

Overzicht wijzigingen CHW bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamant en deelnummer	Wijzigingen
R2.1, R2.5, R12.1, R14.1, R18.3, R19.1, R19.5, R22.9, R25.5, R28.2, R29.2, R33.3, R35.10, R36.1	<p>Toelichting: tekst aanpassen over de EVZ</p> <p>Verbeelding:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verwijderen bestemming “Natuur” en deze vervangen door de dubbelbestemming “Natuur”. Onderliggende hoofdbestemming wordt “Agrarisch met landschaps- en natuurwaarden”. • Toevoegen specifieke wijzigingsbevoegdheid over de dubbelbestemming ‘Natuur’ en in een zone van 50 meter naast de dubbelbestemming “Natuur” • Toevoegen wijzigingsbevoegdheid aan gronden in de hoek van de N219. <p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vervangen: algemene wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming “Agrarisch met landschaps- en natuurwaarden” door “Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1” • Toevoegen regels voor dubbelbestemming “Natuur”. • Toevoegen begrip ecologische verbindingzone: een verbinding tussen natuurgebieden die als doel heeft om biodiversiteit te bevorderen door het mogelijk maken van migratie en uitwisseling van flora en fauna tussen deze verschillende natuurgebieden;
R2.4, R2.6, R5.4, R12.1, R16, R18.2, R20.2, R28.7, R29.5, R33.4, R35.12, R36.7, R39.4, R40.7	<p>Aanpassen toelichting pagina 11 tot 14 voor de regeling over het zoekgebied en het toetsingskader Groene Schakel.</p> <p>Aanpassen verbeelding: verwijderen zoekgebied Groene Schakel</p> <p>Aanpassen regels: verwijderen artikel 19.</p>
R3.2	Verbeelding: opnemen bouwvlak voor pipowagen
R.3.3, R17.6	<p>Regels: Toevoegen aan artikel 7.1 onder c: ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' tevens logiesruimte tot een maximum van 162 m².</p> <p>Overige leden van artikel 7.1 juiste nummering (d, e, f, etc.) geven.</p>
R4.3	<p>Verbeelding: toevoegen bestemming “Tuin” op het achtererfgebied ter plaatse van de percelen Parallelweg Noord 14 en 16, grenzend aan de 1e Tochtweg 13 (voor een zone van 4 m achter de achtergevel en/of zijgevel).</p> <p>Regels: toevoegen: Begrip achtererf: zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, waarbij geldt dat de als 'Tuin' bestemde gronden geen onderdeel zijn van het achtererfgebied;</p> <p>In verband met de uitspraak van de Raad van State ten aanzien van wijzigingsplan Knibbelweg 60 zijn deze percelen uit het bestemmingsplan verwijderd. Het begrip achtererf is van belang voor het gehele bestemmingsplan en blijft in de regels.</p>
R4.6	Verbeelding: Toegangsweg richting 1e Tochtweg 13 opnemen in de verkeersbestemming
R4.8	Aanpassen bestemmingsgrenzen naar perceelsgrenzen. Toevoegen aan de verbeelding: bouwvlak en aanduiding bedrijfswoning.

R5.1

Toevoegen aan artikel 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.3 gebouwen met een grotere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van gebouwen met een grotere bouwhoogte dan toegestaan in 3.2, ten behoeve van de ontwikkeling van een duurzaam modern grootschalig gesloten glastuinbouwgebied met volwaardige tuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt (groenten, bloemen, substraat, belicht en niet-belicht), met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, warenhuizen, of andere opstallen van glas, alsmede overige gebouwen, met dien verstande dat;

- a. de toegelaten bouwhoogte maximaal 15 meter bedraagt;
- b. de ontheffing slechts wordt toegepast als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
- c. de gebouwen ter plaatse nodig dienen te zijn ten behoeve van de optimale duurzame bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf. Ter toetsing hiervan dient in zo'n geval vooraf schriftelijk advies in te worden gewonnen bij een onafhankelijk agrarisch deskundige;
- d. de ontheffing pas wordt toegepast indien de navolgende milieukwaliteiten worden gerealiseerd:
 1. realisering van optimaal ruimtegebruik door uit te gaan van, indien mogelijk, clustering van voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan:
 - de aanleg en het gebruik van collectieve voorzieningen ten aanzien van de inzameling en afvoer van vrijkomende afvalstromen;
 - de aanleg en/of het gebruik van collectieve energiesystemen zoals warmtekracht-koppelingen (wkk) of Koude/Warmteopslag (KWO);
 - de aanleg en gebruik van gezamenlijke gietwaterbassins;
 - clustering van kassen;
 2. realisering van intensief en meervoudig ruimtegebruik (optimaliseren bruto-netto verhouding) van tenminste 20% (dubbel ruimtegebruik), in de vorm van verticale stapeling van bedrijfseigen onderdelen van het glastuinbouwbedrijf. Hierbij kan gedacht worden aan:
 - gietwaterberging in of onder de kas;
 - opslagruimten in of onder de kas;
 - bedrijfseigen functies van het glastuinbouwbedrijf in of onder de kas;
 - loodsen met een grotere hoogte zodat efficiënt gestapeld kan worden;
 3. indien van toepassing gebruik maken van energiezuinige kassystemen met gevelventilatiesystemen in combinatie met een (semi)gesloten kasventilatiesysteem, tenzij blijkt dat dit systeem niet van toepassing is voor de uit te oefenen bedrijfsactiviteiten;
 4. gebruik wordt gemaakt van duurzame energiebronnen, zoals:
 - de opslag van warmte en koude (KWO);
 - warmte-uitwisseling tussen kassen onderling en tussen kassen en bedrijven en/of woningen;
 - het benutten van duurzame bronnen zoals windenergie en geothermie;

