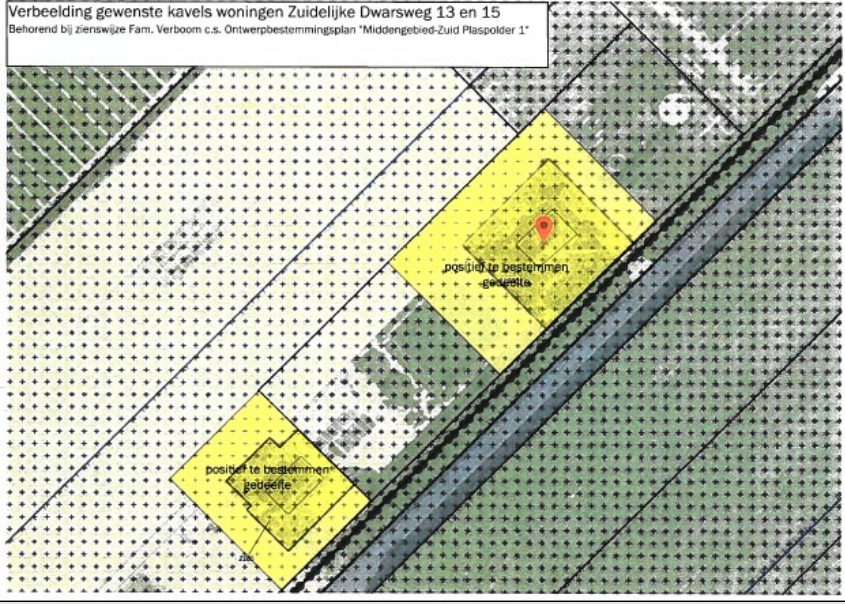
R79 – Reclamant 79	Corsanummer E23.005550 en I23.003642	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R80 – Reclamant 80	Corsanummer E23.005551 en I23.003643	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R81 – Reclamant 81	Corsanummer E23.005552	19 oktober 2023	19 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Stagnatie bedrijfsontwikkeling</i> Voorgaande ontwikkeling en bestemming heeft tot gevolg dat reclamant haar bedrijfsvoering op termijn niet meer kan uitvoeren en optimalisatie van de bedrijfsvoering voor de korte en langere termijn door de onzekerheid niet meer mogelijk lijkt te zijn. Onzeker is of investeringen terugverdiend kunnen worden. In de huidige (energie)markt heeft dit vergaande consequenties. Dit is voor de huidige bedrijfsvoering een volstrekt onwenselijke situatie.	Met reclamant wordt gesproken over de aankoop van de eigendommen door de gemeente. Op basis van deze gesprekken komt er meer duidelijkheid over eventuele bedrijfsverplaatsing of bedrijfsbeëindiging. Het bedrijf ligt binnen het gebied waar woningbouwontwikkeling plaats gaat vinden. Bedrijfsvoortzetting op de huidige locatie past niet bij de gewenste ontwikkeling.	nee
2	<i>Bereikbaarheid</i> Reclamant kent veel transportbewegingen met trailers en een 24 uur bereikbaarheid is essentieel. Er wordt gebruik gemaakt van trailers. Reclamant maakt zich grote zorgen over de bereikbaarheid van haar bedrijven en woning gedurende de ontwikkeling en uitvoering van het plan. Daarnaast zijn er zorgen over de verkeersveiligheid. De wegen zijn	De gemeente treedt in overleg met bewoners/bedrijven in de uitwerking van de plannen om de bereikbaarheid van woningen en bedrijfsgebouwen te garanderen tijdens de bouw. Dit kan wel betekenen dat er mogelijk bepaalde omrijdroutes ingesteld moeten worden. De gemeente zal plannen opstellen waarin de belangen van de bestaande bewoners en bedrijven op deze aspecten worden beschouwd, gewogen en vastgelegd.	nee

	<p>smal en worden intensief gebruikt door langzaam verkeer (o.a. schoolgangers, fiets- en scooter verkeer). Reclamant wenst hier concrete toezeggingen en garanties dat de bereikbaarheid en verkeersveiligheid geborgd zijn.</p>	<p>De gemeente onderschrijft de zorg van reclamant over gemengd verkeer binnen het plangebied. Het voorkomen van landbouw- en vrachtverkeer is daarbij een specifiek aandachtspunt. De gemeente gaat uit van goede en verkeersveilige fietsverbindingen vanuit het plangebied naar belangrijke bestemmingen in de omgeving. In het landelijke gebied wordt ingezet op het voorkomen van doorgaand autoverkeer vanuit het nieuwe dorp, door op strategische plaatsen een knip in de weg toe te passen (waarbij de bereikbaarheid voor bestaande woningen/bedrijven gewaarborgd blijft).</p> <p>Het al dan niet mengen van verkeer op de verschillende wegen binnen het Middengebied wordt in het vervolg onderzocht en uitgewerkt. Daarbij wil de gemeente de kennis en ervaring die binnen het plangebied bij betrokkenen aanwezig is ook benutten.</p>	
3	<p><b>Stof en stuifschade</b> Als gevolg van de plannen zullen er jarenlang veel grond- en bouwwerkzaamheden plaats gaan vinden. Deze werkzaamheden veroorzaken veel stof en stuifschade. De (glas)tuinbouwbedrijven van- en de door reclamant geteelde gewassen zijn erg gevoelig voor stof en stuifschade waardoor de geteelde producten minder groeien en mogelijk onverkoopbaar worden. De kans op grote schade is hierdoor zeer groot. Reclamant wenst van de gemeente te vernemen wat zij hieraan gaat doen ter voorkoming en garanties dat dit risico wordt weggenomen.</p> <p>Naast het vragen van garanties tot het beperken en voorkomen van stuifschade vragen wij ook nadrukkelijk om een duidelijke werkwijze bij het optreden van stuifschade zodat reclamant binnen een halfjaar schadeloosgesteld kan worden om het omzetverlies te compenseren. Om snel en adequaat te kunnen handelen bij het optreden van stuivende materialen achten wij het daarom ook noodzakelijk dat er een telefoonnummer beschikbaar komt dat 24/7 bereikbaar is om eventuele schade te kunnen voorkomen/beperken.</p>	<p>De gemeente zal voor aanvang van de werkzaamheden plannen uitwerken waarin ook uitgebreid aandacht wordt besteed aan het voorkomen en beheersen van omgevingsoverlast tijdens de aanleg. Voorafgaand aan de werkzaamheden zullen er zorgvuldig maatregelen worden getroffen om overlast generiek maar ook op specifieke onderdelen, zoals bijvoorbeeld de door reclamant genoemde stof en stuiven, zoveel mogelijk te beperken. De daadwerkelijke inrichting van klankbord, een meldpunt en de bijbehorende procedure is ook onderdeel van de uitwerking.</p> <p>Als omwonenden vinden dat zij schade lijden door de nieuwe ontwikkeling en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om planschade/nadeelcompensatie* indienen bij de gemeente. <i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p>	nee
4	<p><b>Financiële haalbaarheid plan</b> Reclamant maakt zich zorgen en stelt vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van het plan en de lange doorlooptijd (tijdslijn) voor de uitvoering van het plan. Het is een zeer omvangrijk plan met grote financiële consequenties, zeker in relatie tot de omvang van de</p>	<p>De gemeenteraad heeft een grondexploitatie voor de eerste fase van de ontwikkeling van het Middengebied vastgesteld, waarbij sprake is van een negatief resultaat van circa 6 miljoen euro. De gemeenteraad heeft bij eerdere besluitvorming al middelen gereserveerd voor de ontwikkeling</p>	nee

	gemeente Zuidplas. Graag zien wij (financiële) zekerheden en garanties voor de uitvoering en realisatie van het totale plan, waarbij ook de voortgang geborgd is.	van het Middengebied en zet deze middelen in ter dekking van het negatieve resultaat van de grondexploitatie.  Er is sprake van grote vraag naar woningen en locaties voor bedrijventerreinen. Voor de ontwikkeling van het totale plangebied voorziet de gemeente binnen de planregels, de verbeelding en de looptijd van het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden en ruimte voor een uitvoerbare ontwikkeling.	
5	<b>Bedrijfsverplaatsing</b> Door de ontwikkeling dient reclamant haar beide bedrijven te verplaatsen naar een locatie elders. De productielocatie aan de Zuidelijke Dwarsweg nr. 9 valt strikt genomen buiten het onderhavige ontwerp bestemmingsplan. De bedrijfsvoering op locatie nr. 9 is echter onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsvoering op nr. 13. Bij een bedrijfsverplaatsing van de locatie op nr. 13 zal ook de locatie op nr. 9 mee verplaatst dienen te worden.	Met reclamant wordt gesproken over de aankoop van de eigendommen door de gemeente. Op basis van deze gesprekken komt er meer duidelijkheid over eventuele bedrijfsverplaatsing of bedrijfsbeëindiging.	nee
6	<b>Beperking inhoud woning</b> In het plan worden de woningen aan de Zuidelijke Dwarsweg positief bestemd. Ten aanzien van de bestemming 'Wonen' voor de woningen aan de Zuidelijke Dwarsweg wenst reclamant de maximale inhoud voor een vrijstaande woning (750 m <sup>3</sup> ) te laten vervallen. Deze inhoud lijkt te zijn voortgekomen uit de inhoudsmaat voor woningen voor buitengebied maar van buitengebied is met het nieuwe bestemmingsplan geen sprake meer.	In de gehele gemeente Zuidplas is 750 m <sup>3</sup> de gemiddelde inhoudsmaat voor woningen. Grotere woningen zijn in de gemeente bij uitzondering in het buitengebied toegestaan. In woonwijken is dit juist niet het geval. Omdat de woningen vallen binnen de grenzen van het toekomstige dorp, sluit de grootte van de woning aan bij de toekomstige woningen.	nee
7	<b>Positief bestemde kavel en bouwvlak</b> De kavels bij de woningen aan de Zuidelijke Dwarsweg welke positief bestemd zijn dienen aanzienlijk ruimer te worden neergelegd, zodat deze aansluit bij de door reclamant huidige en gewenste situatie.  Daarnaast vindt reclamant de huidige invulling van de bouwvlakken veel te klein. Het huidige bouwvlak voor woning a lijkt thans beperkt tot de omvang van de huidige bebouwing. Het aangegeven bouwvlak voor woning b is zelfs kleiner dan de huidige bebouwing. Reclamant verzoekt u deze bouwvlakken aanzienlijk op te rekken zodat er veel ruimere mogelijkheden ontstaan om een woning te realiseren zonder de verplichting te hebben een gelijke woning te moeten realiseren.  <i>Gewenste situatie kavels Zuidelijke Dwarsweg</i>	In het bestemmingsplan is als uitgangspunt opgenomen dat bestaande woningen over worden genomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Dit houdt in dat op de verbeelding het bouwvlak om de bestaande woningen wordt getrokken. Bij de woningen aan de Zuidelijke Dwarsweg is hier ook sprake van; de bouwvlakken omvatten de bestaande woningen. Aan- en bijgebouwen bij de woning horen niet binnen het bouwvlak van het hoofdgebouw (de woning). De gewenste bouwvlakken van de reclamant omvatten echter niet alleen de huidige bebouwing, maar ook gronden daaromheen. Dit sluit niet aan op de genomen uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Daarom kiest de gemeente ervoor om de bouwvlakken niet te vergroten. Daarnaast is er reeds sprake van waardevermeerdering door de nieuwe woonbestemming die de woningen hebben gekregen.	nee

		
<b>CONCLUSIE</b>		
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R82 – Reclamant 82	Corsanummer I23.003611	18 oktober 2023	18 oktober 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Huidige woning wegbestemd</i> De enkel-bestemming wonen en tuin aan de 5e Tochtweg is vervallen en vervangen door de bestemming 'Bedrijventerrein', genaamd "Doelwijk II". Het gevolg is dat wonen aan de 5e Tochtweg niet meer mogelijk is en reclamant de woning en het perceel moet achterlaten.</p>	<p>De gemeente begrijpt dat de ontwikkeling voor reclamant een grote impact heeft. Zeker ook gezien de voorgeschiedenis rondom de aanleg van de N457.</p> <p>Gelet op de behoefte aan bedrijventerrein, het provinciale beleid en de regionale programmering van bedrijventerreinen kiest de gemeente ervoor om de twee nieuwe bedrijventerreinen gefaseerd te ontwikkelen. Het</p>	nee

<p>De impact en verandering van de omgeving van reclamant op basis van het ontwerpbestemmingplan Middengebied Zuidplaspolder is dan ook groot, nu het reclamant voor een tweede keer overkomt. De aanleg van de N457 "Moordrechtboog" was de eerste gedwongen verplaatsing ten gevolge van ruimtelijke plannen, die een grote (emotionele) impact had omdat de woning lang in het bezit van de familie van reclamant was.</p> <p>Met het wijzigen van de bestemming "Wonen en tuin" naar "Bedrijventerrein" is reclamant het niet eens.</p>	<p>onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen heeft uitgewezen dat er de benodigde marktruimte is. Voor de gronden van reclamant is een ontwikkeling tot bedrijventerrein voorzien die al in de periode vóór 2030 gerealiseerd kan worden. De huidige bestemming is daar vervangen door een nieuwe bestemming die aansluit op de beoogde ontwikkeling. Het bestaande gebruik is ter plaatse dus 'wegbestemd' en valt daarmee onder het overgangsrecht zoals dat is opgenomen in artikel 34.</p> <p>In het bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen is deze behoefte onderzocht en onderbouwd. De gemeente heeft ervoor gekozen om de ontwikkeling van het nieuwe dorp integraal op te pakken. Daarbij horen ook voorzieningen als een bedrijventerrein.</p> <p>De raad heeft op 23 januari 2024 een positief besluit genomen voor de aankoop van de woning van reclamant.</p>	
CONCLUSIE		
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R83 – Reclamant 83	Corsanummer I23.003621	16 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R24		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R84 – Reclamant 84	Corsanummer I23.003646	17 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R85 – Reclamant 85	Corsanummer I23.003647	17 oktober 2023	17 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R86 – Reclamant 86	Corsanummer E23.005584	17 oktober 2023	20 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R87 – Reclamant 87	Corsanummer E23.005526	18 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R88 – Reclamant 88	Corsanummer E23.005526	18 oktober 2023	19 oktober 2023
1	Zie voor beantwoording R12		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R89 – Reclamant 89	Corsanummer	17 oktober 2023	6 november 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Bestemmingsplan te algemeen</i> Het voorliggende ontwerp is te algemeen van opzet. De planregels en de verbeelding bevatten nauwelijks concrete en objectieve aanknopingspunten. Veel onderdelen zijn abstract en moeten nog worden onderzocht. Het ontwerp heeft te weinig oog voor de belangen van de huidige bewoners van de Middelweg en biedt onvoldoende inzicht in de gevolgen.	Dit Chw bestemmingsplan is anders van opzet dan gebruikelijk is bij bestemmingsplannen in de gemeente Zuidplas. Hier is voor gekozen gelet op het type ontwikkeling, de lange doorlooptijd voor de realisatie (20 jaar) en de gewenste flexibiliteit. De Crisis- en herstelwet biedt daarvoor de mogelijkheid. Het behoort tot de beleidsruimte van de gemeenteraad om de mate van gedetailleerdheid van een plan te bepalen. De mate van flexibiliteit in de bestemmingsregeling wordt daarbij voor de specifieke situatie afgewogen. De gemeenteraad acht in deze omgeving en met de waarborgen en voorwaarden die in het Chw bestemmingsplan zitten, de	nee

