

Q&A participatiebijeenkomst Groene Schakel Middengebied 16 november 2022

Versie 6 april 2023

1. Wat is de werkwijze bestemmingsplan en Ruimte voor Ruimte regeling (RvR)?

- Bestemmingsplan: conserverend van aard, bestaande rechten worden gerespecteerd. Uitzonderingen: amoveren kassencomplex 3^e tochtweg t.b.v. dorp en verwijderen uit te werken woonbestemming Rode Waterparel
- Wijzigingsbevoegdheid voor geleidelijke transformatie naar minder verharding naar verhoogde natuur en recreatieve waarde
- RvR als compensatiemiddel voor sloop bedrijfsbebouwing en kassen.
- Grondeigenaren bepalen tempo en zijn initiatiefnemer.
- Gemeente toetst in samenspraak met provincie individuele RvR-aanvragen.
- Landschappelijke inpassing bij bedrijfskavels is verantwoordelijkheid eigenaar, maar wel voorwaarde voor vergunning bij beperkte uitbreiding volgens vigerende bestemming.

2. Wat is de planning? Wanneer kunnen ondernemers afspraken maken met de gemeente over het verwijderen van kassen en/of bedrijfsruimte?

Ondernemers kunnen afspraken maken met de gemeente zodra het bestemmingsplan voor het gebied onherroepelijk is. Dat is naar verwachting in 2025 het geval. Daarvóór kunnen ook al afspraken worden gemaakt met de gemeente, maar dan zijn dat voorlopige afspraken en voorbereidende afspraken.

3. Wanneer we gaan starten met de Groene Schakel/wanneer de beoogde ambities voor de Groene Schakel zijn voltooid?

Er kan worden gestart met de Groene Schakel nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De transformatie van de Groene Schakel zal geleidelijk plaatsvinden. Het initiatief om te komen tot uitvoering ligt bij de grondeigenaren, gevestigde bedrijven en inwoners. De gemeente faciliteert ontwikkelingen wanneer die passen in de ambities van de Groene Schakel.

4. Hoe en waar passen we de woningen in die we ter compensatie mogen bouwen? En hoe groot mogen die woningen/kavels zijn?

De nieuwe woningen kunnen (deels) worden gerealiseerd op eigen terrein en/of (deels) op door de gemeente aangewezen percelen in de linten van de Knibbelweg, Derde Tochtweg, Tweede Tochtweg, Bierhoogtweg of Zuidplasweg (zie kaart waar de woningen gebouwd kunnen worden). Het maximaal toegestane volume van de woningen is naar verwachting 750 m³. Een indicatieve kaveldiepte is circa 50 meter. Dat betekent dat op een kavel van circa 40 bij 50 meter maximaal 4 woningen kunnen worden gebouwd, mits sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en in het door de gemeente voorgeschreven 'erfensemble' ofwel is hoofdwoning en iets daarachter 1,2 of 3 'schuurwoningen'. Dit onder voorbehoud van goedkeuring door de PZH op basis van het provinciale ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

5. Hoe zit het dan met kosten, vergunningen, procedures, verantwoordelijkheden? Wie neemt die kavels dan af of moet ik ze zelf bebouwen en verkopen?

Het is mogelijk de nieuwe woning(en) zelf te (laten) bouwen en te verkopen. Ook kan een eigenaar een professionele partij inschakelen om de woningen te realiseren. De eigenaar beslist dat zelf. De provincie heeft hierbij ook een rol en toetst op het aspect ruimtelijke kwaliteit, die tenminste gelijk moet blijven. Wanneer de woningen niet op eigen erf kunnen worden gerealiseerd, kan de eigenaar op zoek gaan, in afstemming met de gemeente, naar een locatie waar de woningen elders in de Groene Schakel wel kunnen worden gerealiseerd. De kosten voor de vergunningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Scenario 1: de initiatiefnemers kunnen ervoor kiezen om voor eigen rekening op eigen terrein maximaal 3 (bij uitzondering 4) woningen te bouwen. Scenario 2: initiatiefnemers kunnen er ook voor kiezen om voor eigen rekening op door de gemeente aangewezen nieuwe/onbebouwde percelen (zie kaart ontwikkelkaart Groene Schakel) in de linten van de Knibbelweg, Derde Tochtweg, Tweede Tochtweg, Bierhoogtweg of Zuidplasweg maximaal 3 (bij uitzondering 4) woningen te

bouwen, in overleg met de grondeigenaren. Scenario 3: initiatiefnemers kunnen er ook voor kiezen om hun bouwtitels te verkopen aan een derde partij (niet gemeente). Daarbij moet bij het effectueren van de regeling vooraf vaststaan welke bebouwing waar wordt gesloopt en waar woningen in ruil daardoor worden teruggebouwd (zie kaart ontwikkelkaart Groene Schakel) Scenario 4: tot slot kunnen ze er ook voor kiezen om deels op eigen terrein en deels op andere percelen woningen te bouwen dan wel hun bouwtitels te verkopen.