	<p>Nagestreefd wordt om tenminste 10% van het energieverbruik afkomstig te laten zijn van duurzame energiebronnen;</p> <p>e. indien uitvoerbaar/mogelijk, zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de externe levering van CO₂, bijvoorbeeld via Ocap;</p> <p>f. nagestreefd wordt een efficiënte energieproductie via warmtekrachtkoppeling (WKK) te realiseren door clustering van activiteiten, waaronder begrepen een combinatie van warmteteelt en lichtteelt;</p> <p>g. Op assimilatiebelichting zijn de artikelen 3.56 t/m 3.59 uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en zijn rechtsopvolgers van toepassing.</p>
R9.1	Verbeelding: verwijderen woonbestemming van deel van het perceel en aanpassen naar 'Agrarisch – Glastuinbouw'
R9.9	<p>Regels: Toevoegen aan artikel 3 en artikel 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ondergeschikte detailhandel in agrarische goederen die ter plaatse worden vervaardigd, met dien verstande dat: <ul style="list-style-type: none"> o de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit; o de detailhandelsfunctie een maximum bruto vloeroppervlakte heeft van 200 m² bvo; o de openingstijden van de detailhandelsfunctie vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit; en o toegang tot de detailhandelsfunctie uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.
R13.1	Verbeelding: functieaanduiding 'Transportbedrijf' uitbreiden, verwijderen functieaanduiding 'Groothandel' van deel perceel.
R13.2	Verbeelding: toevoegen aanduiding 'bedrijfswoning'
R13.3	Verbeelding: aanpassing bouwvlak
R14.1, R15.1	<p>Regels: toevoegen aan de bestemming 'Natuur' onder b: agrarisch medegebruik voor zover dit ten dienste staat van het beheer van de betreffende natuurgebieden;</p> <p>Overige leden van artikel 8.1 juiste nummering (c, d, e, etc.) geven</p>
R15.2	Verbeelding: toevoegen aanduiding 'voormalig (agrarisch) bedrijf'
R15.2	<p>Toevoegen aan de regels artikel 12.1 onder d:</p> <p>ter plaatse van de aanduiding "voormalig (agrarisch) bedrijf" eveneens de volgende gebruiksmogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bed & breakfast tot een oppervlak van ten hoogste 100 m²; - natuur- en milieueducatie, rondleidingen tot een oppervlak van de bebouwing van ten hoogste 100 m²; <p>Overige leden van artikel 12.1 juiste nummering (e, f, g etc.) geven</p>
R16.3	<p>Verbeelding: toevoegen agrarisch bouwvlak en aanduiding "bedrijfswoning"</p> <p>Bijlagen bij de regels: opnemen dieraantallen in bijlage 3.</p>
R17.4	Verbeelding: toevoegen aanduiding 'bedrijfswoning'
R20.3	Toevoegen aan verbeelding: Bedrijfsbestemming met de aanduiding groothandel.
R22.3	Toelichting: aanpassen paragraaf 1.3 onderdelen Chw
R25.7	Verbeelding: Aanpassing bestemmingsgrens bedrijfsbestemming Bierhoogtweg naar bestaande bebouwing.
R28.1, R29.2	Regels: toevoegen begrip Ecologische verbindingszone: "een verbinding tussen natuurgebieden die als doel heeft om biodiversiteit te bevorderen door het mogelijk maken van migratie en uitwisseling van flora en fauna tussen deze verschillende natuurgebieden."
R28.4	Artikel 12.2.3 'onder g' wordt vervangen door 'onder f'.
R32.1	Verbeelding: toevoegen aanduiding 'ontsluitingsweg'

	Verbeelding: verkleinen bouwvlak om 'ontsluitingsweg' vrij te houden van bebouwing Regels: toevoegen aan artikel 12 Wonen: d. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluitingsweg' de aanleg en instandhouding van een ontsluitingsweg op eigen terrein.
R33.5	Artikel 4.1 onder b: duurzaam schrappen. b. wordt agrarisch gebruik;
R33	Aanpassen 18.1.1 onder b: toevoegen buiten de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' 18.1.1 b ten behoeve van nieuwvestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij als hoofd- of neventak van een agrarisch bedrijf buiten de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.
R35	De afspraken zoals gemaakt met Clazing worden verwerkt volgens de beantwoording bij R35 . Hierbij wordt de omrijroute gelegaliseerd binnen de bestemming 'Verkeer', bouwvlakken en bebouwingspercentages aangepast/verkleind, een landschappelijke inpassing opgenomen op de verbeelding en een Ruimte-voor-Ruimte woning mogelijk gemaakt.
R37.4, R41.2	Toevoegen aan artikel 3.2.2 en artikel 4.2.2 het woordje bestaand onder b. en nieuw onder c een bepaling voor nieuwe (bedrijfs)woningen. Voor het bouwen van kassen gelden de volgende bepalingen: <ol style="list-style-type: none"> 1. kassen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij: <ol style="list-style-type: none"> a. de minimale afstand tot de eigen (bedrijfs)woning 2,5 meter bedraagt; b. de minimale afstand tot een bestaande (bedrijfs)woning van derden 10 meter bedraagt; c. de minimale afstand tot een nieuwe (bedrijfs)woning van derden 30 meter bedraagt; d. de minimale afstand tot gronden met de bestemming 'Water' 5 meter bedraagt;
R41.1	Aanpassen bouwvlak – aanpassen bestemming agrarisch - Glastuinbouw

Wijzigingen naar aanleiding van de overlegreacties

Overlegpartner en nummer	Wijzigingen
O1.2	Verbeelding: Dubbelbestemming leidingstrook van 10 meter naar 18 meter.
O4.1	Bijlage: advies ABC-commissie voor uitbreiding Tweede Tochtweg 90/92 toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.
O4.2	Regels: artikel 3.7.1 en 4.7.1: toevoegen aan de wijzigingsbevoegdheid bij ter plaatse verwaardigde goederen 'bij een productiebedrijf'.
O4.3	Regels: aanvullen artikel 20 onder a dat de regels uit artikel 19 onder a niet gebruikt mogen worden voor het vergroten van een agrarisch bouwperceel tot meer dan 2 hectare.
O5.1	Verbeelding: Opnemen ontbrekende gastransportleiding(en)
O5 aanvullend	Artikel 16.2 onder b komt te luiden: het bouwen volgens de andere bestemmingen mag uitsluitend geschieden als dit de toekomstige realisatie en functionaliteit van de ecologische verbindingzone niet beperkt en nadat advies is ingewonnen van een door de provincie Zuid- aan te wijzen ter zake deskundige over de aanwezige en te behouden landschaps- en natuurwaarden. Verbeelding: de wijzigingsbevoegdheid naar 'Natuur' komt over de dubbelbestemming 'Natuur' te liggen en in een zone van 50 meter aan weerszijde waarbij rekening is gehouden met bestaande opstallen en bedrijfsbestemmingen.