		<p>gekozen mate van flexibiliteit aanvaardbaar. Het bestemmingsplan geeft een helder (maximaal) ontwikkelprogramma aan, begrenst de bouwmogelijkheden en benoemt kaders en afwegingen die in het kader van vergunningverlening worden beoordeeld.</p>	
<p>2</p>	<p><i>Proces</i>  Het proces van totstandkoming van dit plan is niet democratisch en zet zowel de raad als de inwoners van het Middengebied buiten spel. Deze bewuste procesgang om strakke deadlines van Wvg en Omgevingswet te halen is ten nadele van de belanghebbenden. De Nota van Uitgangspunten zijn overdreven gedetailleerd en het Chw ontwerpbestemmingsplan te globaal.</p> <p>Op de Nota van Uitgangspunten zijn geen juridische bezwaarmogelijkheden en op het Chw ontwerpbestemmingsplan geen inhoudelijk bezwaarmogelijkheden.  De hoeveelheid informatie en stukken zijn te groot en er is te weinig tijd om dit te beoordelen.</p> <p>Veel besluitvorming vindt besloten en in het geheim plaats. En is dus voor inwoners/belanghebbenden niet inzichtelijk. Onder andere de positie van het dorp maar ook de grondexploitatie. Majeure beslissingen die dus niet te controleren of volgbaar zijn.</p> <p>Naast de geheime besluitvorming wordt er niet tijdig en slecht gecommuniceerd over zaken. Ook wordt er in de plannen en rapporten een zeer rooskleurig beeld gegeven met plaatjes van groen, spelende kinderen etc. dit is misleiding.</p>	<p>De gemeente geeft volledig invulling aan de wettelijk vastgelegde procedures voor de totstandkoming van een bestemmingsplan. De formele terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is hier onderdeel van. De gemeente heeft zich, in aanvulling op hetgeen dat wettelijk is voorgeschreven, ingespannen door verschillende informatie- en participatiemogelijkheden aan te bieden. Naast de geplande publieke bijeenkomsten, zijn er ook meerdere persoonlijke gesprekken gevoerd met belanghebbenden met grondeigendom en/of gebruiksrechten binnen de grenzen van het bestemmingsplangebied. Vragen, verzoeken en wensen zijn daarmee gedurende het proces kenbaar gemaakt aan de gemeente. De gemeente maakt op basis van individuele belangen, beleidskaders en onderzoeken een maatschappelijke afweging met de keuzes in het bestemmingsplan. De gemeente is het dan ook niet met de reclamant eens dat het proces 'niet juist en niet rechtvaardig' is.</p> <p>De gemeente volgt de wettelijke procedures voor de totstandkoming van het bestemmingsplan. De besluitvorming over dit bestemmingsplan, alsmede de inhoudelijke voorbereiding daarvan, vindt plaats in openbare raadsvergaderingen. Op grond van de Gemeentewet artikel 25 behoudt de gemeente enkel het recht om een aantal onderwerpen onder geheimhouding te bespreken, daar waar openbaarmaking belangen zoals genoemd in de Woo kan schaden. De gemeente deelt dan ook niet het beeld dat alle belangrijkste beslissingen achter gesloten deuren worden genomen.</p> <p>De planontwikkeling van het Middengebied is een meerjarig proces. Daarbij wordt in elke fase een gewenst toekomstbeeld geschetst om in die fase de juiste besluiten te kunnen nemen. In dit bestemmingsplan worden alleen de bestemmingen vastgelegd. Er wordt nog niet vastgelegd op welke manier de ontwikkeling precies gaat plaatsvinden. Dit zal in een latere fase doormiddel van een stedenbouwkundig casco en beeldregieplannen verder uitgewerkt worden. Daarmee is voldoende inzicht gegeven in de te verwachten ontwikkeling. Bij de verdere ontwikkeling van de plannen – passende bij de dan te nemen besluiten –</p>	<p>nee</p>

		<p>zullen vervolgitwerkingen worden opgemaakt. Daarmee wordt uiteindelijk geborgd dat vóór de start van de ontwikkeling voldoende duidelijk is hoe het dorp zich gaat ontwikkelen.</p> <p>De gemeente blijft in gesprek met belanghebbenden over de inrichting en detaillering rondom bestaande percelen.</p>	
3	<p><i>Bodem</i> Reclamant is van mening dat de gekozen locatie van het hart van het dorp niet is bepaald op bodem- en watersturende visie maar om eerder verworven gronden. Het gehanteerde onderzoek naar de bodem dateert uit 2020 en vindt reclamant te oud als stuurinformatie.</p>	<p>De bodemopbouw is niet aan wijziging onderhevig, klei-, veen, zand en andere bodemlagen verplaatsen zich niet. De beschikbare onderzoeken zijn derhalve een goede basis voor de gemaakte afwegingen. De afwegingen zijn gemaakt vanuit de bodem- en watersturende visie. Deze zijn locatie gebonden en niet afhankelijk van de eigendomssituatie.</p>	nee
4	<p><i>Provinciaal beleid</i> De geplande bebouwing past niet in het provinciale beleid en ruimtelijke ordening, er is geen sprake van dorps en weids wonen, het is een grote mate van verstedelijking met alle gevolgen van dien.</p>	<p>De Provincie heeft op 12 oktober 2022 de Herziening Omgevingsbeleid Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder vastgesteld. Daarbij is het bestemmingsplangebied opgenomen op kaart 19 Grootschalige buitenstedelijke bouwlocaties. Hierbij moet de gemeente voldoen aan artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen.</p> <p>Artikel 6.10 geeft ook aan dat een plan voor een grootschalige ontwikkeling rekening houdt met een zo groot mogelijke dichtheid.</p> <p>Artikel 6.9, lid 3 geeft aan dat artikel 6.9 niet geldt voor aangewezen stedelijke ontwikkelingen.</p> <p>Een dergelijke buitenstedelijke bouwlocatie zorgt uiteraard voor een nieuwe gebiedsidentiteit.</p> <p>Met de Provincie zijn tevens bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied waaronder de woningaantallen alsmede de gemiddelde woningdichtheden. Het plan is derhalve niet in strijd met het provinciale beleid.</p>	nee
5	<p><i>Financiële haalbaarheid</i> Als inwoner/ondernemer maakt reclamant zich zorgen over de financiële haalbaarheid van dit plan en ziet een groot risico op een mislukking van het beoogde plan, waar inwoners veel last van gaan hebben. Een onafgebouwde wijk zonder voorzieningen of een artikel 12 gemeente.</p>	<p>De gemeenteraad heeft een grondexploitatie voor de eerste fase van de ontwikkeling van het Middengebied vastgesteld, waarbij sprake is van een negatief resultaat van circa 6 miljoen euro. De gemeenteraad heeft bij eerdere besluitvorming al middelen gereserveerd voor de ontwikkeling van het Middengebied en zet deze middelen in ter dekking van het negatieve resultaat van de grondexploitatie.</p>	nee



		Er is sprake van grote vraag naar woningen en locaties voor bedrijventerreinen. Voor de ontwikkeling van het totale plangebied voorziet de gemeente binnen de planregels, de verbeelding en de looptijd van het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden en ruimte voor een uitvoerbare ontwikkeling.	
6	<i>Onvoldoende participatie</i> Gedurende het traject zijn er alleen informatieavonden georganiseerd waar globale projectinformatie is gezonden. Er is niet met inwoners om tafel gegaan hoe zij het bestemmingplan concreet inrichting zouden geven. De gemeente blijft te vaag over inpassing of verkoop van eigendommen.	De gemeente onderschrijft de mening over onvoldoende participatie niet. De gemeente is continu in gesprek met belanghebbenden en moet continu afwegingen maken tussen individuele en maatschappelijke belangen als het gaat over de ontwikkeling van het Middengebied. Dat vraagt grote zorgvuldigheid en verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente is van mening dat ze binnen voor haar redelijke mogelijkheden hier invulling aan geeft. De gemeente streeft juist met de besluitvorming over het bestemmingsplan duidelijkheid te geven over het toekomstperspectief.  Voor een participatieoverzicht verwijzen we naar de algemene alinea (o.a. 1.9) over de participatie welke aan het begin van het document te vinden is.  De gemeente heeft op verzoek van reclamant in 2021 en 2022 gesprekken gevoerd over inpassing of verkoop van eigendommen en hieraan ook in 2023 vervolg gegeven.	nee
7	<i>Ondernemingen van de BV</i> Op geen enkele manier is er tot op heden perspectief geboden voor de huidige ondernemingen. Te weten; het paardenbedrijf en de B&B. Er zijn geen andere locaties geboden, maar ook geen voorstel voor planschade en ondernemingschade. Ook is er geen opvolging gegeven op de aanbieding van reclamant om mee te denken over een kinderboerderij of educatieve functie op die locatie.	De gemeente heeft in 2021 kennis gemaakt met reclamant en in december van dat jaar op verzoek van reclamant een gesprek gevoerd over de verschillende scenario's met de woonboerderij. In dat gesprek is ook aangegeven dat de gemeente bereid is oplossingsgericht mee te denken, uitgaande van verwerving van het benodigde perceel gedeelte, het behalen van ruimtelijke kwaliteit of schade beperkend handelen. Voor de gemeente hier iets over kan zeggen zijn de eigenaren primair aan zet om hun voorkeur kenbaar te maken. De gemeente heeft begin 2022 een gesprek gehad met reclamant over de ideeën van reclamant voor een educatieve functie of bijv. een kinderboerderij en een zogenaamde schets gemaakt. Eind 2022 is er wederom een gesprek geweest over verschillende opties. Tot op heden is er geen overeenstemming bereikt met reclamant over de te volgen koers ten aanzien van eventuele verwerving of inpassing. De gemeente herkent zich dan ook niet in het beeld dat er geen enkel perspectief is geboden.	nee

<p>8</p>	<p><i>Cultuurhistorische bebouwing</i> De boerderij van reclamant is oud en niet onderheid. Reclamant maakt grote zorgen over de gevolgen van de plannen. Risico op scheuren, verzakkingen door verplaatsing van de kwel. Heiwerkzaamheden zijn onvoldoende beoordeeld en onderzocht. Het MER geeft hierin ook expliciet aan dat er extra onderzoek nodig is. Ook maakt reclamant zich zorgen over de zetting in het gebied en de afstand van het dorp tot hun beeldbepalende pand. Reclamant opteert voor minimaal 30 meter water tussen het perceel van reclamant en het dorp.</p> <p><i>Planschade</i> Door gedeeltelijke WVG en plannen is de woning van reclamant onverkooptbaar en zal sterk in waarde dalen. Reclamant mist compensatie of een voorstel voor planschade.</p>	<p>De gemeente is zich bewust van de kwetsbaarheid van bestaande eigendommen in het gebied. Voorafgaand aan de aanvang van werkzaamheden wordt er daarom zorgvuldig opname gedaan van de panden teneinde allereerst en zo nodig maatregelen te nemen ter voorkoming van overlast en schade. Of dit nodig is en kan, en of het maatregelen betreft aan de woning of aan de uitvoeringswijze van werkzaamheden, hangt af van de lokale situatie.</p> <p>Ook zal er met de bestaande perceeleigenaren van de linten afstemming plaatsvinden omtrent het raakvlak van het perceel en de bebouwing met de waterhuishouding, peilen en bodem.</p> <p>Inzake de afmetingen van waterpartijen in het gebied in het algemeen is het risico op opbarsten van de bodem en daarmee toelaten van zoute kwel en een slechte waterkwaliteit een beperkende factor. Reeds lopende nadere onderzoeken zullen hier meer duidelijkheid geven over de mogelijkheden.</p> <p>Vervolgens wordt er per perceel en pand ten tijde van de uitvoering een monitoring uitgevoerd op diverse aspecten zoals trillingen en wateroverlast zodat er bij herleidbare schade ten gevolge van de werkzaamheden herstel of vergoeding plaats kan vinden.</p> <p>Ten aanzien van mogelijke waardedaling van de woning bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade/nadeelcompensatie in te dienen.*</p> <p><i>*Onder de Omgevingswet is de term planschade vervangen door de term nadeelcompensatie. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan valt onder de planschaderegeling. Schade als gevolg van verleende omgevingsvergunningen valt onder de nadeelcompensatieregeling omdat deze omgevingsvergunningen allemaal na invoering van de Omgevingswet aangevraagd en verleend zullen worden.</i></p> <p>Om de mogelijkheid van uitkoop door de gemeente te bespreken kan reclamant, op basis van het op de gronden van de reclamant gevestigde Wet voorkeursrecht, een separaat verzoek indienen bij de gemeente.</p>	<p>nee</p>
----------	---	--	------------