De gemeente heeft een faciliterende rol en koopt geen bouwtitels. Dit ook weer onder voorbehoud van goedkeuring door de PZH op basis van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

6. Op welke termijn kan dit dan allemaal?

Helaas kan de Ruimte voor Ruimte regeling op dit moment niet worden gebruikt. Hiervoor is de aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

7. In het Masterplan Middengebied stond een ruimte-voor-ruimte regeling voor bedrijven in Groene Schakel. Die RvR is nu verdwenen en mogelijkheden voor uitbreiding voor overige bedrijven zijn schaars. Is RvR voor bedrijven weer mogelijk? Kan wel nieuwe doorkijken creëren.

De toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling (RvR) zoals toegelicht tijdens de bewonersavond wijkt niet af van het masterplan. Ook staat in het masterplan beschreven dat de regeling (alleen) gericht is op het slopen van kassen of bedrijfsbebouwing met als doel het verminderen van verharding in de Groene Schakel (vergroenen) en de mogelijkheid om daarvoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen. RvR richt zich niet op uitbreiding van bedrijven. In het masterplan (par. 4.6.2, pagina 149) staat wel dat bestaande bedrijven die toekomstbestendig zijn en juist willen uitbreiden in plaats van stoppen, daartoe onder de voorwaarden dat de uitbreidingsruimte volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.

8. Waar kunnen nieuwe erven/nieuwe landgoederen komen? Ook langs de Zuidplasweg en de N219?

Nieuwe landgoederen en nieuwe woonerven kunnen in beginsel langs de linten binnen de Groene Schakel een plek krijgen, uitgaande van de spelregels zoals (in concept) opgenomen op de panelen die getoond zijn tijdens de bewonersavond. De huiskavels op de nieuwe landgoederen worden - net als nieuwe woonerven - gekoppeld aan een lint. Op een spelregelkaart - die we opstellen nadat we de aangevraagde individuele gesprekken gevoerd hebben en we de reacties op de concept spelregels ontvangen hebben - geven we aan waar nieuwe erven kunnen komen aan de linten. Daarop geven we ook aan waar ze niet mogen komen, omdat het belangrijk is dat op die plekken vrije doorzichten vanaf de linten naar het open polderlandschap worden behouden of hersteld. De Zuidplasweg en de N219 - Eerste Tochtweg beschouwen we als lint.

9. Is het ook mogelijk (passende/lichte) bedrijvigheid te ontwikkelen op een erf door middel van ruimte voor ruimte (bv. door kassen op te ruimen)?

Onder de spelregels zoals we die nu - in lijn met het masterplan - in (concept) hebben opgesteld kan dat niet.

10. Wat is het deel actief te verplaatsen bedrijven uit het open polderlandschap?

Het gaat hier om een enkel bedrijf in de Groene Schakel in het gedeelte "open polderlandschap".

11. Mag bij de sloop van een bestaande woning en/of bedrijfsbebouwing op een bestaand erf in hetzelfde volume nieuw teruggebouwd worden?

Een bestaande woning of bestaande bedrijfsbebouwing die gesloopt wordt mag in het volume worden teruggebouwd dat nu is toegestaan in het huidige/vigerende bestemmingsplan. Deze rechten worden overgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Voor een nieuwe woning die gebouwd mag worden na sloop van ten minste 1.000 m² bedrijfsbebouwing (op basis van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling) geldt naar verwachting een maximaal toegestane volume van de woningen van 750 m³ en dat de bouwkavels indicatief 40 meter breed en 50 meter diep zijn. De nieuwe woning is in ieder geval kleiner dan de te slopen bedrijfsbebouwing

want het doel van de Ruimte-voor-Ruimteregeling is het bebouwd oppervlak in de Groene Schakel te verminderen.