O5.2	Verbeelding: Aanpassen bouwvlak Zuidelijke Dwarsweg zodat deze buiten de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' komt te liggen
O5.3	Regels: toegevoegd aan artikel 13: 13.5 Specifieke gebruiksregels Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: <ul style="list-style-type: none"> - het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding. - het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten. Artikel 13.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en artikel 13.6 Wijzigingsbevoegdheid worden omgenummerd naar artikel 13.6 en artikel 13.7.
O6.1	Aanpassen figuur 4.1 in de toelichting. Ook aanpassen nummering 4.1 in de tekst. Figuur 4.1 verwijst naar een ander figuur.
O7.1	Vrijwaringszone Barro wordt opgenomen in de toelichting, regels en op de verbeelding.

Ambtelijke wijzigingen

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.
Verbeelding	Aantal bouwvlakken en aanduidingen bedrijfswoning toegevoegd ter verduidelijking.
Toelichting	Op verzoek van de provincie wordt de volgende tekst over Natuurnetwerk Nederland (pagina 55) aangepast. Was: "Wijzigingen aan waterpeilen vinden niet plaats in dit gebied." Wordt: "Voor het behalen van de natuurdoelen kunnen kleinschalige wijzigingen aan waterpeilen plaatsvinden."
Regels	Toevoegen aan artikel 6 'Gemengd': behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle structuur van de lintzone (lint- en/of laanstructuur); Leden van artikel 6.1 juiste nummering (a, b, c, etc.) geven.
Regels	Nummering (a, b, c) artikel 12.1 corrigeren.
Verbeelding	2e Tochtweg 62: <ul style="list-style-type: none"> - Voorste gedeelte van het perceel opnemen binnen de bestemming gemengd - Ontbrekend gedeelte van het bouwvlak overnemen uit bestemmingsplan (Zuidplas West)
Regels	Toevoegen aan artikel 3.2.2 Kassen onder d ter toetsing... agrarisch deskundig: Artikel 3.2.2. komt te luiden: d. de bouw van kassen is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. Ter toetsing hiervan dient in zo'n geval vooraf schriftelijk advies in te worden gewonnen bij een onafhankelijk agrarisch deskundige;

Verbeelding	Toevoegen (bouw)aanduiding rijksmonument bij Fun4two en Geertruidahoeve
Regels	<p>Toevoegen bij horeca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – monument': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden; <p>Toevoegen bij wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – monument': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;

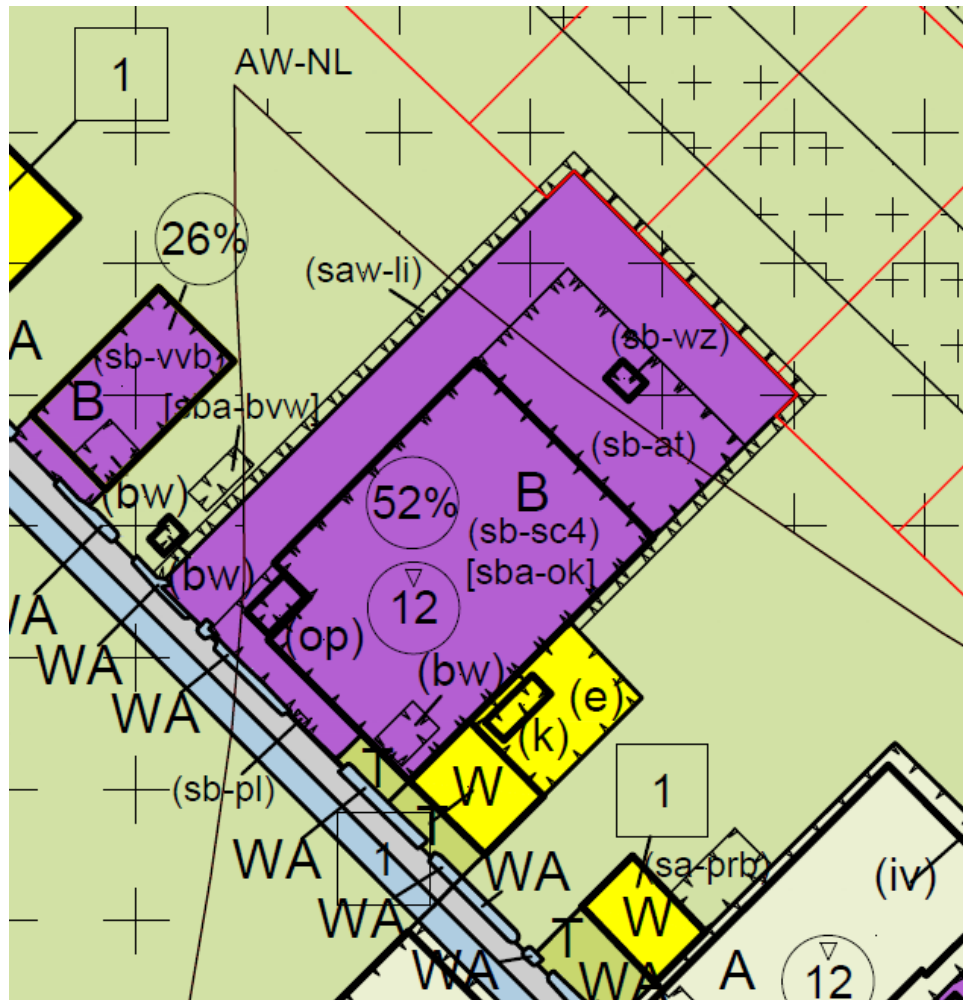
Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzeavond 13 november 2024 en de Programmacommissie Bestuur en Middelen van 27 november 2024

Tijdens de zienswijzeavond van 13 november 2024 en de Programmacommissie Bestuur en Middelen is in een tweetal dossiers geconstateerd dat de verbeelding en regels van het Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2 een paar technische omissies zaten. Ook het Toetsingskader Groene Schakel bevatte een afbeelding die niet de juiste situatie weergaf. Deze worden met dit besluit hersteld en aan de raad aangeboden ter vervanging van (een deel van) de bijlagen van raadsvoorstel R24.000088.