9	<p><b>Waterpeil</b> De geplande bouw geeft een groot risico op wateroverlast op het perceel van reclamant. Reclamant verwacht door de peilveranderingen en de geplande peilvlakken het putje van de polder te worden bij extreem weer. Ook geeft het plan een groot risico op grondoverlast en zijn er mitigerende maatregelen nodig conform het rapport van Witteveen en Bos.</p>	<p>De gemeente is zich bewust van de kwetsbaarheid van bestaande eigendommen in het gebied. Met de bestaande perceeleigenaren van de linten zal afstemming plaatsvinden omtrent het raakvlak van het perceel en de bebouwing met de waterhuishouding, peilen en bodem. Mitigerende maatregelen in algemene zin worden hierbij beschouwd en indien nodig nader ontworpen.</p>	nee
10	<p><b>Infrastructuur/Mobiliteit</b> Het perceel van reclamant wordt ingebouwd tussen 4 wegen. Reclamant stelt voor om de busbaan anders in te tekenen langs bijvoorbeeld de Zuidelijke Dwarsweg. Ook zou de rondweg anders gesitueerd kunnen worden vanwege de te verwachten overlast. We zien een extreme toename van verkeer. Hierdoor neemt de directe geluidshinder toe boven de toegestane waarde. De geluidsbelasting wordt hoger dan 48 dB. Conform het MER verslechtert de luchtkwaliteit door deze verkeerstoename. Reclamant maakt zich ook zorgen over de ontsluiting naar omliggende dorpen in verband met geplande afsluitingen en het verwachte verkeersinfarct.</p>	<p>De verkeersintensiteiten in het plangebied zullen inderdaad toenemen. Dat geldt niet voor alle bestaande wegen. Zo zal het verkeer op de Middelweg binnen de Groene Slinger afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Uit het onderzoek voor het bestemmingsplan en MER blijkt inderdaad dat er een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit ontstaat. De cumulatieve effecten voor het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen zijn beoordeeld. De afweging is dat de cumulatieve effecten dusdanig zijn dat er nog steeds een voldoende goede woon- en leefomgeving is voor de bestaande woningen. De gemeente acht dit aanvaardbaar, Het is ook afgewogen tegen het landelijke, provinciale en regionale belang van de ontwikkeling van voldoende nieuwe woningen om aan het (grote) woningtekort te voldoen. Er moeten in Nederland ruim 961.000 nieuwe woningen worden gebouwd vóór 2030, waarvan nu nog ongeveer 150.000 nieuwe woningen in Zuid-Holland.</p> <p>Doordat de snelheid en de verkeersbelasting op de Middelweg binnen de Groene Slinger afneemt wordt het geluidniveau lager ten opzichte van de huidige situatie.</p> <p>De exacte route van de busbaan en de te volgen route door de bus volgt bij de nadere uitwerking. Het verleggen van de route langs de Zuidelijke Dwarsweg wordt echter niet als mogelijkheid gezien. De Zuidelijke Dwarsweg zal op termijn voor doorgaand verkeer worden afgesloten, door het plaatsen van een strategische knip in deze route, en krijgt een belangrijke functie in het fietsroutenetwerk. De Groene Slinger volgt de contour van de kreekruig en heeft een 30 km/u snelheidsregime.</p> <p>De gemeente treedt in overleg met bewoners/bedrijven in de uitwerking van de plannen om de bereikbaarheid van woningen en bedrijfsgebouwen te garanderen tijdens de bouw. Dit kan wel betekenen dat er bepaalde omrijdroutes ingesteld moeten worden.</p>	nee

11	<p><b>Kwaliteit leefomgeving</b>                  Reclamant geeft aan dat zijn weidse uitzicht verdwijnt. Er zijn toezeggingen gedaan over de afstand en hoogte van bebouwing in relatie tot zijn perceel maar ziet hiervan niks terug. Reclamant houdt veel dieren op zijn perceel en voorziet problemen ten aanzien van geluid en reukoverlast richting de nieuwe ontwikkeling. Sociale woningbouw en geplande verstedelijking zorgen voor een stijging in criminaliteit en een afname van de veiligheid bij reclamant. Ook de sportvoorzieningen zijn op korte afstand van het perceel van reclamant ingetekend. Reclamant maakt zich zorgen over geluidsoverlast, verkeer en overige hinder.</p>	<p>Deze gebiedsontwikkeling voorziet in een woonbehoefte en de daarbij behorende voorzieningen. Gevolg van deze gebiedsontwikkeling is dat met de komst van het beoogde programma de openheid van de polder voor een deel verdwijnt en dat dit ook impact zal hebben op verkeersbewegingen en geluid. Om dit te wegen en tot een advies voor de planuitwerking te komen is een Milieu Effect Rapportage opgesteld. Dit advies is grotendeels overgenomen en verwerkt.</p> <p>Naar aanleiding van (onder meer) deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de mate van flexibiliteit, met name in relatie tot de bestaande functies in het gebied die blijven bestaan. Dat heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, waarbij:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de wegas van de linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg;</li> <li>- geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en</li> </ul> </li> <li>2. een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&amp;W in te stellen Supervisor, die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangende en passende stedenbouwkundige opzet.</li> </ol> <p>De bestemming 'Wonen' is gegeven aan de bestaande woonbebouwing in het gebied. Met bovenstaande aanpassing wordt gestreefd naar een voldoende afstand tot bestaande functies en een geleidelijke overgang van bestaande bebouwing naar het nieuw te ontwikkelen dorp.</p>	ja
12	<p><b>MER</b>                  Boerderij van reclamant is aangesloten op propaangas. Deze moeten gesaneerd worden volgens het MER. Daarnaast gebruikt reclamant houtkachels voor verwarming. Ook daar zien ze problemen in de vorm van overlast. De hittekaart in het MER geeft aan dat de temperatuur extreem stijgt. Reclamant maakt zich zorgen over hun gezondheid, de gewassen en de dieren.</p>	<p>In het deelrapport Externe veiligheid is het effect van aanwezige propaantanks meegenomen. Rondom een propaantank geldt een zeer beperkte veiligheidscontour. In het onderzoek is ervanuit gegaan dat propaantanks die op plekken staan waar nieuwe woningen worden gebouwd, gesaneerd worden. Voor de meeste propaantanks – waaronder die van reclamant – geldt dat deze op voldoende afstand staan van nieuwe woningen. Directe sanering is dan niet nodig. Voor propaantanks die op dit moment in gebruik zijn geldt het overgangsrecht. Dit houdt in dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van</p>	nee

	<p>De plannen voor het verleggen van de hogedruk gasleiding zorgt ervoor dat reclamant binnen de 1 procent letaliteitsgrens komt te zitten.</p>	<p>inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Ook mogen deze tanks, mits de aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.</p> <p>Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan waren er twee varianten voor de verlegging van de gasleiding in studie. Beide varianten zijn daarom opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In deze studie worden deze twee varianten afgewogen op basis van diverse aspecten, waaronder letaliteitsbegrenzungen.</p> <p>De gemeente heeft naar aanleiding van de variantenstudie in afstemming met Gasunie een keuze gemaakt voor de verlegging van de gasleiding. De huidige gasleiding, gelegen op circa 1 meter onder maaiveld achter de kavels van de Middelweg, zal verlegd worden naar een nieuw tracé in de Middelweg. Dit nieuwe tracé wordt uitgevoerd middels een gestuurde boring met een diepte van minimaal 10 meter onder maaiveld. Gezien deze diepe ligging en verlegging buiten de toekomstige bouwactiviteiten vermindert de kans op schade en een calamiteit aanzienlijk en daardoor is het verantwoord om woningen en ook zeer kwetsbare gebruiksfuncties in gebouwen toe te staan in de letaliteitszone. Dit is afgestemd met zowel de omgevingsdienst als de veiligheidsregio.</p> <p>De gemeente gaat er overigens van uit dat reclamant de 100% letaliteitsgrens bedoelt welke in het plan is opgenomen.</p>	
13	<p><i>Flora en Fauna</i> Er huizen veel weidevogels, uilen, buizerds, vleermuizen maar ook andere diersoorten op en om het perceel van reclamant. Hiervan is een aantal beschermde diersoorten, die verdwijnen bij bebouwing. Dit geldt ook voor alle flora en ecologie van onze directe leefomgeving.</p>	<p>Voor het bestemmingsplan en het MER is een natuuronderzoek (bureauonderzoek aangevuld met veldbezoek) uitgevoerd. Daaruit komt naar voren dat het gebied op dit moment een relatief lage natuurwaarde heeft. Het effect als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt daarom als beperkt ingeschat. De ontwikkeling van nieuwe natuur in het plangebied zal leiden tot een toename van het aantal soorten flora en fauna. Voordat over wordt gegaan tot realisatie van het voornemen moet veldonderzoek worden uitgevoerd. Daarmee zal concreter worden geïnventariseerd welke soorten er op dit moment voorkomen. Uit dit onderzoek moet blijken of en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om effecten op aanwezige soorten te voorkomen of beperken. Indien nodig zal een omgevingsvergunning flora en fauna activiteit worden aangevraagd.</p>	nee

14	<p><i>Bedrijventerreinen</i>                  Reclamant mist onderzoek naar de gevolgen van de zware industrie op hun directe leefomgeving.</p>	<p>De bedrijvigheid die is voorzien betreft maximaal milieu categorie 4.1 en uitsluitend via een afwijking is beperkt categorie 4.2 toegestaan. De bedrijvigheid ligt op ruim voldoende afstand van het nieuw te bouwen dorp en de bestaande woningen. Uit de onderzoeken blijkt dat de industrie geen overlast veroorzaakt op de leefomgeving waarbinnen de woningen gebouwd gaan worden. De overlast gevende afstanden zijn aangehouden. Binnen die afstanden is geen woningbouw aanwezig dan wel geprojecteerd.</p> <p>In het MER is wel degelijk gekeken naar de effecten van de twee nieuwe bedrijventerreinen. Bij het bepalen van die effecten is uitgegaan van de zwaarste vorm van industrie die in dit bestemmingsplan op de bedrijventerreinen wordt toegestaan. Als gevolg van de realisatie van de bedrijventerreinen zal bijvoorbeeld bij een aantal woningen in de omgeving het geluidniveau omhoog gaan. Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat er een geluidtoename van maximaal 1 tot 4 dB ontstaat. Voor acht woningen betekent dit dat het geluidniveau boven de 50 dB komt. Ook voor luchtkwaliteit is specifiek aandacht besteed aan de effecten van het bedrijventerrein. Daaruit komt naar voren dat op verschillende toetspunten rondom het nieuwe bedrijventerrein de luchtkwaliteit zal verslechteren. Voor zowel geluid als luchtkwaliteit geeft het MER dan ook aan dat er een (sterk) negatief effect wordt verwacht. Doordat in deze onderzoeken rekening is gehouden met de maximaal toegestane vorm van industrie, is het effect van deze industrie voldoende in beeld gebracht.</p>	nee
15	<p><i>Afrondend</i>                  Reclamant verzoekt bij vaststelling rekening te houden met zijn belangen en die van zijn ondernemingen. Tevens verzoeken zij om voor de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan in gesprek te gaan over inpassing, ruimte-voor-ruimte of verwerving. Tevens doet reclamant een beroep op zelfrealisatie van woningen. Als laatste verzoekt reclamant op korte termijn een voorstel voor procedure omtrent planschade, bedrijfsbeëindiging en andere extra kosten.</p>	<p>De gemeente is van mening dat met de vaststelling van het Masterplan (2021), de Nota van Uitgangspunten (2023) en dit bestemmingsplan een uitgebreide en zeer gemotiveerde onderbouwing is gegeven voor de ontwikkeling van het Middengebied. Daarbij is er voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en aan het beginsel van een evenredige belangenafweging.</p> <p>Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de eindelijke afweging van de verschillende belangen te maken.</p> <p>Het staat reclamant vrij om een beroep te doen op zelfrealisatie. De gemeente zal daarbij toetsend optreden op basis van de hiervoor vastgestelde kaders voor de ontwikkeling van het Middengebied.</p>	nee

		Reclamant zal moeten aantonen dat hier invulling aan wordt gegeven ten behoeve van een omgevingsvergunningsaanvraag.	
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

## 2.2 Overlegreacties wettelijke overlegpartners

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
O1 – Liander	Corsanummer E23.005003	11-09-2023	11-09-2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	Vanuit Liander zijn er geen planologische opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.	De gemeente dankt Liander voor hun opmerking.	nee
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
O2 – Prorail	Corsanummer E23.005459	16-10-2023	17-10-2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Ontwikkeling bereikbaarheid</i> De bereikbaarheid van werkgelegenheidslocaties vanuit het plangebied is in de huidige situatie per auto beter dan met het OV. De bereikbaarheid van werkgelegenheidslocaties wordt tot 2040 per	De gemeente zet in op het verbeteren van de bereikbaarheid van het Middengebied, maar ook de hele gemeente Zuidplas, met openbaar vervoer. Behalve goede busverbindingen – waarover de gemeente in gesprek is/gaat met de Provincie en de nieuwe concessiehouder QBuzz vanaf eind 2024 – zet dit plan in op goede fietsverbindingen naar belangrijke OV-locaties en andere voorzieningen in de omgeving. Dit	nee

	<p>auto echter slechter, maar met het OV beter. Het ligt voor de hand om de bereikbaarheid in de toekomst duurzaam te faciliteren, met o.a. een goede bereikbaarheid van intercystation Gouda.</p>	<p>betreft o.a. de verbinding naar station Gouda, Nieuwerkerk aan den IJssel en De Triangel – Waddinxveen en het metrostation Rotterdam Nesselande. Daarnaast onderzoekt de gemeente samen met de gemeente Gouda de haalbaarheid van een nieuw treinstation/OV-hub tussen het Middengebied en de wijk Westergouwe (Gouda).</p>	
2	<p><i>Duurzame bereikbaarheid: parkeernorm</i> Verzocht wordt om de bandbreedte van het aantal parkeerplaatsen alsnog op te nemen in de mobiliteitsparagraaf van de toelichting op het bestemmingsplan. ProRail wijst er daarbij op dat alleen een parkeernorm onder de 1 effectief bijdraagt aan een duurzame bereikbaarheid.</p>	<p>De 'Nota maatwerk parkeren Middengebied' is op basis van de Nota van Uitgangspunten en de ingebrachte zienswijzen aangepast. In de Nota maatwerk parkeren Middengebied zijn alle aangenomen amendementen verwerkt. De nota gaat uit – op basis van de Nota Parkeernormen 2019 - van een aanduiding zone A met bijbehorende parkeernormen; dit betreft parkeernormen voor onze centrumgebieden. De gemeente start de uitwerking en realisatie met ontwikkelfase 1a. Er is in de nota opgenomen dat op basis van monitoring en evaluatie bezien wordt of de nota voldoende passend is bij de ontwikkeling van fase 1a en of en hoe deze in volgende fasen eventueel bijgesteld moet worden.</p> <p>De gemeente is het met ProRail eens dat het beperken van de parkeernorm bijdraagt aan een meer duurzame bereikbaarheid. Anderzijds geldt ook dat het garanderen van duurzame bereikbaarheid – met o.a. goed openbaar vervoer, maar bijvoorbeeld ook goede fietsverbindingen en deelmobiliteit – voorwaarde is om de parkeeropgave te beperken. De komende tijd gaat de gemeente verder met de uitwerking van het mobiliteitsconcept en de uitwerking van de voorziene mobiliteitsmaatregelen.</p>	ja
3	<p><i>Duurzame bereikbaarheid: directe fietsverbinding station Gouda</i> ProRail wijst erop dat een directe (snel)fietsverbinding naar intercystation Gouda de reistijd aanzienlijk kan verkorten. Deze oplossing is sneller inpasbaar en realiseerbaar dan een eventueel nieuw sprinterstation. In het MER staat het advies opgenomen om een snelle fietsverbinding naar station Gouda over te nemen; dit advies is niet overgenomen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Het bestemmingsplan heeft betrekking op het ontwikkeldeel van het Middengebied. De gemeente gaat uit van het realiseren van goede fietsverbindingen binnen en buiten het plangebied; dit wordt ook vastgelegd in het gemeentelijk fietsroutenetwerk. Een snelle fietsverbinding naar intercystation Gouda zal hierin opgenomen worden. Samen met Gemeente Gouda en de Provincie werkt de gemeente aan de zgn. doorfietsroute fiets die in de gemeente Zuidplas langs het spoor Rotterdam-Gouda komt te liggen. Het doel van deze fietsverbinding is om een zo direct mogelijke fietsverbinding naar station Gouda te realiseren. Deze fietsverbinding zal echter in een ander bestemmingsplan worden vastgelegd.</p>	nee



Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

4	<p><i>Overwegen: aanpassing overweg Zuidelijke Rondweg Waddinxveen en nieuwe kruisingen met spoor.</i> ProRail wijst erop dat een toename van verkeersbewegingen op de bestaande overweg van de Zuidelijke Rondweg Waddinxveen mogelijk leidt tot mitigerende maatregelen bij deze overweg.</p>	<p>De gemeente is in overleg met gemeente Waddinxveen over de samenhang in de verschillende plannen en de impact daarvan op bestaande infrastructuur.</p>	nee
5	<p><i>Overwegen: nieuwe spoor kruisende wegen</i> ProRail wijst er op dat nieuwe spoor-kruisende wegen alleen ongelijkvloers het spoor mogen passeren. Een eventuele halte of station mag alleen aangelegd worden met een ongelijkvloerse transfer.</p>	<p>De opmerking van ProRail ten aanzien van nieuwe kruisingen met spoor en een eventuele halte of station wordt mee genomen als uitgangspunt in nadere onderzoeken.</p>	nee
6	<p><i>Trillinghinder</i> ProRail verzoekt u om het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen en verwijst in dit verband naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen</p>	<p>De gemeente heeft een aanduiding op de verbeelding opgenomen 'Milieuzone – trillinghinder spoor'. Hieraan heeft zij de volgende regels gekoppeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voor een bouwplan dat voorziet in een woonfunctie ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - trillinghinder spoor' uit een dynamische berekening van de trillingsterkte blijkt dat de streefwaarden voor 'Wonen in nieuwe situatie', zoals bedoeld in de SBR-richtlijn, niet worden overschreden.</li> </ul> <p>Hiermee wordt geborgd dat het aspect trillinghinder onderzocht wordt en dat de streefwaarden niet worden overschreden.</p>	ja
7	<p><i>Waterpeil/stabiliteit</i> In verband met het borgen van de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen mag het waterpeil niet wijzigen. Tevens dient uw gemeente te borgen dat werkzaamheden geen invloed hebben op de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen, alsmede op het ongehinderd gebruik van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen.</p> <p>In het bijzonder merkt ProRail op dat de initiatiefnemer schriftelijk dient aan te tonen dat in het geval van het infiltreren van hemelwater in de nabijheid van de spoorlijn er geen nadelige effecten optreden op de stabiliteit van de hoofdspoorweginfrastructuur met bijbehorende voorzieningen.</p>	<p>De gemeente begrijpt uw zorg met betrekking tot de stabiliteit van de spoorbaan in relatie tot de waterhuishouding, op de bestemmingsplankaarten is de grens van waterhuishoudkundige veranderingen niet goed terug te halen. Uitgangspunt is dat de watergang (OWA-41138) aan de voet van de spoorlijn als minimale grens geldt voor de waterpeilveranderingen.</p> <p>Het infiltreren van het hemelwater in de bodem zal met name plaatsvinden in kreekrugdorp en in woongebieden in de watertuinen. Er zal geen infiltratie plaatsvinden op of nabij het talud van de spoorlijn. Het aandachtspunt van ProRail over de stabiliteit en in gebruik blijven van de spoorbaan tijdens de werkzaamheden wordt meegenomen in de verdere uitwerking. De gemeente gaat in de nabije toekomst met ProRail in gesprek over de precieze uitwerking en door ProRail genoemde aandachtspunten. De gemeente neemt hierover contact met ProRail op.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
O3 – Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard		Corsanummer I23.003583	10-10-2023	18-10-2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE		
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee	
1	<p>Het hoogheemraadschap is verheugd dat de ambitie voor het klimaatdorp is terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan en het klimaatadaptief, toekomstbestendig en duurzaam inrichten van de openbare ruimte en de aansluiting bij de natuurlijke kenmerken van het water- en bodemsysteem als uitgangspunten voor de planvorming zijn genomen.</p> <p>Ondanks de intensieve samenwerking bestaat er nog verschil in inzicht op een aantal punten. HHSK acht het van belang om op een aantal inhoudelijke parameters een robuuste, toekomstbestendige marge aan te houden, juist omdat mogelijkheden om hier achteraf bij te sturen er niet of beperkt zijn.</p>	<p>Het ontwerpbestemmingsplan geeft daar waar mogelijk invulling aan concrete eisen zoals een minimaal vloerpeil dat aansluit bij o.a. de inrichting van het watersysteem rondom waterpeilfluctuaties, extreme neerslag en waterveiligheid. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan lopen er onderzoeken en ook in de komende jaren zullen er onderzoeken plaatsvinden. Daar waar nodig, is ruimte en flexibiliteit gehouden om onderzoeksresultaten te kunnen verwerken in de inrichting van het plan. Zo kan het vloerpeil van woningen verder omhoog worden aangepast.</p>	nee	
2	<p><i>Randvoorwaarden</i></p> <p>a. HHSK geeft zes uitgangspunten die gehanteerd worden in het beoordelingskader zoals door HHSK opgesteld. HHSK is verheugd dat een deel van de uitgangspunten goed vertaald is. Echter zijn er zorgen over de veerkracht en toekomstbestendigheid van de ontwikkeling.</p> <p>b. HHSK benoemt dat een aantal uitgangspunten nog onvoldoende zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan of op andere wijze voldoende zeker gesteld.</p>	<p>a. De geformuleerde uitgangspunten zijn onafhankelijk door HHSK geformuleerd. De gemeente herkent zich op hoofdlijnen in de uitgangspunten en heeft zich, conform de samenwerkingsovereenkomst, ingezet om een zo klimaat robuust mogelijk dorp te realiseren. Bijvoorbeeld de bandbreedte in peilfluctuatie, meer wateroppervlak en een hoger waterpeil.</p> <p>b. Zie antwoord onder 1, invoegen na aanscherpingen.</p>	nee	
3	<p><i>Waterveiligheid</i></p> <p>a. Naast een droge plek om langer te verblijven moeten voorzieningen zoals schoon drinkwater en communicatiemiddelen langere tijd beschikbaar zijn.</p> <p>b. HHSK adviseert een vloerpeil van NAP -4,20m ten opzichte van het opgenomen minimale vloerpeil van NAP -4,45m.</p> <p>c. Daarnaast verwijst HHSK naar de afwijkingsbevoegdheid om een lager vloerpeil toe te laten. Met dit vloerpeil hebben</p>	<p>a. Er zijn doorlopend overleggen met nutsbedrijven over netwerk en structuur. Het beschikbaar blijven van functies ten tijde van wateroverlast of overstromingen is een onderwerp op de agenda. In de huidige uitwerking van het stedenbouwkundig plan is dit detailniveau nog niet realistisch geacht.</p> <p>b. Het vloerpeil van NAP -4,45m zorgt ervoor dat bij een situatie van een dijkdoorbraak en het falen van de Maeslantkering en Hollandse IJsselkering bij een zeespiegelstijging van 1,25 meter</p>	nee	

	<p>woningen geen droge eerste verdieping bij een overstroming vanuit de Hollandse IJssel met een falende stormvloedkering.</p> <p>d. HHSK adviseert advies in te winnen bij de veiligheidsregio of de waterveiligheid en de zelfredzaamheid met voorgestelde maatregelen voldoende zijn gebord bij een overstroming vanuit de Hollandse IJssel met een falende stormvloedkering.</p> <p>e. Er moet rekening gehouden worden met vitale en kwetsbare infrastructuur en nutsvoorzieningen. Deze voorzieningen moeten zo hoog mogelijk worden aangelegd (rekening houdend met optredende inundatiedieptes). We gaan ervanuit dat het convenant klimaat adaptief bouwen hierbij leidend is.</p>	<p>de eerste verdieping van woningen droog blijven. Zeespiegelstijging van 1,25 meter is, zoals ook in de KNMI'23 scenario's (gepubliceerd op 9 oktober 2023), de bovenkant van de bandbreedte. De gemeente is van mening dat deze bovenkant van de bandbreedte klimaatonzekerheden voldoende borgt. In het bestemmingsplan is opgenomen dat minimaal een derde (afwijkingsbevoegdheid artikel 16.5 onder a.) van de gebouwen met een woonfunctie drie bouwlagen hebben (of twee met een kap) (artikel 16.3.1 onder a, nummer 1). Daarnaast kan in de toekomst een gebouw ingericht worden als shelter.</p> <p>c. Reclamant verwijst naar de mogelijkheid af te wijken van het minimale vloerpeil onder voorwaarden genoemd onder artikel 29.1.2.a. Er wordt verwezen naar specifieke bouwvormen die ervoor zorgen dat het risico op wateroverlast afdoende beperkt is. Deze afwijkingsbevoegdheid is ingebouwd om ervoor te zorgen dat bijvoorbeeld drijvende woningen gerealiseerd kunnen worden op het wateroppervlak. Zonder deze regel zou voor een drijvende woning ook een vloerpeil van NAP -4,45m aangehouden moeten worden. Aanvullend geeft artikel 29.1.3 ruimte om in de toekomst een hoger vloerpeil aan te houden voor ontwikkelingen wanneer een ander minimaal vloerpeil gewenst is. Bijvoorbeeld vanuit het waterhuishoudingsplan of beleid.</p> <p>d. De gemeente neemt op korte termijn contact op met de veiligheidsregio.</p> <p>e. Er zijn doorlopend overleggen met nutsbedrijven over onder andere kwetsbare en vitale functies. Het beschikbaar blijven van functies ten tijde van wateroverlast of overstromingen is een onderwerp op de agenda. De precieze aanleghoogte van deze functies valt buiten de scope en detailniveau van de huidige planvorming. De toepassing van het convenant Klimaatadaptief Bouwen is geborgen in de Nota van Uitgangspunten ten tijde van de looptijd van het ter inzageproces (vastgesteld 24 oktober 2023).</p>	
4	<p><i>Klimaat adaptief en toekomstbestendig watersysteem</i></p> <p>a. Voor HHSK is de combinatie van een flexibel peil van 0,50 meter en omleiding van water langs de 4e Tocht een noodzakelijke voorwaarde om de waterkwaliteit, voldoende schoonwater en een gezond ecosysteem te borgen in het gebied en te voldoen aan de KRW-doelstellingen.</p>	<p>a. De gemeente deelt de visie van reclamant van het belang van een klimaat-adaptief en toekomstbestendig watersysteem. Een goede waterkwaliteit, genoeg schoon water en een gezond ecosysteem zijn sleutelementen voor deze visie. In de aanleghoogte van de ontwikkeling is rekening gehouden met een bovenkant bandbreedte waterpeil tot NAP -4,65m en een</p>	nee

<p>b. HHSK verzoekt de gemeente dit aan te passen in het bestemmingsplan en een reservering op te nemen voor het verplaatsen van het gemaal om dit mogelijk te maken.</p> <p>c. Met een bandbreedte van 0,50 meter wordt ook invulling gegeven aan de landelijke oproep om meer regenwater vast te houden.</p> <p>d. In het Koning Willem I bos voldoet een bandbreedte van 0,30 meter.</p> <p>e. Het waterstructuurplan adviseert om de afvoer vanuit het noordwestelijk gebied om de ontwikkeling heen te leiden. Hiermee neemt de kwetsbaarheid van de Groene Waterparel af en de robuustheid van het watersysteem van het nieuwe dorp toe. Het bestemmingsplan wijkt af van dit advies.</p>	<p>drooglegging van 1,2 meter. Er is in samenwerking met HHSK gewerkt aan uitwerking van het watersysteem en waterpeilfluctuatie. De precieze onderbouwing voor de peilfluctuatie is onvoldoende scherp geworden. Het uitgangspunt is op dit moment dat er rekening gehouden wordt met minimaal 0,30 meter peilfluctuatie.</p> <p>In de volgende fases werkt de gemeente graag samen met HHSK verder aan een uitwerking over hoe de peilfluctuatie (0,5 meter) uitslaat t.o.v. NAP -5,8m en de relatie tot bebouwing en vloerpeilen.</p> <p>b. Zie a voor peilfluctuatie. De verplaatsing van het gemaal op de 4e Tocht wordt niet uitgesloten met de regels in het Chw bestemmingsplan. Binnen alle bestemmingen is het toegestaan om waterhuishoudkundige voorzieningen aan te leggen. Daarnaast is het toegestaan om bestemmingsvrij nutsvoorzieningen aan te leggen met een maximale hoogte van 3 meter, maximale diepte van 6 meter onder maaiveld (artikel 28.3.1 onder C). Het huidige gemaal is niet bestemd, het verplaatsen van het gemaal Vierde Tocht zal bovenstaande aannemende eveneens niet hoeven worden bestemd.</p> <p>c. Met een peilfluctuatie van minimaal 0,30 meter wordt een stuk meer water vastgehouden dan in de huidige situatie, hierdoor is er minder noodzaak water in te laten in droge perioden en minder noodzaak tot afvoeren in natte perioden. In het waterstructuurplan staat aangegeven dat een peilvariatie van minimaal 0,30 meter in het huidige klimaat meestal voldoende is om droge zomers op te vangen binnen het bestaande watersysteem.</p> <p>d. In januari 2022 is er in overleg tussen het Hoogheemraadschap en KuiperCompagnons een peilfluctuatie van 0,1 meter in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen. In het waterstructuurplan is eveneens geadviseerd om het huidige waterpeil (NAP -6,32/-6,42m) te hanteren in het Koning Willem I Bos.</p> <p>e. Het advies in het waterstructuurplan is om de waterafvoer om te leiden. Echter wordt ook hier aangegeven dat dit mogelijk lastig te realiseren is en dat onderzocht moet worden wat mogelijke extra nutriëntenbelasting voor effect heeft op de derde tocht. In verband met maatregelen op gebied van waterkwaliteit en vasthouden van water in het gebied zal de afvoer en belasting van de Groene Waterparel naar verwachting sterk verminderen, ook bij afvoer via</p>	
---	--	--