12. Wat zijn de mogelijkheden voor op bestaande woonerven een oude woning en schuur te slopen en iets nieuws terug te bouwen?

Daarvoor gelden de rechten in het huidige/vigerende bestemmingsplan. Deze worden overgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

13. Bewoners zijn geïnteresseerd in de bouw van een extra woning achter hun bestaande woning (kan binnen de 50 meter), maar hebben geen kassen of bebouwing om te slopen. Ze zijn benieuwd naar de hoogte van de afdracht aan het fonds waarmee ze toch een woning zouden kunnen bouwen.

Dit is niet mogelijk, omdat bewoners niets slopen. Wel kunnen deze bewoners in gesprek met eigenaren die voornemens zijn een kas of bedrijfsruimte te slopen en geen ruimte hebben hiervoor woningen terug te bouwen en hiervoor een voorstel in te dienen bij de gemeente.

14. De aansluiting op de N219 is nu al slecht qua doorstroming en veiligheid. Wordt die gelijk opgepakt als er een nieuwe aansluiting bij komt voor het nieuwe dorp?

De gemeente maakt afspraken met de Provincie, Rotterdam over de uit te voeren maatregelen aan de N219. Hierover zijn in 2021 reeds op hoofdlijnen afspraken gemaakt. Over de planning zal te zijner tijd worden gecommuniceerd.

15. Graag alert op de verkeersveiligheid op de N-weg. Als er nog meer verkeer komt door de extra aansluiting zal deze nog onveiligere worden om op te draaien/over te steken. Met name kruising 1e tochtweg/N-weg.

Toename verkeer ten gevolge van de ontwikkeling in het Middengebied is meegenomen in de verkeersmodelberekeningen. De afspraken in de Bestuurlijke Overeenkomst en in de op te stellen Deelovereenkomst Mobiliteit houden rekening met de toekomstige verkeersintensiteiten. In de (nog op te stellen) ontwerpen voor de kruisingen wordt rekening gehouden met de toekomstige verkeersintensiteiten. Verkeersveiligheid is een belangrijke randvoorwaarde bij een goed ontwerp.

16. Waarom komt de recreatieve route niet langs de 3^e Tochtweg, gekoppeld aan nieuwe dorp? Daar zitten minder bedrijven en rijden minder vrachtwagens.

De linten worden gekarakteriseerd door smalle wegen (ca 3,5m breed) met aan weerszijden veelal sloten en daaraan grenzend voortuinen (particulier eigendom). Er is onvoldoende ruimte om de verkeersstroom vanuit het Middengebied te laten verlopen via dit lint omdat een wegbreedte van 3,5m niet voldoende is voor twee richtingenverkeer zonder in te leveren op de ruimtelijke kwaliteit en het huidige karakter van dit lint dat als een gebiedseigen en waardevolle structuur is gekenmerkt. Bovendien is de visie juist de recreatieve waarde van deze smalle polder linten te benutten en te versterken door alleen bestemmingsverkeer en fietsverkeer hierop toe te staan. Tevens zorgt ontmoediging van doorgaand verkeer op de polderlinten voor minder hinder voor huidige bewoners aan de linten.

17. Wanneer wordt de Zuidelijke Dwarsweg afgesloten voor doorgaand verkeer (op de N219/kruising Nesselande)?

De Zuidelijke Dwarsweg wordt niet eerder afgesloten dan dat de nieuwe ontsluitingsweg vanaf het Vijfde Dorp richting N219/A20 is gerealiseerd. Dit zal in faseringsplannen nader uitgewerkt worden. De Zuidelijke Dwarsweg blijft voor langzaam verkeer een doorgaande route door middel van een ongelijkvloerse kruising met de N219. Dit is vastgelegd in de bestuurlijke overeenkomst. In de deelovereenkomst Mobiliteit zullen hierover indien mogelijk nadere afspraken worden gemaakt. Het uitgangspunt is dat bestaande woningen en bedrijven aan de Zuidelijke Dwarsweg bereikbaar blijven.

18. Aandacht voor landschappelijke inpassing van kassen met coulissen: i.v.m. lichtinval wel aan noordzijde maar niet aan zuidzijde hoog opgaande beplanting. Aan de zuidzijde alleen lagere beplanting (griendbos/rietmoeras?). Hoe wordt dat geregeld als de coulis niet op eigen grond kan worden gerealiseerd, wie legt deze aan en zorgt voor het beheer?