Verbeelding:

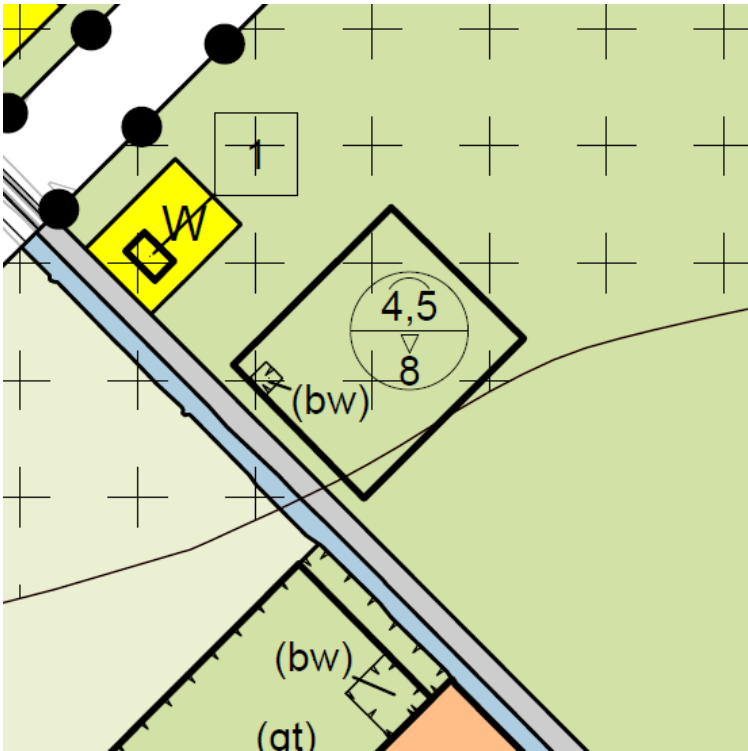
Volgende aanpassingen zijn doorgevoerd op de verbeelding van het bestemmingsplan:

- Perceel Bierhoogtweg 17
 - Toevoegen aanduiding "Specifieke vorm van bedrijf – overkappingen" ter hoogte van het bouwvlak op dit perceel;
 - Aanpassen aanduiding "Specifieke vorm van bedrijf – achterterrein" naar grootte van het vigerende bestemmingsplan;
 - Toevoegen aanduiding "Bedrijfswoning" ter hoogte van de aanwezige bedrijfswoning.

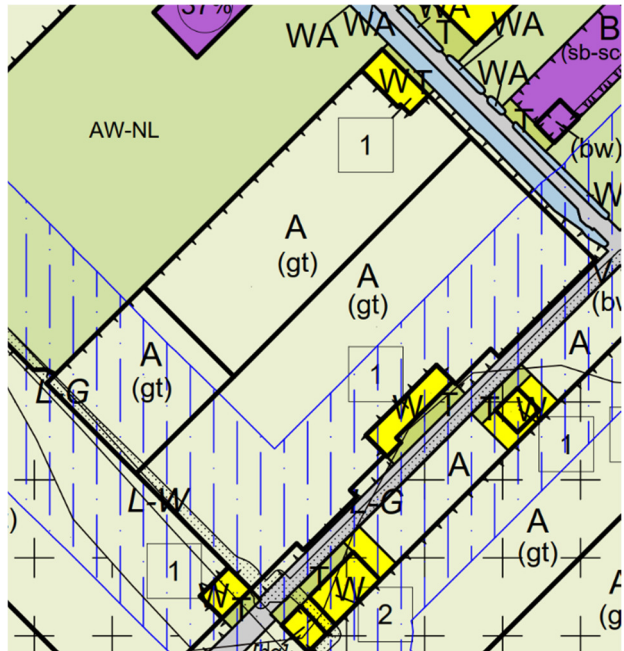


- Tweede Tochtweg 115 – in lijn met de aanwezige situatie en het bestemmingsplan Buitengebied 1988¹
 - Toevoegen (agrarisch) bouwvlak
 - Toevoegen goot- en bouwhoogte

¹ In het vigerende bestemmingsplan Rode Waterparel had het perceel geen agrarische bestemming.



- Zuidelijke Dwarsweg – Glastuinbouw
 - Toevoegen aanduiding Glastuinbouw voor een verleende en gebouwde bouwvergunning voor kassen



Regels:

Naar aanleiding van de aanpassingen aan de verbeelding worden de regels als volgt aangepast:

- als regel 12.1 sub als volgt wordt (doorgestepte passage eruit): “uitsluitend voor een kantoor ~~behorende bij een woning~~, ter plaatse van de aanduiding “kantoor”;
- in 12.2.2 een k toevoegen als volgt: “de goothoogte ter plaatse van de aanduiding “kantoor” bedraagt maximaal 4,5 m;”;
- in 12.2.2 een k toevoegen als volgt: “de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding “kantoor” bedraagt maximaal 6 m;”;
- artikel 5.2.2 onder i. (nieuw toe te voegen) de bouwhoogte van overkappingen ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - overkapping” bedraagt ten hoogste 15 meter.

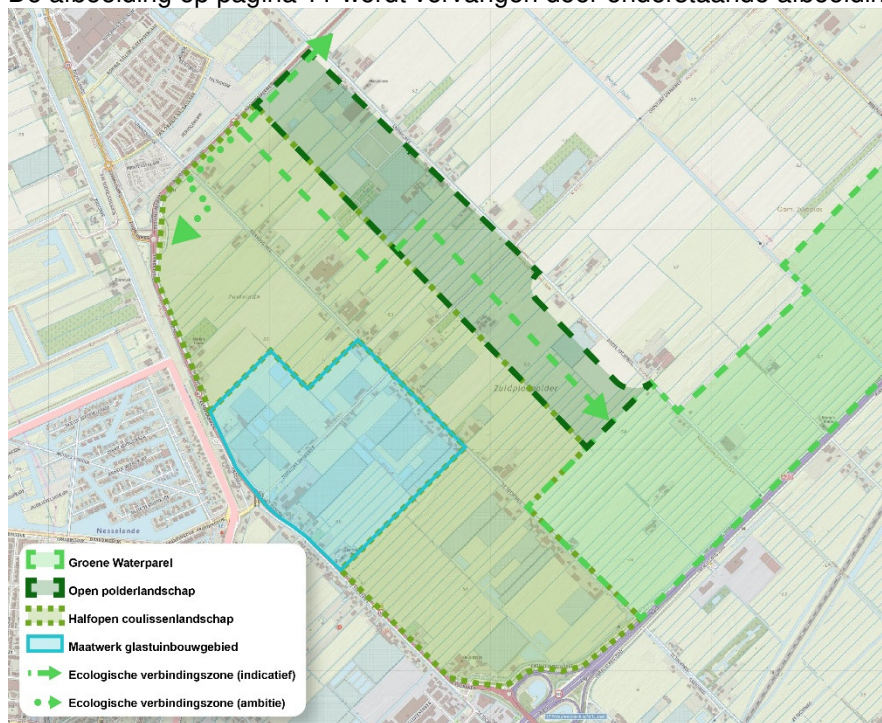
Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State ten aanzien van ‘Reparatieplan Herziening Zuidplaspolder 1’ worden de regels als volgt aangepast:

- artikel 5.5.2 Wijzigingsbevoegdheid m.b.t. Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwijderd.