		de 4e Tocht. Het is noodzakelijk dat er een nauwkeuriger beeld gevormd moet worden over de afvoer uit noordwestelijk gebied (pagina 54). Dit wordt in de komende periode in samenspraak met het Hoogheemraadschap gedaan.	
5	<p><i>Circulaire waterstromen/verminderen drinkwatergebruik</i></p> <p>a. In het voorliggende bestemmingsplan staan nog geen regels over de afvalwaterketen en nieuwe sanitatie maar het moet deze ontwikkeling wel mogelijk maken.</p> <p>b. Borging van een bestemming voor afvalwaterbehandeling in het plangebied en voorwaarden over het scheiden, zuiveren en hergebruik van afvalwater in de regels is noodzakelijk omdat daarmee deze nieuwe aanpak breder bekend wordt en kan worden afgedwongen waar andere instrumenten te kort schieten.</p> <p>c. HHSK deelt de ambitie om reststromen uit te wisselen en denkt graag mee hoe dit voor de waterstromen, energie- en grondstofstromen in de industrieterreinen kan worden ingezet. HHSK benadrukt dat afhankelijk van het bedrijf en de hiermee gepaard gaande milieubelasting er een vergunning moet worden verleend met voorschriften over kwaliteit en kwantiteit van het af te voeren afvalwater met eventuele maatregelen.</p>	<p>a. Er zijn geen regels opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan omdat de uitwerking van het afvalwatersysteem nog gaande is. De aanleg van alternatieve vormen van sanitatie wordt hiermee niet onmogelijk gemaakt. TAUW voert op dit moment een variantenstudie uit voor alternatieve vormen van sanitatie. In afwachting van dit onderzoek zijn nog geen verdere regels of uitgangspunten gedefinieerd. Wel is in de regels opgenomen dat natuurlijke filtering van water mogelijk is binnen de bestemmingen 'Groen', 'Bos', 'Woongebied' en het 'Agrarisch energielandschap'.</p> <p>b. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is niet om het hergebruik van afvalwater in het nieuwe dorp breder bekend te maken. Er zijn andere instrumenten om hergebruik van afvalwater te borgen, zoals de Nota van Uitgangspunten in een mogelijk volgende herziening, na afronding van en besluitvorming op de variantenstudie zoals vermeld onder a.</p> <p>c. TAUW onderzoekt op dit moment de mogelijkheden voor het afvalwatersysteem en alternatieve vormen van sanitatie. In afwachting van dit onderzoek zijn nog geen verdere regels of uitgangspunten gedefinieerd. Wel is in de regels opgenomen dat natuurlijke filtering van water mogelijk is binnen de bestemmingen 'Groen', 'Bos', 'Woongebied' en het 'Agrarisch energielandschap'. De gemeente is doorlopend met het Hoogheemraadschap in gesprek over het ontwikkelen van een passend afvalwatersysteem en de bijbehorende vergunningen.</p>	ja
6	<p><i>Lintbebouwing</i></p> <p>a. Aanvullend onderzoek is nodig om de effecten van de ontwikkeling op de omgeving vast te kunnen stellen en te borgen dat de waterhuishoudkundige situatie voor bestaande bewoners en bedrijven hetzelfde blijft of verbetert en in ieder geval niet leidt tot schade.</p> <p>b. HHSK en de gemeente hebben het gedeelde inzicht dat gestreefd moet worden naar zo min mogelijk peilvakken. Er moet worden onderzocht wat kan en wat wijsheid is. HHSK zal</p>	<p>a. Het voorkomen van schade, hetzelfde houden of daar waar mogelijk verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie voor huidige bewoners is altijd het voornemen geweest. Keukentafelgesprekken met bewoners zijn inmiddels gestart, hierin wordt gesproken over fundatiewijze, kelders, kruipruimten, vloerpeilen etc. in relatie tot waterpeilen. Hier is het Hoogheemraadschap over geïnformeerd.</p> <p>b. In samenwerking met het Hoogheemraadschap worden verschillende varianten onderzocht. Naast het gedeelde</p>	nee

	hierop toezien en daarbij verzoeken een haalbaar plan te overleggen bij de vergunningaanvraag voor de ophoging van het gebied.	uitgangspunt voor een robuust watersysteem zijn bestaande bebouwing maar ook (ondergrondse) nutsvoorzieningen belangrijke randvoorwaarden voor de uitwerking van het watersysteem. Er is verder onderzoek nodig om het ontwerp op perceelniveau concreet te maken. De gemeente kijkt uit naar samenwerking met het Hoogheemraadschap om tot een haalbaar plan te komen voor het watersysteem.	
7	<p><i>Bodemdaling</i></p> <p>a. De restzettingseis van 10-20cm in 30 jaar (exclusief autonome bodemdaling) vindt HHSK niet passen bij de vastgelegde ambities voor het klimaatdorp.</p> <p>b. De gestelde restzettingseis zou inclusief bodemdaling moeten zijn.</p> <p>c. HHSK hanteert eisen voor bodemdalingsgevoeligheid voor kunstwerken.</p>	<p>a. Het bestemmingsplan is niet het instrument voor het vastleggen van een restzettingseis. De restzettingseis van 20 centimeter in 30 jaar is als eis opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. De ambitie voor een restzettingseis van 10 centimeter in 30 jaar is, in samenspraak met HHSK, wel opgenomen in de Nota van Uitgangspunten (vastgesteld 24 oktober 2023). Voor het realiseren van de ambitie is afgesproken gezamenlijk op zoek te gaan naar financiële middelen.</p> <p>b. Het is gebruikelijk om autonome bodemdaling niet op te nemen in een restzettingseis. Dit komt mede doordat de processen achter autonome bodemdaling niet volledig bekend zijn en hierom autonome bodemdaling lastig te bepalen is. (Momenteel wordt onderzoek gedaan naar (autonome) bodemdaling en hoe deze gekwantificeerd kan worden onder de Regio Deal Bodemdaling Groene hart/ Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen).</p> <p>c. De gemeente is bekend met deze eisen, deze eisen worden meegenomen in verdere uitwerking.</p>	nee
8	<p><i>Kelders en ontgraving</i></p> <p>Gelet op de diepe ligging, slappe ondergrond en de bestaande kwelproblematiek zijn in het ontwerpbestemmingplan reeds maxima opgenomen voor het bouwen onder peil. In aanvulling hierop adviseert het Hoogheemraadschap voor het gehele plangebied een wabo-aanlegvergunningstelsel in het leven te roepen, waarbij voor ontgravingen dieper dan 1 m onder maaiveld en over een oppervlak van meer dan 50 m<sup>2</sup> een vergunningvereiste geldt.</p>	<p>Onder artikel 29.3 zijn regels opgenomen voor het aanleggen van ondergrondse bouwwerken (artikel 29.3.1). De gemeente wijst het voorstel af om voor het gehele plangebied een Wabo-aanlegvergunningstelsel in het leven te roepen af. Volgens de Ontgrondingenverordening 1998 Zuid-Holland en de Beleidsnota Ontgrondingen is voor alle activiteiten waarbij de ondergrond (tijdelijk wordt verlaagd een vergunning nodig (met uitzondering van een aantal <a href="#">activiteiten</a>). Het is onwenselijk om meer vergunningseisen en regels op te nemen dan al zijn gedefinieerd.</p>	nee

9	<p><i>Regels of toelichting</i>                  HHSK snapt de voorkeur van de gemeente om flexibiliteit te behouden en niet alles in de regels van het bestemmingsplan vast te leggen. HHSK vraagt zich af of in alle gevallen voldoende geborgd is dat de toezeggingen en randvoorwaarden welke in de toelichting staan opgenomen ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd c.q. gerespecteerd. Bijvoorbeeld in situaties waar de gemeente geen eigenaar (meer) is van gronden of bij bijv. zelfrealisatie, zakenrechtelijke afspraken of kettingbedingen.</p>	<p>De gemeente begrijpt de behoefte van het Hoogheemraadschap in duidelijkheid en goede randvoorwaarden. De gemeente stelt voor om met elkaar in gesprek te blijven en de gezamenlijke verantwoordelijkheid van deze ontwikkeling te blijven dragen.</p> <p>In de Nota van Uitgangspunten staat aangegeven dat er uitgiftevoorwaarden komen, welke regels stellen aan gronden die de gemeente uitgeeft. De omgevingsvergunning voor bouwen wordt openbaar gepubliceerd. In het vergunningsproces wordt actief gevraagd naar advies van het Hoogheemraadschap, er is in deze procedure standaard ruimte voor bezwaar en beroep. Daarnaast moet een keurvergunningprocedure worden doorlopen. Er zijn dus diverse mogelijkheden om plannen aan te passen of bij te sturen.</p>	nee
10	<p><i>Tot slot</i></p> <p>a. De omvang van de ontwikkeling van het Middengebied en de complexiteit van het watersysteem op deze locatie maken borging van robuuste parameters voor het watersysteem noodzakelijk. Als blijkt uit bovenstaande, verzoekt het Hoogheemraadschap om robuuste marges aan te houden om onomkeerbare situaties te voorkomen en om in de praktijk flexibel in te kunnen spelen op het functioneren van het watersysteem.</p> <p>b. Het Hoogheemraadschap verwelkomt het voorstel van de gemeente Zuidplas om dit waterhuishoudkundig plan gezamenlijk op te stellen en verzoekt de gemeente hiertoe een helder proces op te stellen met een afronding voor een heldere verbeelding van de eindsituatie voor het watersysteem in het Middengebied voor 1 april 2024.</p>	<p>a. Er is hard gewerkt om invulling te geven aan de ambities in het watersysteem en de toekomstbestendigheid van het dorp, dit is immers ook de wens van de gemeente. Aanvullende ambities zijn niet onmogelijk gemaakt, de gemeente wil zich er samen met het Hoogheemraadschap voor inspannen om daar waar mogelijk aanvullende invulling te geven.</p> <p>b. Er vindt reeds afstemming plaats over het proces om het plan in samenspraak op te stellen. In de afstemming is de gemeente gezamenlijk met het Hoogheemraadschap tot de conclusie gekomen dat afronding van dit integrale waterhuishoudingsplan vóór 1 april 2024 niet haalbaar is vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid. Het waterhuishoudkundig plan zal basis vormen voor nadere uitwerking en vergunningverlening. Hierom moet voldoende aandacht worden besteed aan de detaillering van dit plan. Hierover loopt afstemming met het Hoogheemraadschap ten tijde van de ter inzagelegging.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
--------	-----------------	-----------------	----------------------------

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

O4 – Gasunie		Corsanummer I23.003669/E23.005546/ I23.003892	18-10-2023 – 03-11-2023	19-10-2023 - 06-11-2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE		
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee	
1	<p><i>Verbeelding: ontbreken gastransportleidingen en belemmeringen stroken op de verbeelding</i></p> <p>Niet alle binnen het plangebied aanwezige gastransportleiding(en) zijn bestemd met een dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Wij verzoeken u de ontbrekende bestaande gastransportleidingen alsnog in het plan op te nemen.</p>	<p>De gemeente zal alle relevante leidingen op de verbeelding opnemen. Deze waren helaas bij het publiceren van het digitale plan in de dataset niet goed opgenomen. In het papieren plan dat ter inzage heeft gelegen waren de leidingen wel zichtbaar en aanwezig.</p>	ja	
2	<p><i>Verbeelding: Afsluiterlocatie HTL met hekwerk</i></p> <p>Binnen de bestemmingen 'Leiding-Buisleiding' en 'Groen' ligt afsluiterschema S-556 (Zuidelijke Dwarsweg). Vanwege veiligheidsaspecten is deze locatie beveiligd met een hekwerk. Deze locatie is daardoor niet meer voor derden toegankelijk en de gronden kunnen niet anders gebruikt worden dan voor de afsluiterlocatie. Wij verzoeken u deze locatie alleen te bestemmen als 'Leiding-Afsluiterlocatie' (verbeelding en regels). Deze enkelbestemming komt dan te vallen onder de hoofdgroep 'Overig' van de SVBP.</p>	<p>De bestaande afsluiterlocatie wordt toegevoegd als aanduiding binnen de bestemming 'Groen'. Het bestaande gebruik en de aanwezige bebouwing worden mogelijk gemaakt in de regels.</p>	ja	
3	<p><i>Verbeelding Samenvallen dubbelbestemming 'Leiding-Gas' met nieuwe bestemming 'Bedrijventerrein' &amp; 'Woongebied'</i></p> <p>Uit de verbeelding blijkt dat op een groot aantal plaatsen de uit te werken bestemmingen 'Bedrijventerrein' &amp; 'Woongebied' over bestaande gastransportleidingen zijn geprojecteerd. Deze bestemmingen en de mogelijke invullingen die binnen de planregels mogelijk worden gemaakt verdragen zich slecht met de aanwezigheid van de gastransportleidingen binnen het plangebied. Wij verzoeken u om over de mogelijke consequenties van de voorgestelde ontwikkelingen en de eventueel te treffen maatregelen in overleg te gaan. Tot uit dit overleg het tegendeel blijkt en geen afspraken zijn gemaakt over de invulling ter plaatse van de belemmeringstroken kan Gasunie niet instemmen met deze ontwikkelingen.</p>	<p>Binnen de hoofdbestemmingen 'Woongebied' en 'Bedrijventerrein' zijn diverse functies toegestaan. Dat betekent echter niet dat elke functie ook op elke plek gerealiseerd kan worden. De planregels voorzien in beoordelingsregels die in het kader van de vergunningverlening worden toegepast. Ook voor de gasleidingen in het gebied zijn regels opgenomen ter bescherming van de gasleiding en uit oogpunt van de veiligheid voor andere functies nabij de gasleiding.</p> <p>Binnen de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas' geldt een bouwverbod voor bebouwing anders dan ten behoeve van de leiding. Wel kent het bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid om bebouwing die op grond van onderliggende bestemmingen mogelijk is, alsnog toe te staan als die bebouwing de leiding niet schaadt en na schriftelijk advies van de</p>	ja	