Kassen worden landschappelijk ingepast door de aanleg van een strook broekbos (coulis) in de lengterichting langs de kassen. Daarbij wordt rekening gehouden met het voorkomen van schaduw op de kassen als dat ongewenst is. In geval van uitbreiding van kassen, mits planologisch toegestaan, is de landschappelijke inpassing één van de voorwaarden. Daarnaast dient altijd landschappelijke inpassing gerealiseerd te worden middels natuurvriendelijk oevers met riet en/of andere opgaande gebiedseigen/natuurlijke beplanting (mits dat fysiek mogelijk is). Het beheer hiervan is altijd de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar.

19. Het tracé van de nieuwe weg wordt onlogisch gevonden omdat deze de continuïteit van de Ecologisch Verbinding Zone (EVZ) doorbreekt. Ook zijn er vragen of het wegtracé al vast ligt/waar het precies komt te liggen en of t.b.v. de aanleg van het tracé kavels in hun geheel worden opgekocht.

Voor de ontsluiting van het Middengebied bij volledige ontwikkeling (ca. 8.000 woningen) is uit verkeersmodelberekeningen gekomen dat er 3 ontsluitingen nodig zijn (waarvan één bestaande ontsluiting, namelijk de Middelweg). Om dit gelijkmatig te spreiden is er aan de westzijde, op de N219, dan ook een ontsluiting nodig. De bestaande linten zijn te smal om een grote hoeveelheid verkeer aan te kunnen en hebben bovendien een gebiedseigen en historische waarde die identiteit geeft aan de ontwikkeling en behouden moet blijven. Bovendien voorkomt deze nieuwe ontsluiting aan de westzijde dat, door haar ligging en het gegeven dat de linten zoveel als mogelijk worden ontzien van verkeer, particuliere gronden zoveel als mogelijk worden ontzien.

20. Er is een aantal vragen gesteld over de westelijke ontsluiting door de Groene Schakel/EVZ heen. Waarom hier als jullie dit gebied juist recreatief, ecologisch, biodivers willen versterken?

Het klopt dat een ontsluiting dwars door de Groene Schakel, kruisend met de EVZ vanuit het oogpunt ecologische waarde wat minder passend is, echter is voor de ontsluiting van het Middengebied bij volledige ontwikkeling (ca. 8.000 woningen) uit verkeersmodelberekeningen gekomen dat er 3 ontsluitingen nodig zijn waaronder een ontsluiting aan de westzijde. De bestaande linten zijn te smal om een grote hoeveelheid verkeer aan te kunnen en hebben bovendien een gebiedseigen en historische waarde die identiteit geeft aan de ontwikkeling en behouden moet blijven. Bovendien voorkomt deze nieuwe ontsluiting aan de westzijde dat, door haar ligging en het gegeven dat de linten zoveel als mogelijk worden ontzien van verkeer, particuliere gronden zoveel als mogelijk worden ontzien.

21. Er zijn zorgen geuit over de weg door de Groene Schakel. Zoals: Waar komt die precies? Het is al zo druk op de huidige wegen. Verstoort het niet mijn rust? Het ligt te dicht bij mijn huis. Hoe moet ik straks rijden als er wegen worden afgesloten?

Het tracé is ingetekend op de kaarten op de panelen die zijn getoond tijdens de bewonersavond. Het exacte tracé kan nog iets schuiven. De maximumsnelheid op de nieuwe weg wordt 60 km/uur. Bewoners en ondernemers gevestigd in de Groene Schakel kunnen nog steeds via de linten van en naar hun woning. De ontsluiting van de linten via de Zuidelijke Dwarsweg op de N219 zal op termijn verlopen via de nieuwe ontsluiting. Daarnaast zal ontsluitend verkeer via de Groene Slinger (rondweg) van het Vijfde Dorp plaatsvinden.

22. Aandacht voor recreatie/langzaam verkeer versus vrachtverkeer langs de 2^e Tochtweg: een deel van de bedrijven van de agrarische zone is hier ook op ontsloten en sommige bedrijven intensiveren binnen de bestaande opzet - met verkeerstoename. Hoe regel je dit?

De strategie voor de Groene Schakel is erop gericht om verharding te verminderen. Toename van verkeer door intensiveren van bedrijfsvoering binnen de ruimte van het huidige bestemmingsplan kan gemeente niet actief sturen.