Toetsingskader Groene Schakel

Het Toetsingskader Groene Schakel wordt als volgt aangepast:

- De afbeelding op pagina 11 wordt vervangen door onderstaande afbeelding:

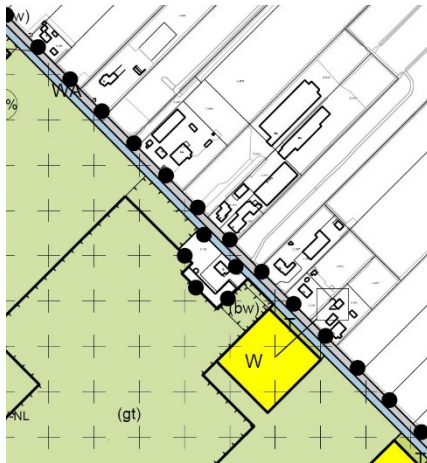


Wijzigingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State ten aanzien van het wijzigingsplan Knibbelweg 60

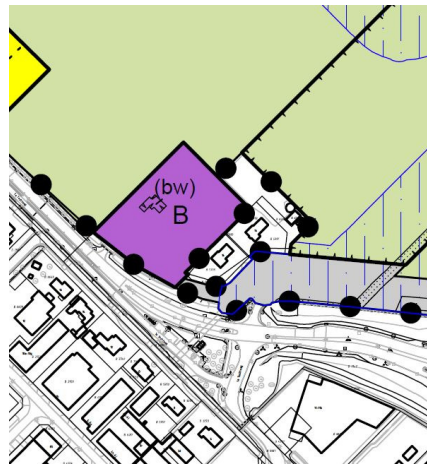
Verbeelding:

Verwijderd uit de verbeelding van het bestemmingsplan:

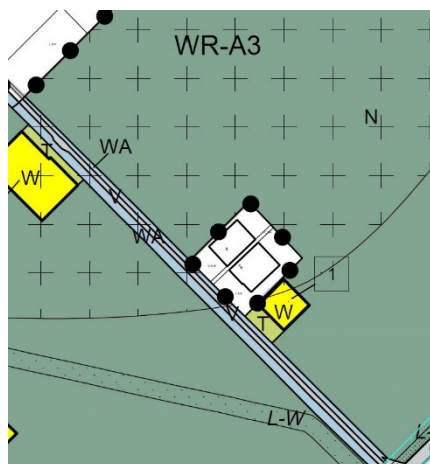
- Perceel Knibbelweg 60



- Parallelweg-Noord 14-16



- Derde Tochtweg 9a, b en c



Regels:

Naar aanleiding van het verwijderen van een aantal locaties van de verbeelding komen de volgende regels te vervallen die alleen betrekking hadden op deze locaties. Het gaat hierbij om:

- Bladzijde 41 Bestemming Bedrijf:
Artikel 5.1 regels onder g. en h. worden geschrapt. De andere onderdelen vanaf i. worden omgenummerd;
- Bladzijde 51 Bestemming Tuin:
Artikel 9.1 regels onder e. worden geschrapt. Onderdeel f. wordt omgenummerd;
- Bladzijde 54 Bestemming Wonen:
Artikel 12.1 regels onder d worden als volgt aangepast:
tevens voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die vermeld staan in categorie 1 en/of 2 van de als bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2; indien deze activiteiten niet specifiek in die staat genoemd zijn maar naar aard en invloed wel gelijk te stellen zijn aan de hiervoor genoemde categorieën, zijn deze ook toegestaan;
- Bladzijde 54 Bestemming Wonen:
Artikel 12.2.2 regels onder b. worden geschrapt. De andere onderdelen vanaf c. worden omgenummerd;
- Bladzijde 55 Bestemming Wonen:
Artikel 12.2.3 regels onder g. worden geschrapt.

Toelichting:

Naar aanleiding van het verwijderen van een aantal locaties van de verbeelding wordt de toelichting als volgt aangepast:

- Afbeelding pagina 8 wordt aangepast naar de juiste plangrens;
- Bladzijde 18 toevoegen paragraaf 2.5 met uitleg over waarom de locaties verwijderd zijn uit het plan. Conform onderstaande tekst:
Paragraaf 2.5 Uitspraak Knibbelweg 60 – Raad van State

De Raad van State heeft op 9 oktober 2024 een uitspraak (bijlage x) gedaan over het wijzigingsplan "Knibbelweg 60". Het college heeft tijd nodig gehad om de uitspraak te bestuderen en de impact hiervan te vertalen naar het lopende proces. In deze uitspraak vernietigd de Raad van State dit wijzigingsplan met het verzoek tot herstelbesluit ten aanzien van dit perceel. De uitspraak van de Raad van State geeft aan dat de bestemming van de woning (van bedrijfsbestemming naar wonen) in orde is maar dat de vergunningvrije mogelijkheden op het achtererf onvoldoende onderzocht zijn. Daarnaast is de gedeelde oprit niet goed opgenomen en had de RvS nog opmerkingen over de daar geprojecteerde aanduiding "parkeren op eigen terrein".

Samenhang met lopende beroepszaken

Voor het Reparatieplan Herziening Zuidplaspolder 1 is op 23 september 2024 de zitting geweest waarvan het verweer zich ook toespitste op de vergunningvrije mogelijkheden op het perceel Derde Tochtweg 10 als gevolg van de bedrijfsbestemming op Derde Tochtweg 9a, b en c. In het verlengde hiervan speelt hetzelfde beroep op Verzamelplan 2024 ten aanzien van de percelen aan de Parallelweg-Noord 14/16. Het is de verwachting dat de aangescherpte uitspraken van de afdeling ten aanzien van vergunningvrije bouwwerken/mantelzorgwoningen op achtererven zich ook uitstrekken naar deze beroepsprocedures.