		<p>leidingbeheerder. Deze regeling ziet vooral op bescherming van de aanwezige leiding.</p> <p>Daarnaast is een veiligheidszone opgenomen rondom de gasleiding waar regels gelden voor (beperkt) kwetsbare objecten en zeer kwetsbare gebouwen.</p> <p>Deze regeling voorziet in een afgewogen beoordelingskader voor de nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>Het gebruik van de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Buisleiding' en 'Leiding – Gas' ten behoeve van scholen en/of schoolpleinen zal expliciet als strijdig gebruik worden aangemerkt. De gemeente zal bij de verdere uitwerking van de plannen de ligging van de leidingen en bijbehorende belemmeringsstroken respecteren en de Gasunie meenemen in het ontwerp en de uitwerking van de plannen. Uiteraard zal er op die locaties alleen ontwikkeld gaan worden als er overeenstemming is bereikt met de Gasunie.</p>	
4	<p><i>Verbeelding: Verzoek opnamen aanduiding realisatie Zonnepanelenvelden</i></p> <p>Artikel 4.2.6 van het bestemmingsplan maakt het mogelijk om grondgebonden zonnepanelen te realiseren/in gebruik te nemen in de nabijheid van gastransportleidingen. De realisatie van grondgebonden zonnepanelen binnen 200 meter van gastransportinfrastructuur kan voor een negatieve invloed zorgen op de systemen waardoor onbewust onveilige situaties kunnen ontstaan. Om de ontwikkeling toe te kunnen staan dient te worden aangetoond dat de bouw en werking van de zonnepanelen geen externe beïnvloeding heeft op ons gastransportsysteem. Toestemming van de leidingbeheerder is noodzakelijk. Om dit te kunnen borgen dient een bepaling te worden opgenomen in de planregels. Gasunie verzoekt om daar waar de enkelbestemming 'Agrarisch – Energielandschap' zich binnen de 200 meter van de gastransportleiding bevindt een aanduiding op de verbeelding op te nemen waarbinnen grondgebonden zonnepanelen, vanwege de mogelijke negatieve beïnvloeding op de veiligheid van de leidingen, alleen zijn toegestaan mits:</p> <p>1. Aangetoond is dat de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad;</p>	<p>Aan het beoordelingskader voor het realiseren van een zonneveld wordt onder artikel 4.2.6 sub b toegevoegd:</p> <p>'9. Voor zover grondgebonden zonnepanelen binnen 200 meter van een gasleiding gerealiseerd worden, dient:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aangetoond te zijn dat de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad; en</li> <li>- vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de beheerder(s) van de leiding(en).</li> </ul>	ja

	2. De leidingbeheerder vooraf schriftelijk akkoord is met de bouw en gebruik van de grondgebonden zonnepanelen.		
5	<i>Verbeelding: Verlegging van een gastransportleiding (W-521-18)</i> Uw plan is om de gastransportleiding W-521-18 te verleggen. De exacte locatie van het toekomstige verleggingstracé moet nog bepaald worden. Zolang dit niet bekend is dient u de bestaande gastransportleiding W-521-18 op de verbeelding weer te geven. (zie ook paragraaf 1.1)	In het Chw ontwerpbestemmingsplan zijn meerdere tracéopties voor verlegging van de gasleiding opgenomen. Bij vaststelling zullen, in overleg met Gasunie, de mogelijkheden versmald worden tot het beoogde tracé waarbinnen de verlegging gerealiseerd kan worden. De gemeente zal de bestaande gastransportleiding op de verbeelding opnemen. Deze was helaas bij het publiceren van het digitale plan in de dataset niet goed opgenomen. In het papieren plan dat ter inzage heeft gelegen was de gasleiding wel zichtbaar en aanwezig.	ja
6	<i>Planregels: onduidelijkheid binnen begripsbepaling kwetsbaar object en zeer kwetsbaar object</i> Binnen de planregels onder de inleidende regels in artikelen 1.1.60 en 1.1.91 worden kwetsbare objecten en zeer kwetsbare gebouwen gedefinieerd. In de huidige situatie worden meerdere type gebouwen onder beide begripsbepalingen genoemd. Wij verzoeken u hier verduidelijking te scheppen door deze tegenstrijdigheid op te lossen.	Voor de begrippen 'beperkt kwetsbaar object' en 'kwetsbaar object' is aangesloten op de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid zoals die gold ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het begrip 'zeer kwetsbaar gebouw' is opgenomen in het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid en sluit aan op de Omgevingswet. Het betreft een bijzondere categorie kwetsbare objecten. Een deel van de kwetsbare objecten kan dus eveneens een zeer kwetsbaar gebouw betreffen. De definitie van zeer kwetsbaar gebouw wordt ter verduidelijking aangepast: 'Een categorie kwetsbare objecten waarbij gebouwen gebruikt worden door personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen...'. In de planregels wordt, waar nodig, verduidelijkt of de planregel ziet op kwetsbare objecten inclusief zeer kwetsbare gebouwen of exclusief zeer kwetsbare gebouwen.	ja
7	<i>Planregels: afwijken bouwregels artikel 22.3 "Leiding - Buisleiding"</i> Wij verzoeken u om artikel 22.3 lid b op het volgende punt aan te passen: het woord 'onevenredig' te schrappen omdat dit een beoordelingsvrijheid geeft die niet door artikel 14 derde lid Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.	De gemeente zal het woord 'onevenredig' schrappen in artikel 22.3.	ja
8	<i>Planregels: beoordelingskader externe veiligheid diverse artikelen</i> De dubbelbestemming 'Leiding – Buisleiding' valt voor een groot gedeelte samen met de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – zeer kwetsbaar gebouw'. In de artikelen 7.3.3, 8.3.3, 16.3.3, en 29.1.1 lid onder k staat een beoordelingskader dat het mogelijk maakt om beperkt	De dubbelbestemming 'Leiding – Buisleiding' bevat regels die toezien op de bescherming van de buisleiding. Deze regels dienen om te voorkomen dat activiteiten plaatsvinden die schade aan de leiding kunnen opleveren. De gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – zeer kwetsbaar gebouw' bevat regels die gericht zijn op het beschermen van personen en activiteiten	nee

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

	kwetsbare object en kwetsbare object toe te laten binnen de veiligheidszone. Het beoordelingskader binnen bovengenoemde artikelen komt niet overeen met het beoordelingskader binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Buisleiding'. Hierdoor ontstaat een tegenstrijdigheid. Om dit op te heffen verzoeken wij om de gebiedsaanduiding veiligheidszone, zeer kwetsbaar gebouw niet te laten samenvallen met de bestemming 'Leiding – Buisleiding'. Dan wel een gesprek te hebben over een eventuele andere oplossing.	nabij de leiding. Deze regels voorkomen dat activiteiten nabij de leiding plaatsvinden met te grote veiligheidsrisico's in geval van een calamiteit met de leiding. Beide regelingen gelden deels in hetzelfde gebied, waarbij dus aan beide regels voldaan moet worden.  Omdat de regels een ander doel kennen en een andere afweging, zijn beide naast elkaar nodig uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.	
9	<i>Plantoelichting: discrepantie plantoelichting versus planregels hoofdstuk 4</i> In hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid wordt een aantal maatregelen genoemd die de veiligheid omtrent buisleidingen binnen het plangebied verbeteren. Onder punt 7, punt 9, punt 14 en punt 15 wordt gesproken over maatregelen waarbij Gasunie betrokken is en welke in de planregels opgenomen zijn. Dit laatste is nu niet het geval. Wij verzoeken u om de maatregelen alsnog in de planregels op te nemen of het punt omtrent de opname te schrappen.	De plantoelichting zal bij de genoemde punten aangepast worden. Het is niet noodzakelijk om de betreffende punten specifiek te borgen in de planregels. Hier gelden al eisen voor vanuit de leidingbeheerder, bijvoorbeeld via zakelijk recht.	ja
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
O5 – Rijkswaterstaat	Corsanummer E23.005538/E23.005539	17-10-2023	20-10-2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<i>Mobiliteit – verkeersanalyse</i> Rijkswaterstaat geeft aan de (mobiliteit)paragraaf 4.3 uit de toelichting op het bestemmingsplan (en de daarin aangehaalde conclusie uit het MER) niet te onderschrijven. Het gaat om de volgende conclusie: "Uit het MER blijkt dat de autobereikbaarheid buiten het plangebied – afgezet tegen de autonome autobereikbaarheid op de N219 en op de aansluitingen A12 en A20 – acceptabel blijft bij realisatie van het planvoornemen met de maatregelen uit de bestuurlijke overeenkomst (BOK) en nu vastgelegd in de Deelovereenkomst Mobiliteit (28 & 29 juni)."	In de toelichting is een onjuiste weergave opgenomen van de conclusie uit het MER. Dit zal worden aangepast.  Bij de ontwikkeling is sprake van woningbouw (incl. voorzieningen) en ontwikkeling van twee bedrijventerreinen. De verkeersbewegingen die deze ontwikkelingen met zich meebrengen, leidt in en om het plangebied tot een toename van mobiliteit, ten opzichte van de huidige situatie en ook ten opzichte van de autonome toekomstige situatie. Deze toename leidt, door de zwaardere belasting van het wegennet, tot een verslechtering van de bereikbaarheid voor wegverkeer als gevolg van	ja

	<p>a. Uit het MER blijkt dat de autobereikbaarheid van de voorkeursvariant - inclusief de genoemde maatregelen in genoemde overeenkomsten - negatief scoort. Alsnog is de autobereikbaarheid onvoldoende. Om die te verbeteren zijn extra maatregelen mogelijk. Het programma van het Middengebied heeft daar een significante bijdrage in, ook in de aansluitingen op de rijkswegen en in mindere mate op de rijkswegen zelf. Dit blijkt uit de IC-waarden van de kruispunten van de aansluitingen bij de A12 en A20, en op de wegvakken van de A12 en A20 zelf</p> <p>b. Om te zeggen dat de extra maatregelen die nodig zijn buiten de scope van het bestemmingsplan vallen is daarmee onjuist.</p> <p>c. In de referentiesituatie is ook al sprake van een overbelasting, dit is een algemeen zorgpunt richting 2040, waar betrokken stakeholders gezamenlijk voor staan. Knelpunten in de referentiesituatie van een stakeholder die significant verslechteren door toevoeging van het programma uit het bestemmingsplan, betekenen niet dat de verantwoordelijkheid voor de bijdrage aan het knelpunt vervalt. Dit betreft een gezamenlijke scope.</p> <p>d. Rijkswaterstaat verzoekt de conclusie van paragraaf 4.3 aan te passen conform het MER.</p>	<p>doorstromingsknelpunten. Deze ontstaan vooral op de omliggende wegen A12 en A20 en op de N219 en N457 bij de aansluitingen op de A12 en A20.</p> <p>Om daarvoor te zorgen, is reeds samenwerking gezocht met betrokken partijen, hetgeen heeft geresulteerd in een in een eerder vastgestelde Bestuurlijke Overeenkomst (juli 2021) en recent in de Deelovereenkomst Mobiliteit (juni 2023). In deze Deelovereenkomst Mobiliteit heeft Gemeente Zuidplas nadere afspraken over mobiliteitsmaatregelen met Provincie Zuid-Holland en de gemeenten Gouda en Rotterdam vastgelegd.</p> <p>De extra maatregelen die nodig zijn vallen buiten de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan en kunnen daarin dan ook niet ruimtelijk worden vastgelegd.</p> <p>De maatregelen zijn geborgd in de eerdergenoemde overeenkomsten en het lopende vervolgproces. Daarnaast zullen wij voor de nieuwe aansluitingen op de N219 en voorgestane maatregelen bij de aansluitingen met de A12 en de A20 deze in het bestemmingsplan borgen door de koppeling aan de voortgang van de woningbouw. Uitgangspunt bij deze voorwaardelijke verplichting is de verkeersmodellering met prognoses voor 2040. Indien de verkeersmonitoring aanleiding geeft tot een aanpassing van of ten opzichte van de prognoses, gaan betrokken partijen in gesprek over de eventuele gevolgen voor de voorgestane maatregelen. Hier zijn ook afspraken over vastgelegd in de Deelovereenkomst Mobiliteit.</p>	
2	<p><i>Mobiliteit – Inzicht en borging maatregelen</i></p> <p>Ten aanzien van inzicht en borging van de genoemde maatregelen in de (mobiliteit)paragraaf 4.3 van de toelichting op het bestemmingsplan heeft Rijkswaterstaat de volgende opmerking:</p> <p>De genoemde maatregelen zijn niet als voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan opgenomen. De gemeente is verplicht vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing om de financiële haalbaarheid van de maatregelen aan te geven. Hoe verplicht en borgt de gemeente dat de genoemde maatregelen genomen worden en wat doet de gemeente als deze maatregelen onverhoopt niet genomen worden, dan wel niet tot het gewenste resultaat leiden?</p>	<p>Zoals bovenstaand onder punt 1 zijn de maatregelen geborgd in de eerdergenoemde overeenkomsten en het lopende vervolgproces. Daarnaast zijn de maatregelen in relatie tot de woningbouwontwikkeling opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat de financiële haalbaarheid van de maatregelen die nodig zijn, voldoende zijn geborgd in de GREX en de Deelovereenkomst Mobiliteit.</p> <p>De gemeente werkt vanuit het principe 'eerst bewegen, dan bouwen'. Daarbij geldt dat tijdig de maatregelen voor infrastructuur op orde moeten zijn, passend bij de fasering van de planontwikkeling. Daarnaast zal de gemeente de verkeerssituatie blijvend monitoren, zodat we tijdig signaleren of en wanneer extra maatregelen wenselijk dan wel noodzakelijk zijn.</p>	ja