23. Hoe werkt het als, voor de aanleg van de EVZ, gronden nodig zijn die de gemeente niet in eigendom heeft?

De EVZ is een project van Provincie Zuid-Holland (PZH) en de inrichting hiervan wordt bepaald door PZH maar het wordt in ieder geval geen nieuwe tocht. De exacte ligging moet de komende tijd nog worden uitgewerkt in overleg met de gemeente Zuidplas. Hierbij wordt onder

andere gekeken naar huidig gebruik en grondeigendom. Indien noodzakelijk worden gronden voor de EVZ aangekocht.

24. Hoe zit het met de reservering voor het doortrekken van de metro? Blijft die reservering er liggen?

Van doortrekken van de metro is geen sprake en hier wordt dan ook geen rekening mee gehouden bij de stedenbouwkundige uitwerkingen/het mobiliteitsconcept. Dus de reservering is niet aan de orde en blijft dus ook niet liggen.

25. Er zijn veel vragen gesteld over de EVZ. Eén van de vragen die gesteld is luidt als volgt: Wat gebeurt er met de grote bedrijven die er nu in dit specifieke gebied zitten, mogen die blijven zitten?

De strategie voor de Groene Schakel is erop gericht om bebouwing te verminderen, zodat vergroening mogelijk wordt. We stimuleren bedrijven daarvoor gebruik te maken van de RvR. Met een enkel bedrijf langs de Derde Tochtweg voert de gemeente gesprekken over actieve verplaatsing naar een locatie buiten de Groene Schakel, mede om de realisatie van het Vijfde Dorp mogelijk te maken. Voor de overige bedrijven geldt dat we bestaande rechten overnemen in het nieuwe bestemmingsplan. De bedrijven kunnen dus blijven zitten en binnen het halfopen coulissenlandschap mogen ze - onder voorwaarden - ook kleinschalig uitbreiden, mits het vigerende bestemmingsplan dat toestaat. Voor de voorwaarden voor uitbreiding van bestaande bedrijven, zie het paneel met de (concept) spelregels voor 'overige bedrijven' in de zone 'halfopen coulissenlandschap' dat getoond is tijdens de bewonersavond. In de zone 'open polderlandschap' (langs de Knibbelweg en de Derde Tochtweg) is uitbreiding van 'overige bedrijven' niet mogelijk.

26. Er zijn veel zorgen over de verkeersafwikkeling in het gebied: Als grote bedrijven blijven zitten, is de Bierhoogweg dan aantrekkelijk voor recreatief langzaam verkeer?

Zie ook het antwoord op vraag 22.

27. Wat gebeurt er met grote ondernemers in en aan de Groene Schakel?

Op basis van eerder gesprekken tussen de omgevingsmanager en ondernemers en inwoners in het gebied is een inventarisatie gemaakt van de wensen. Hiermee is, daar waar het passend was in de visie voor de Groene Schakel, rekening gehouden bij het opstellen van de spelregels voor de Groene Schakel. Met een aantal van de zogenaamd 'grotere ondernemers' wordt nu gesproken met het oog op de toekomst en eventuele wensen tot uitbreiding, met het oog op gestelde ambities voor de Groene Schakel. De gemeente zal echter niet overgaan tot uitkoop van de gevestigde bedrijven. Verplaatsing is aan de orde als de bedrijven daar zelf het initiatief toe nemen.

28. Kunnen kassen in de Groene Schakel uitbreiden?

Zie antwoord vraag 7.

29. Waar komen recreatieve routes in de Groene Schakel en kun je er straks ook in de lengterichting doorheen?

De linten langs de Derde Tocht en vooral langs de Tweede Tocht willen we geleidelijk ontwikkelen tot aantrekkelijke en veilige recreatieve verbindingen voor onder meer fietsers. In het polderlandschap tussen de Eerste, Tweede en Derde Tocht zien we vooral kansen voor het ontwikkelen van ommetjes/laarzenpaden (gericht op extensief gebruik door wandelaars), vooral haaks op de linten van het ene naar het andere lint. In de lengterichting (evenwijdig aan de tochten) zijn dergelijke paden ook denkbaar. Er kunnen - in verband met de benodigde rust voor dieren - geen paden in de lengterichting door de te ontwikkelen ecologische verbindingzone (EVZ) lopen. Er kan wel een pad lopen naast/langs de EVZ. Af en toe een pad haaks door de EVZ (kruisend) is ook mogelijk.