Afb: De betreffende locaties uit CHW bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2.

De aanvullende onderzoeken en de te volgen koers om recht te doen aan de ingestelde beroepen zijn in gang gezet, maar deze onderzoeken kosten tijd. Daarnaast zullen de resultaten eerst beoordeeld moeten worden om een goed herstelbesluit aan de gemeenteraad voor te leggen.

Toelichting op de uitspraak

De Raad van State is in haar recente uitspraken strenger geworden op de vergunningvrije bouwwerken op het achterterrein van woonbestemmingen in de nabijheid van de aanwezige (agrarische) bedrijven. Het gaat hierbij ondermeer om mantelzorgwoningen maar ook verblijfsruimten als een schuur. Alleen het uitsluiten van vergunningvrije bouwwerken is hierbij niet voldoende. De betrokken gronden moeten voorzien worden van een bestemming waarop geen bouwwerken mogelijk zijn. De aan te houden afstanden tot de omliggende bedrijfs- en agrarische bestemmingen moet middels aanvullend onderzoek (bedrijven- en milieuzonering en akoestisch onderzoek) beargumenteerd worden. Deze onderzoeken zijn reeds uitgezet maar nemen nog enige tijd in beslag voor opstellen en beoordeling. Deze uitspraak tegen het Wijzigingsplan Knibbelweg 60 kan ook gezien worden als aanzet voor de aanstaande uitspraken tegen de casus Derde Tochtweg 9 a, b en c (Bestemmingsplan Reparatieplan Herziening Zuidplaspolder 1) en de Paralleweg-Noord 14/16 (verzamelplan 2024).

Betreffende locaties zijn uit dit bestemmingsplan verwijderd. Het college zal daarna met een herstelbesluit (wijziging omgevingsplan) komen op basis van de aanvullende uitgevoerde onderzoeken om recht te doen aan de uitspraak van de Raad van State.

- Toevoegen extra bijlage met uitspraak Raad van State;
- Afbeelding pagina 55 wordt aangepast naar de juiste plangrens.

Nota van Beantwoording:

De Nota van Beantwoording wordt als volgt aangepast:

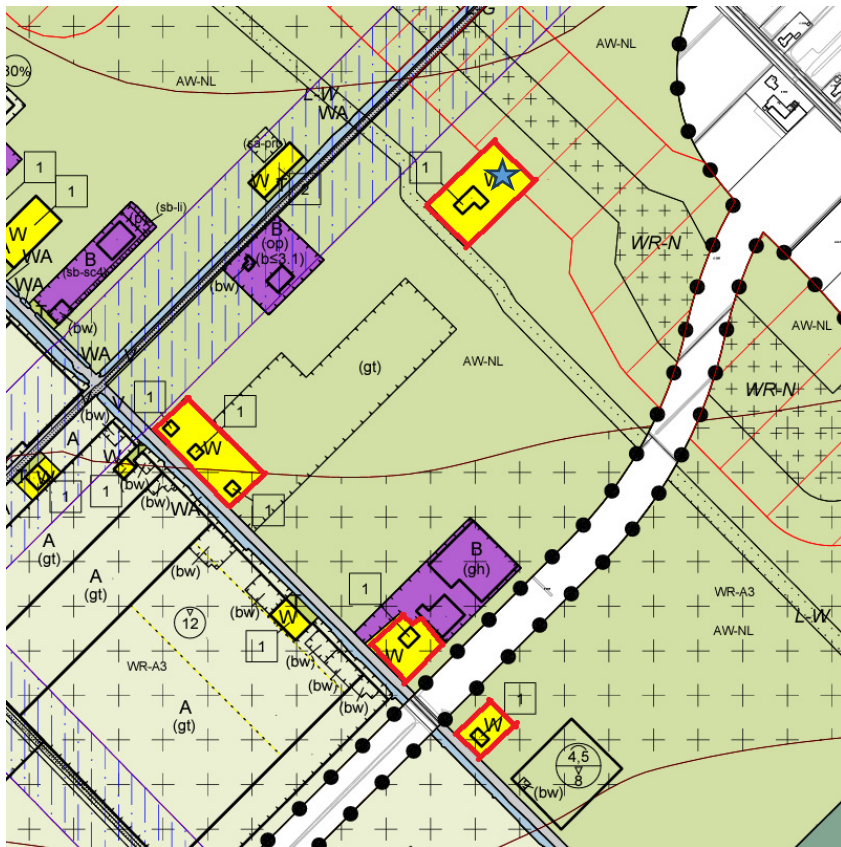
- Paragraaf 2.9 laatste alinea wordt gewijzigd in:
Op 9 oktober 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in het beroep tegen het Wijzigingsplan Knibbelweg 60 en het wijzigingsplan vernietigd. De uitspraak heeft ook gevolgen voor de nog lopende beroepen tegen Herziening Zuidplaspolder 1 (Derde Tochtweg 9a, b, en c in relatie tot de woning aan de Derde Tochtweg 10) en het Verzamelplan 2023. Dit heeft het college doen besluiten om een aangepast bestemmingsplan aan de gemeenteraad aan te bieden waar deze percelen uit het bestemmingsplan gehaald zijn. De gemeente zal, na aanvullend onderzoek, een separate wijziging omgevingsplan opstellen om deze percelen te voorzien van een kloppende planologisch juridische regeling. Deze zal op termijn als ontwerp ter inzage komen waarna betrokken partijen hiervan op de hoogte gesteld worden. De Nota van Beantwoording is hierop aangepast.
- Paragraaf 3.1 onder R4.3 wordt als volgt aangepast:
~~Verbeelding: toevoegen bestemming "Tuin" op het achtererfgebied ter plaatse van de percelen Parallelweg Noord 14 en 16, grenzend aan de 1e Tochtweg 13 (voor een zone van 4 m achter de achtergevel en/of zijgevel).~~ Regels: toevoegen: Begrip achtererf: zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, waarbij geldt dat de als 'Tuin' bestemde gronden geen onderdeel zijn van het achtererfgebied;
In verband met de uitspraak van de Raad van State ten aanzien van wijzigingsplan Knibbelweg 60 zijn deze percelen uit het bestemmingsplan verwijderd. Het begrip achtererf is van belang voor het gehele bestemmingsplan en blijft in de regels.
- Paragraaf 3.1 aanpassingen R4.4 en R 4.5 worden uit de tabel verwijderd;
- Reclamant R4 pagina 30 tot en met 35: Antwoorden op alle punten zijn aangepast (wijzigingen zijn in rood weergegeven);
- Reclamant R4: Bijlage 2 bij de Nota van Beantwoording is verwijderd. Dit zal tijdens de wijziging omgevingsplan worden meegenomen;
- Reclamant R21 pagina 87 tot en met 90: Antwoord R21.1 is aangevuld met de mededeling over het verwijderen van de locaties uit het bestemmingsplan (wijzigingen zijn in rood weergegeven);
- Reclamant R37 pagina 142 tot en met 144: antwoord R37.1 is aangepast met de mededeling over het verwijderen van de locaties uit het bestemmingsplan (wijzigingen zijn in rood weergegeven);