	<p>Bij deze grote ruimtelijke ontwikkeling is de gemeente verantwoordelijk om bij negatieve (nieuwe of grotere knelpunten in verkeersafwikkeling) als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in uw verkeersanalyse ook aan te geven welke maatregelen u daartegen treft en wat de financiële haalbaarheid is van die maatregelen en hoe de realisering hiervan is geborgd.</p> <p>Deze analyse dient u op te nemen in de toelichting van uw plan.</p>	<p>De gemeente zal een monitoringsplan uitwerken waarin dit proces concreet wordt uitgewerkt. Op basis van bovenstaande punten 1 en 2 passen wij de toelichting aan.</p> <p>Ook worden in de regels maatregelen opgenomen voor de verbetering van de verkeersafwikkeling.</p>	
3	<p><i>Geluid</i> Het akoestisch onderzoek van Sweco (Deelrapport Geluid) geeft een beeld van de toekomstige geluidssituatie aan de hand van contouren. Ik verzoek u het akoestisch onderzoek aan te vullen met inzicht in de geluidbelasting van de geplande woningbouw per woonlaag, zodat inzichtelijk is waar deze Hogere waarden nodig zijn en ook of de maximale waarde van 53 dB voor de rijkswegen niet overschreden wordt.</p> <p>In de bestemming 'Bos' is de bouw van 125 woningen mogelijk gemaakt. In het huidige akoestisch onderzoek zijn deze geluidgevoelige woningen niet meegenomen. Gezien de ligging nabij de rijksweg is het van belang te onderzoeken of de maximale waarde van 53 dB voor de rijkswegen wordt overschreden. En toegelicht welke maatregelen er getroffen worden.</p>	<p>Dit is onbedoeld niet in het hogere waarden besluit terechtgekomen en hiervoor wordt een aanvullend hogere waarden besluit genomen.</p>	ja
4	<p><i>Water en bodem sturend</i> Ten aanzien van de invulling van de maatregelen in het kader van de opdracht Water en Bodem sturend adviseer ik u goed in overleg te blijven/gaan met het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard en de provincie.</p> <p>Tevens is het van belang om gebruik te maken van de Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving.</p>	<p>De gemeente zal het Hoogheemraadschap en de Provincie blijven betrekken bij de invulling van de maatregelen. Hierbij zullen we ook gebruik maken van de landelijke maatlat.</p>	nee
5	<p><i>Wijziging peilstand</i> In uw plan wordt gesproken over geleidelijke peilverhogingen in bepaalde gebieden. Dit kan gevolgen hebben voor de omgeving en dus ook voor de rijkswegen. Of voor de hoogteligging van bestaande duikers onder de rijkswegen door. Ik verzoek u ons tijdig bij de voorbereiding van de peilbesluiten van het Hoogheemraadschap te betrekken.</p>	<p>De gemeente zal het Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat vroegtijdig betrekken bij de voorbereiding van de peilbesluiten.</p>	nee

6	<p><i>Verzoek tot tekstuele aanpassing</i>                  In bijlage 2 van het MER (pagina 55) staat onder 'natuur' bij het basialternatief dat "de barrièrewerking A20: ecologische en recreatieve verbinding onderdeel is van het project verbreding snelweg (RWS)". Dit is niet correct.                  Ik verzoek u hierin aan te geven dat alleen bestaande ecologische en recreatieve verbindingen onderdeel zijn van de verbreding van de snelweg A20. Nieuwe ecologische en recreatieve verbindingen zijn geen onderdeel van de verbreding van de A20. Deze nieuwe verbindingen zijn de (financiële) verantwoordelijkheid van de gemeente.                  U kunt natuurlijk wel in overleg treden met het RWS-project A20 Nieuwerkerk-Gouda over de mogelijkheid van koppelkansen.</p>	<p>Het betreft een tekst in een van de alternatieven. De uiteindelijke keuzes zijn opgenomen in het VKA. De betreffende tekst in het verzoek is daartoe niet (meer) relevant. Het MER wordt daarom niet aangepast.</p> <p>De gemeente is momenteel al in gesprek met het RWS-projectteam over de koppelkansen.</p>	nee
<b>CONCLUSIE</b>			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
O6 – Provincie Zuid-Holland - Parkeren	Corsanummer I23.003624	16-10-2023	19-10-2023
<b>VERKORTE WEERGAVE REACTIE</b>		<b>REACTIE VAN GEMEENTE</b>	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
		<p>1 <i>Parkeernorm sociale huur</i>                  Parkeernormen voor sociale huur zijn in veel gevallen structureel te hoog vergeleken bij het werkelijk autobezit van de huurders. Een hoge parkeernorm voor sociale huur belemmert de haalbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurprojecten en leidt tot inefficiënt ruimtegebruik. In het eerste lid van artikel 6.10b van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is daarom een maximale parkeernorm van 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning (inclusief bezoek) opgenomen. Deze norm geldt voor alle nieuwe sociale huurwoningen in Zuid-Holland. Hier kan van worden afgeweken wanneer de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld (artikel 6.10b lid 2). Dergelijk beleid dient gebaseerd te zijn op eigen data over de lokale situatie en eigen overwegingen.</p>	<p>De Nota maatwerk parkeren Middengebied is aangepast. De parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per sociale huurwoning (inclusief bezoek) is hierin opgenomen.</p>

<p>De parkeernorm voor sociale huur uit de concept-Nota maatwerk parkeren Middengebied is met 1,3 parkeerplaats per woning dan ook veel te hoog en niet gebaseerd op data over lokaal autobezit. De gehanteerde parkeernorm voor sociale huur in de concept-Nota maatwerk parkeren Middengebied (waarin een afwegingskader is opgenomen om een reductie op de parkeernorm toe te passen) voldoet dan ook niet aan artikel 6.10b. We verzoeken de parkeernorm voor sociale huur te verlagen conform het provinciaal beleid.</p>		
<b>CONCLUSIE</b>		
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van Nota maatwerk parkeren Middengebied		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
O7 – Provincie Zuid-Holland - Bestemmingsplan	Corsanummer I23.003625	16-10-2023	19-10-2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
		Beantwoording gemeente	Wijziging bestemmingsplan ja/nee
1	<p><i>Detailhandel</i></p> <p>a. Provincie Zuid-Holland stelt dat detailhandel geclusterd en gebundeld in een winkelconcentratie dient te worden ondergebracht. De huidige onderlinge afstand van detailhandelsfuncties van maximaal 500 meter biedt onvoldoende garantie dat deze winkelconcentratie zal ontstaan. Indiener verzoekt daarom de maximaal toegestane onderlinge afstand tussen detailhandelsfuncties te verkleinen, dan wel op een andere manier te verzekeren.</p> <p>b. Indiener stelt dat fasering van detailhandel nodig is, omdat de realisatie van woningen ook in fases verloopt. Om te voorkomen dat winkels worden gebouwd zonder voldoende draagvlak van de woningen, wordt voorgesteld om flexwoningen vooruitlopend op de definitieve bebouwing te plaatsen en het detailhandelsprogramma te koppelen aan de fasen van woningbouw.</p> <p>c. Indiener verzoekt artikel 1.61 lid 7 te herformuleren als 'detailhandel en horeca als ondergeschikte nevenactiviteit bij deze voorzieningen', omdat de huidige definitie ruimere mogelijkheden biedt voor detailhandel dan artikel 1.42.</p>	<p>a. De gemeente zal in artikel 16.1 toevoegen dat de detailhandelsfuncties geconcentreerd in een centrumcluster worden toegestaan. Het begrip 'Centrum cluster' wordt toegevoegd aan de begrippenlijst</p> <p>b. De gemeente past de tabel met opgave van oppervlakte detailhandel aan in de regels en de toelichting op basis van de nadere onderbouwing die is opgesteld en als bijlagen wordt bijgevoegd bij de laddertoets centrumplan. De fasering is daarin opgenomen voor zowel supermarkten als overige detailhandel.</p> <p>c. De gemeente zal artikel 1.61 lid 7 herformuleren.</p> <p>d. De gemeente zal de staat van bedrijfsactiviteiten aanpassen en 'Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires' verwijderen.</p>	ja

	<p>d. De activiteit 'Handel in auto- en motorfietsonderdelen en – accessoires' dient geschrapt te worden uit de 'lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging', omdat deze strijdig is op basis van artikel 6.13 lid 1 van de Omgevingsverordening.</p>		
2.	<p><i>Advies van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland</i> De Provincie Zuid-Holland geeft aan in te stemmen met het advies van de Adviescommissie detailhandel. Zo wordt verzocht om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>In de regels een fasering van detailhandel vast te leggen zodat niet meer meters kunnen worden vergund dan in de tussenfases nodig is</li> <li>Het programma te baseren op een distributieplanologische berekening met een bandbreedte van twintig jaar en</li> <li>Een centrumvisie op te stellen waarmee regie kan worden gevoerd over de inrichting</li> <li>De ambities voor het centrum in het nieuwe dorp afstemmen op de bestaande detailhandelsstructuur in de gemeente Zuidplas, waar winkelcentrum Reigerhof het 'te optimaliseren centrum' is.</li> </ol>	<p>Zie ook bovenstaande reactie. Voor de nadere onderbouwing verwijzen wij naar de opgestelde notitie "Reactie zienswijze Middengebied (23 januari 2024)". Deze notitie voegen wij als bijlage bij de laddertoets centrumplan. Hierin is onderbouwing gegeven aan de fasering en afstanden om regie te kunnen voeren, de onderbouwing van het programma en is aangegeven dat met de ontwikkeling van winkelaanbod in het Middengebied de Reigerhof nog steeds zijn functie zal behouden. Wij blijven uiteraard ook in gesprek met de ondernemers van de Reigerhof en de andere winkelclusters.</p> <p>De gemeente hecht hieraan ook veel waarde vanuit het programma vitale dorpen.</p>	ja
3	<p><i>Nieuwe agrarische bebouwing</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>In de artikelen 3.2.2, 4.2.2 en 5.2.2 is opgenomen dat 'de bouw van bedrijfsgebouwen vanaf 200 m<sup>2</sup>' uitsluitend is toegestaan t.b.v. een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch bedrijf'. Indien er bepleit het schrappen van deze ondergrens, omdat in de Omgevingsverordening is aangegeven dat de bouw van bedrijfsgebouwen alleen moeten worden toegestaan als ze noodzakelijk en doelmatig zijn voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. Dit geldt dus ook voor bedrijven onder de 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>In artikel 3.5 en 5.5 is een afwijkingsregeling opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak. Indien er verzoekt hier een bovengrens van 2 hectare op te nemen, zodat aangesloten wordt op de Omgevingsverordening (artikel 6.18 lid 1 onder a).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>De gemeente zal de ondergrens schrappen uit de artikelen 3.2.2, 4.2.2 en 5.22 om zo aan te sluiten bij de Omgevingsverordening.</li> <li>De gemeente zal de bovengrens van 2 hectare toevoegen in artikel 3.5 en 5.5.</li> </ol>	ja



4	<p><i>Voorzieningen van algemeen/openbaar nut</i></p> <p>a. Verschillende bestemmingen bevatten de term 'Voorzieningen van openbaar nut'. Deze termen zijn niet gedefinieerd, waardoor de kans bestaat dat er binnen deze bestemmingen zonnevelden vergund kunnen worden. Er wordt verzocht deze begrippen op te nemen en er wordt verzocht zonnevelden uit te sluiten binnen voorzieningen van openbaar nut.</p>	<p>De gemeente zal de begrippen 'Voorzieningen van algemeen nut' en 'Voorzieningen van openbaar nut' uniform aanpassen in 'Voorzieningen van openbaar nut' en een begripsbepaling opnemen. Hierbij zal zij zonnevelden uitsluiten binnen de voorzieningen van openbaar nut. Ook zal de definitie van het begrip nutsvoorzieningen worden aangevuld, zodat zonnevelden uitgesloten zijn.</p>	ja
CONCLUSIE			
Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

### 3. NOTA VAN WIJZIGING

De bovenstaande zienswijzen en overlegreacties geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### 3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamant en deelnummer	Wijzigingen						
2.1	Correcte bouwvlak woning reclamant opgenomen op de verbeelding						
2.3, 3.1, 10.2, 12.1, 25.5, 52.2, 53.8, 57.1, 59.1, 64.2, 67.6, 68.3, 89.11	<p>Aanpassing regels en toelichting nabij bestaande woningen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de wegas van de linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg;</li> <li>b. geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en</li> </ol> </li> <li>2. een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&amp;W in te stellen stedenbouwkundig supervisor, die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangende en passende stedenbouwkundige opzet.</li> </ol> <p>In de toelichting is een dwarsdoorsnede centrum als indicatieve verbeelding opgenomen.</p>						
57.2	Aanvullende randvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan dat de gestapelde bouw in 8 lagen in beperkte mate en na een aanvullende afweging mag worden gerealiseerd op specifieke plekken langs de 4 <sup>e</sup> Tochtzone en één iconisch gebouw in het centrum. Gestapelde bouw 5 tot 6 lagen is mogelijk na een aanvullende afweging.						
3.4, 52.5, 59.2	Borgen in de bestemmingsplanregels dat bronmaatregelen worden toegepast daar waar sprake is van een toename van geluid van ongeveer 6 dB op de Middelweg en delen van de Nieuwe Dwarsweg.						
4.3, 42.4, 61.6	Wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de agrarische bestemming, waarmee in de toekomst het gebruik kan veranderen naar een bestemming passend bij de omgeving. Voor elke nieuwe ontwikkeling (waaronder bijvoorbeeld het aanpassen naar bedrijf of het toevoegen van woningen) geldt dat hiervoor aangetoond moet zijn dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een gedegen afweging.						
7.1	Voor de voorlopige bestemming 'Bos – Voorlopig 2' zal de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' worden opgenomen. Hiervoor worden de toelichting, regels en verbeelding aangepast. In de toelichting worden de ambities van het gebied opgenomen. In de regels worden regels opgenomen over monitoring van de energievraag van het dorp.						
10.1	De bestemming 'Wonen' opnemen voor de bestaande woning van de reclamant.						
12.1 (Tevens R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R23, R28, R29, R30, R31, R33, R34, R35, R38, R45, R46, R47, R48, R49, R50, R51, R56, R60, R62, R65, R66, R70, R71, R72, R73, R74,	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In het akoestisch onderzoek en het ontwerpbesluit hogere waarden staat 63 dB genoemd als maximale grenswaarde in een buitenstedelijke situatie. Dit is aangepast naar 58 dB.</li> <li>2. In het deelrapport mobiliteit staat het getelde aantal motorvoertuigen niet correct in het rapport. Tabel 3.1 is aangepast naar: <table border="1" data-bbox="577 1246 1359 1334"> <tbody> <tr> <td>9</td> <td>N219 bij A20</td> <td>24.590</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>N219 Midden</td> <td>21.720</td> </tr> </tbody> </table> </li> </ol>	9	N219 bij A20	24.590	10	N219 Midden	21.720
9	N219 bij A20	24.590					
10	N219 Midden	21.720					