Wijzigingen bouwvlakken "Rode Waterparel" en aanpassing Glastuinbouwgebied

Aanpassing verbeelding "Rode Waterparel":

1. Opnemen aangepaste bouwvlakken en daaraan gekoppeld de bestemming Tuin voor de voorgevel van de woning aan de volgende woonpercelen uit het bestemmingsplan "Rode Waterparel" (in rood aangegeven hieronder):
 - a. Zuidelijke Dwarsweg 4a
 - b. Tweede Tochtweg 121

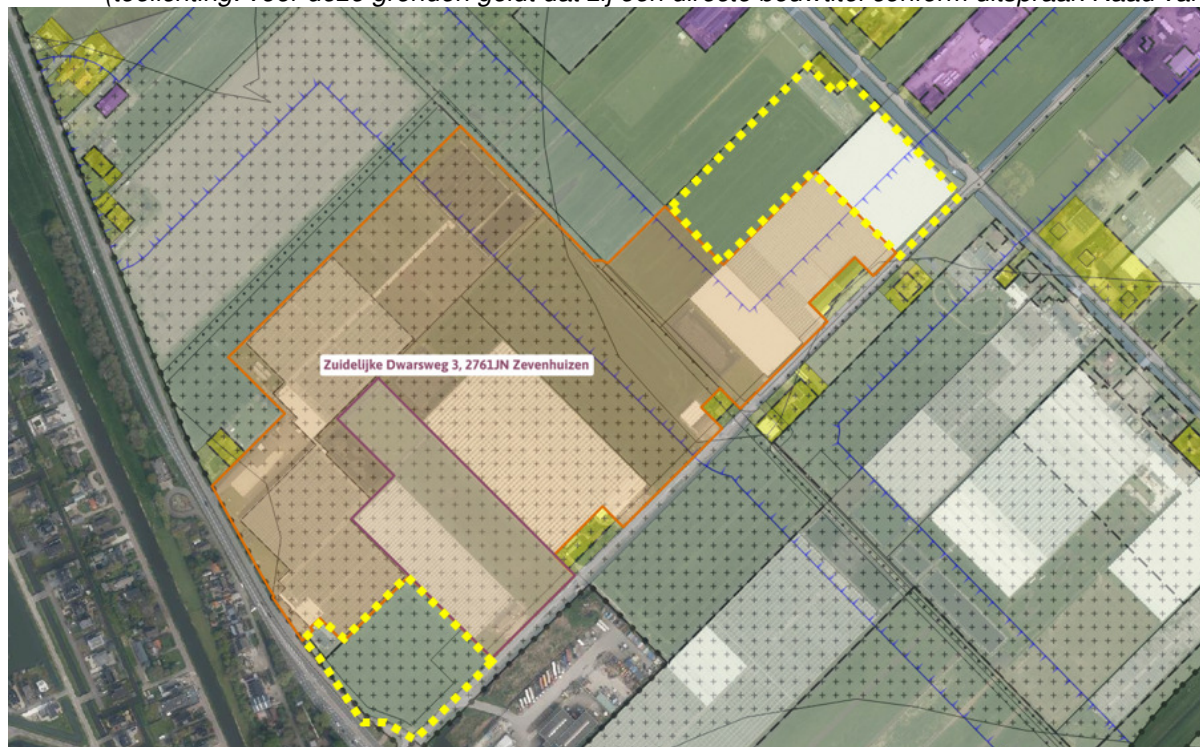
- c. Tweede Tochtweg 127
- d. Tweede Tochtweg 143
- e. Tweede Tochtweg 145
- f. Tweede Tochtweg 147



2. Opnemen van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering” voor het perceel Zuidelijke Dwarsweg 4a (blauw sterretje)

Afspraken met Glastuinbouw Nederland ten aanzien van CHW bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 2

3. Alle gronden nabij Zuidelijke Dwarsweg 3 in Zevenhuizen (geel gestippeld) tevens worden voorzien van bouwmogelijkheden (bouwvlak en regels).
(toelichting: voor deze gronden geldt dat zij een directe bouwtitel conform uitspraak Raad van State)



- Perceel hoek N219 – Zuidelijke Dwarsweg: heeft een directe bouwtitel (agrarisch met bouwvlak) maar nog geen aanduiding glastuinbouw. **De gemeente voegt de aanduiding glastuinbouw toe.**
4. Alle overige gronden (blauw) te voorzien van een afwijkingsregel in artikel 3.3 (3.3.2 nieuw) 'Afwijken van de bouwregels' voor het bouwen van kassen en bijbehorende gebouwen en (bouw)werken op gronden met de aanduiding 'glastuinbouw' zonder bouwvlak.



Afspraken:

- Verbeelding: **aanduiding glastuinbouw – zonder bouwvlak**
- Opnemen onderstaande artikel in de regels:

3.3.2 Glastuinbouw zonder bouwvlak (nieuw)

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2, ten behoeve van het bouwen van kassen, bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen de aanduiding “glastuinbouw” zonder bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de bouw van kassen, bedrijfsbebouwing en overkappingen buiten het bouwvlak is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. Ter toetsing hiervan dient in zo'n geval vooraf schriftelijk advies in te worden gewonnen bij een onafhankelijk agrarisch deskundige;
- b. de bouw van de kassen buiten het bouwvlak mag niet leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 meter;
- d. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3 meter;
- e. bij de bouw van kassen buiten het bouwvlak dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische situatie zal zijn gewaarborgd ten aanzien van de omliggende milieugevoelige objecten/functies. Dit betekent onder andere dat, de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn

weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten;

- f. de parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- g. bij de bouw van kassen buiten het bouwvlak wordt aangetoond dat het woon- en leefklimaat van omliggende woonbestemmingen als gevolg van de bouw niet zal verslechteren;
- h. bij de bouw van kassen buiten het bouwvlak de aanvrager aan de hand van een verkeerskundig onderzoek kan aantonen dat er geen onevenredige verslechtering om het omliggende wegennet zal ontstaan;

- Opnemen bij artikel 3.5.3 (toevoeging in rood)

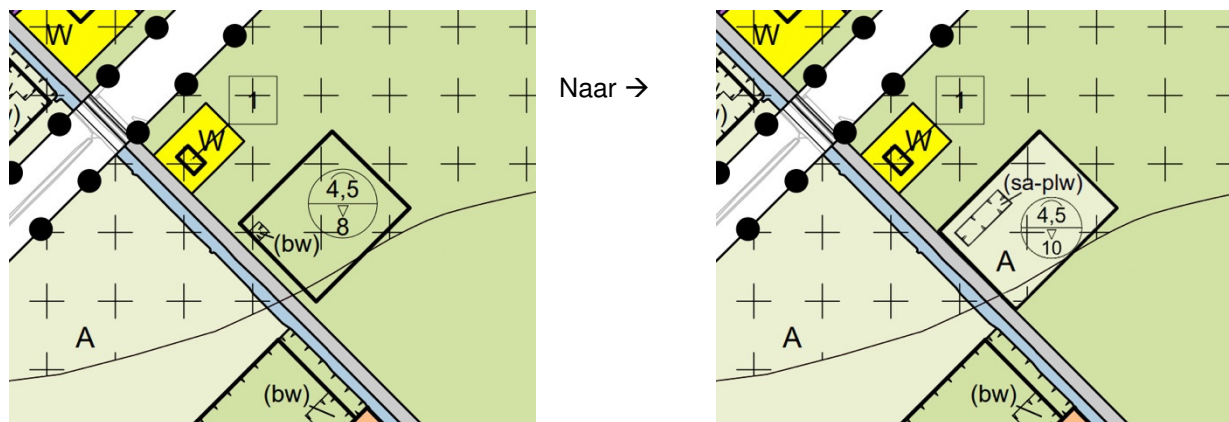
3.5.3 Gebouwen met een grotere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van gebouwen met een grotere bouwhoogte dan toegestaan in 3.2 en 3.3.2, ten behoeve van de ontwikkeling van een duurzaam modern grootschalig gesloten glastuinbouwgebied [...]

Wijzigingen naar aanleiding van amendementen

[Amendement aanpassing verbeelding Tweede Tochtweg](#) (klik op titel voor de volledige amendementstekst)

De **Verbeelding** ter hoogte van Tweede Tochtweg 115/117 te Nieuwerkerk aan den IJssel te wijzigen van:



[Amendement aanpassing Toetsingskader Groene Schakel](#) (klik op titel voor de volledige amendementstekst)

Het **Toetsingskader Groene Schakel** te verduidelijken ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden voor zittende ondernemers in het gebied. De volgende wijzigingen (in rood) zijn doorgevoerd:

Pagina 2:

Het gemeentelijk toetsingskader Groene Schakel is een gemeentelijk toetsingskader dat tot doel heeft om de ruimtelijke, landschappelijke en milieukundige kwaliteit te verbeteren in de Groene Schakel door in ruil voor de beëindiging en sloop van glastuinbouwbedrijven en bedrijfsbebouwing de bouw van woningen op passende locaties toe te staan **en door bij bedrijfsuitbreiding in de Groene Schakel te kijken naar het verwijderen van bebouwing of verharding elders.**

Vastgesteld door de gemeenteraad op **11 februari** 2025.

Pagina 4, 1. Inleiding:

[...]

Hiervoor is door de gemeenten in samenspraak met de Provincie een toetsingskader opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen voor Ruimte-voor-Ruimte woningen in het Middengebied dienen te voldoen aan dit toetsingskader. Dit toetsingskader geeft het houvast voor een initiatiefnemer om in aanmerking te komen voor de Regeling ruimtelijke kwaliteit van de provincie Zuid-Holland.

Naast de Ruimte-voor-Ruimte woningen kan het ook zo zijn dat ondernemers (beperkte) uitbreidingswensen hebben binnen de Groene Schakel. Ook hiervoor geldt het uitgangspunt om uiteindelijk het bebouwd oppervlak te verminderen. Het toetsingskader geeft ook in deze gevallen houvast om te komen tot een haalbare ontwikkeling.

Pagina 13, punt 3 en 4:

3. Uitbreiding van het oppervlak aan bebouwing bedraagt maximaal 10% van het bestaande bebouwde (legale) oppervlak. **Een toename van meer dan 10% aan bebouwing wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door de sloop van andere bedrijfsbebouwing in de Groene Schakel;**
4. Uitbreiding van het oppervlak aan verharding (bebouwing plus overige verharding) bedraagt maximaal 10% van het bestaande verharde (legale) oppervlak. **Een toename van meer dan 10% aan verharding wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door het verwijderen van andere verharding in de Groene Schakel;**

Pagina 14, punt 4 en 5:

4. Uitbreiding van het oppervlak aan bebouwing bedraagt maximaal 10% van het bestaande bebouwde (legale) oppervlak. **Een toename van meer dan 10% aan bebouwing wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door de sloop van andere bedrijfsbebouwing in de Groene Schakel;**
5. Uitbreiding van het oppervlak aan verharding (bebouwing plus overige verharding) bedraagt maximaal 10% van het bestaande verharde (legale) oppervlak. **Een toename van meer dan 10% aan verharding wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door het verwijderen van andere verharding in de Groene Schakel;**

Pagina 16, punt 4 en 5:

4. Uitbreiding van het oppervlak aan bebouwing bedraagt maximaal 10% van het bestaande bebouwde (legale) oppervlak. Een toename van meer dan 10% aan bebouwing wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door de sloop van andere bedrijfsbebouwing in de Groene Schakel;
5. Uitbreiding van het oppervlak aan verharding (bebouwing plus overige verharding) bedraagt maximaal 10% van het bestaande verharde (legale) oppervlak. Een toename van meer dan 10% aan verharding wordt minimaal 1:1 gecompenseerd door het verwijderen van andere verharding in de Groene Schakel;