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

R79, R80, R84, R85, R86, R87, R88) en 31.2	
21.3	De binnenwaarde van 33 dB bij woningen (conform hogere waardenbesluit) is in de planregels geborgd.
21.4	Verduidelijken dat 1.500 woningen in het hele aangeduide plangebied 'Woongebied – 1' mogen worden gerealiseerd, niet binnen elk afzonderlijk vlak op de verbeelding.
22.1	Aanduiding 'Intensieve veehouderij' toevoegt.
22.2	Bouwvlak uit het geldende plan 'Herziening Zuidplaspolder 2' opgenomen.
22.3	Toevoegen van afwijkingsbevoegdheid zodat dieraantallen kunnen wijzigen onder 5.3.2, mits geen sprake is van toename van stikstofdepositie.
22.4	De gemeente heeft in artikel 30.1.1 aanvullende regels opgenomen. Met deze regels wordt geregeld dat bij de realisatie van het betreffende deel van het plangebied onderzocht moet worden of er sprake is van een toelaatbaar geurniveau.
22.6, 41.2, 53.3, 68.5	Aparte verkeersbestemming 'Verkeer – Langzaam verkeer' opgenomen voor de Zuidelijke Dwarsweg. Zuidelijke Dwarsweg alleen voor eerste 100 woningen als ontsluitingsweg, daarna alleen bestemmingsverkeer en langzaam verkeer.
22.8	Huidige bedrijfswoningen worden bestemd als 'Wonen'.
41.4	Het begrip 'Ecologische voorziening' zal worden aangescherpt in Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 om de mogelijkheden binnen deze aanduiding te verduidelijken.
41.7	De nieuwste AERIUS-berekening wordt toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan.
42.3	Een beoordelingsregel voor de vergunningverlening voor het bouwen van woningen in de bestemming 'Bos' is toegevoegd aan de regels.
43.2, 61.12	Groene en landschappelijke inpassing 'Energie landschap' is geborgd in de regels.
44.1	De aanduiding hovenier aanpassen naar "Groot hoveniers- en/of groenvoorzieningsbedrijf" met een milieuhindercategorie 3.1.
44.2	Het volledige perceel 3942 krijgt de bestemming 'Bedrijf' op de verbeelding.
57.4, 69.2	Definitieve variant omlegging gasleiding verwerkt in verbeelding en regels. Variant door het bos is komen te vervallen. Aan de regels is een afwegingskader toegevoegd voor de aanwezigheid van zeer kwetsbare gebouwen in de 100% letaliteitszone voor de nieuwe leiding en de diepte van de leiding waardoor zeer kwetsbare gebouwen, na toets, aanwezig mogen zijn in deze zone.
58.3	Grens bestemming 'Wonen' is aangepast voor het behoud van een schuur voor zover deze gronden niet binnen de WVG vallen.
58.6	Schuur op het perceel voorzien van een bouwvlak voor zover het bestaande bebouwing betreft.
61.3	Verbeelding is aangepast ten aanzien van de gronden die binnen de WVG vallen. Voor de gronden buiten de WVG is een passend bebouwingspercentage gekozen voor de aanwezige bebouwing.
61.4	Huisverkoop van agrarische producten opnemen voor het perceel van de reclamant.
75.1	Aanpassen toelichting en MER dat betreffende bedrijven worden opgekocht of worden verplaatst tot buiten het woongebied, zodat milieucontouren geen belemmering meer vormen voor de woningbouwopgave.
75.3	Aanvullende analyse milieuzonering en geur toevoegen aan de regels (artikel 30). Tevens regels aangepast zodat artikel 29.1.1 onder c geen belemmering vormen voor de verplaatsing van het bedrijf.
75.4, 78.5 onder D	Beoordelingsregel voor vergunningverlening voor het bouwen van woningen in de bestemming 'Woongebied' toevoegen. Deze beoordelingsregel zal regelen dat nieuwe woningen niet gerealiseerd mogen worden als sprake is van onaanvaardbare hinder vanuit bestaande bedrijven.
75.6	Staat van bedrijfsactiviteiten volgende categorieën geschrapt:

	<p>Asfaltcentrales &lt; 100 ton/uur                  Asfaltcentrales &gt;= 100 ton/uur                  Vervaardigen van metalen                  Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen                  - p.o. &lt; 2.000 m<sup>2</sup>                  Non-ferro-metaalfabrieken                  - p.c. &lt; 1.000 t/j                  Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:                  IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:                  - p.c. &lt; 4.000 t/j                  Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:                  - p.c. &lt; 4.000 t/j                  Kabelbranderijen                  Pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)                  Vuilstortplaatsen                  - GFT in gesloten gebouw</p>
75.7	Afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van silo's tot 22 meter hoog.
75.9	Bestaande woning voorzien van een bouwvlak rondom bestaande bebouwing.
78.7	Een beoordelingsregel voor de vergunningverlening voor het bouwen van woningen in de bestemmingen 'Bos' en 'Woongebied' is toegevoegd aan de regels. Deze beoordelingsregel regelt dat nieuwe woningen niet gerealiseerd mogen worden als sprake is van onaanvaardbare hinder vanuit bestaande bedrijven.

### 3.2 Wijzigingen naar aanleiding van de overlegreacties

Overlegpartner en nummer	Wijzigingen
O2.2	De Nota maatwerk parkeren Middengebied 2024 is aangepast.
O2.6	Opname in regels en verbeelding een aanduiding voor 'Milieuzone – trillinghinder spoor'. Tevens is het begrip SBR-richtlijn toegevoegd aan de begrippenlijst
O3.5	Natuurlijke filtering van water is opgenomen binnen de bestemmingen 'Groen', 'Bos', 'Woongebied' en 'Agrarisch - Energielandschap'. Binnen de bestemming 'Groen' zijn gebouwde constructies uitgesloten in verband met de ligging van de gasleiding.
O4.1	Alle relevante leidingen zijn opgenomen op de verbeelding
O4.2	De afsluiterlocatie is toegevoegd als aanduiding binnen de bestemming 'Groen'. Het gebruik en de aanwezige bebouwing worden mogelijk gemaakt in de regels.
O4.3	Het gebruik van gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Buisleiding' en 'Leiding – Gas' ten behoeve van scholen en/of schoolpleinen is aangemerkt als strijdig gebruik.
O4.4	Toevoegen aan artikel 4.2.6 sub b: voor zover grondgebonden zonnepanelen binnen 200 meter van een gasleiding gerealiseerd worden, dient:

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1'

	- aangetoond te zijn dat de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad; en vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de beheerder(s) van de leiding(en).
O4.5	De mogelijkheden van de verlegging van de gasleiding zijn beperkt tot het beoogde tracé op de verbeelding. Het andere tracé is van de verbeelding verdwenen.
O4.6	De definitie van zeer kwetsbaar gebouw wordt aangepast: 'Een categorie kwetsbare objecten waarbij gebouwen gebruikt worden door personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen...'. In de planregels moet daarnaast worden verduidelijkt of de planregel toe ziet op kwetsbare objecten inclusief zeer kwetsbare gebouwen of exclusief zeer kwetsbare gebouwen.
O4.7	Het woord evenredig is geschrapt in artikel 22.3.
O4.9	Toelichting is aangepast op de 'in bestemmingsplan in de regels opgenomen regels'.
O5.1, O5.2	De conclusie van het verkeersonderzoek in de toelichting veranderen naar: "In het MER is samenvattend geconcludeerd dat de verkeersintensiteiten toenemen ten opzichte van de referentiesituatie, zowel in het plangebied als op het wegennet eromheen. Verkeersproblemen die in de autonome ontwikkeling (de referentie) reeds ontstaan worden daardoor versterkt. Om deze reden wordt dan ook gezamenlijk ingezet op het beperken van deze verslechtering door onder andere het nemen van infrastructurele maatregelen op de N219 bij de aansluitingen op de A12 en A20." Ook worden in de regels maatregelen opgenomen voor de verbetering van de verkeersafwikkeling.
O5.3	Het aanvullende hogere waarden besluit is genomen. De bijbehorende bijlagen worden aangepast opgenomen in het bestemmingsplan.
O6.1	Nota maatwerk parkeren Middengebied is aangepast naar aanleiding van de zienswijze.
O7.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Artikel 16.1 is aangepast. Hier is aan toegevoegd dat de detailhandelfuncties geconcentreerd in een centrumcluster worden toegestaan. Het begrip Centrumcluster wordt toegevoegd aan de begrippenlijst. Tevens wordt het begrip (hoogfrequente) niet-dagelijkse detailhandel toegevoegd.</li> <li>b. De tabel met opgave van oppervlakte detailhandel is aangepast in de regels en de toelichting op basis van de nadere onderbouwing die is opgesteld en als bijlagen wordt bijgevoegd bij de laddertoets centrumplan. De fasering is daarin opgenomen voor zowel supermarkten als overige detailhandel.</li> <li>c. Artikel 1.65 lid 7 is aangepast.</li> <li>d. De staat van bedrijfsactiviteiten is aangepast. 'Handel in auto- en motorfietsonderdelen en –accessoires' is verwijderd.</li> </ul>
O7.2	De opgestelde notitie "Reactie zienswijze Middengebied (23 januari 2024)" voegen wij als bijlage bij de laddertoets centrumplan.
O7.3	Ondergrens schrappen uit artikelen 3.2.2, 4.2.2 en 5.2.2 over de bouw van bedrijfsgebouwen. Bovengrens van 2 hectare toevoegen aan artikel 3.5 en 5.5.
O7.4	De begrippen 'Voorzieningen van algemeen nut' en 'Voorzieningen van openbaar nut' worden aangepast in 'Voorzieningen van openbaar nut' en een begripsbepaling opnemen. Hierbij zullen zonnevelden uitgesloten worden binnen de voorzieningen van openbaar nut. Ook zal de definitie van het begrip nutsvoorzieningen worden aangevuld, zodat zonnevelden uitgesloten zijn.

### 3.3 Ambtelijke wijzigingen

De volgende ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd:

Toelichting, regels, bijlagen en/of verbeelding	Wijzigingen
Toelichting en regels	Diverse verwijzingen naar verschillende paragrafen van de toelichting en regels zijn aangepast naar de nieuwe artikelen. Door de voorgestelde wijzigingen zijn een aantal verschuivingen ontstaan.
Toelichting	Taalkundige aanpassingen om zinnen beter leesbaar te maken en zo het doel te verduidelijken.
Toelichting	Kaartje van de bebouwde kom toegevoegd aan de toelichting.
Verbeelding	In de dataset van het ontwerpbestemmingsplan (zoals getoond op ruimtelijkeplannen.nl) was een beperkt aantal aanduidingen weggevallen. De dataset van het vast te stellen bestemmingsplan zal hierop gecontroleerd en aangepast worden.
Verbeelding	De begrenzing van fase 1 wordt aangepast. In en direct aan het centrum kunnen we het aantal woningen in fase 1 realiseren. Voor de watertuinen is nog meer uitwerking nodig is. De watertuinen verschuiven naar fase 2. De raad heeft in oktober 2023 bij de NvU de begrenzing van de eerste fase bepaald.
Toelichting, regels en verbeelding	Hoek Zuidelijke Dwarsweg/Bredeweg (locatie beoogd informatiecentrum): De bestemming wordt aangepast naar een gemengde bestemming die beter past bij de ontwikkeling van het dorp en functies die ruimte bieden voor de ontwikkeling van een informatiecentrum of eventuele andere (tijdelijke) functies. Hiervoor is een aanduiding opgenomen op de verbeelding.
Toelichting en regels	Verwerking amendementen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand tot schaduw is in de toelichting aangepast naar 250 m.</li> <li>• De 3, 30, 300 regel is opgenomen in de regels en in de begripsbepaling.</li> <li>• Aanpassing percentages betaalbare woningbouw</li> </ul>
Regels	Aanpassing begrip 'Ecologische voorziening'
Regels	Hoogbouw maximalisatie aangepast door koppeling aan bouwvlak te verwijderen
Regels	Artikel 30.3 Bergbezinkbassin bij ondergronds bouwen is vervangen door afvalwaterinzameling. Ondergrondse vacuümstations zijn toegevoegd.
Regels	Binnen de gehele bestemming 'Verkeer' is de ecologische verbindingzone toegevoegd, niet alleen de civieltechnische constructie.
Regels	Verwerking uitgangspunten Nota van Uitgangspunten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Groene en landschappelijke inpassing van het Energielandschap en Bedrijventerrein inclusief voorwaardelijke verplichting</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compacte woonbuurten toegevoegd in de regels en begripsbepaling.</li> </ul>
Toelichting, regels en verbeelding	Aanscherpen regeling voor hoogbouw ten aanzien van 8 bouwlagen op specifieke plekken met regels ten aanzien van aantal, grootte en hoogte en geen onevenredige aantasting omliggende woon- en leefklimaat
Regels	Regeling dorpsicoon aangescherpt
Toelichting en regels	Aanscherpen fasering in woongebieden buiten de 1 <sup>e</sup> fase en de ontsluiting van deze gebieden via de nieuwe infrastructuur en niet de bestaande wegen.
Bijlagen	De nieuwe AERIUS-berekening is toegevoegd. De nieuwe berekening had geen gevolgen voor het plangebied.
Regels	Volgorde bestemmingen is gewijzigd: 'afwijken bouwregels' verplaatst in lijn met SVBP2012 (bestemmingsplanstandaarden) bij bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch – Energielandschap' en 'Agrarisch met waarden'.
Regels	Bij overige agrarische percelen wijzigingsbevoegdheid opnemen naar gemend (los van de zienswijzen)
Verbeelding	Aan de Noord-Oost zijde van de Middelweg zijn bestaande woningen voorzien van de bestemming 'Wonen' in plaats van de bestemming 'Woongebied'.
Verbeelding	Een aantal bestaande woningen in het gebied hebben ruimere woonbestemmingen gekregen zodat ook de tuinen binnen de bestemming 'Wonen' vallen.
Regels	Regels voor de bouw van Tiny Houses en woonwagens zijn aangescherpt.
Regels	Energieopbrengst: regeling is aangepast omdat 250 Wp/m <sup>2</sup> nu nog niet haalbaar is. Het principe blijft 250, met afwijkmogelijkheden voor minder maar minimaal 225 Wp/m <sup>2</sup> voor vergunningen ingediend voor 1 januari 2027.
Verbeelding	Bouwvlak Middelweg 11 is aangepast naar de bestaande situatie