

**Nota van zienswijzen
en
Ambtshalve aanpassingen**

**Bestemmingsplan Stationslocatie Mijdrecht
21 mei 2019**

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 26 oktober 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan Stationslocatie Mijdrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het huidige braakliggende terrein waarbij het monumentale (voormalige) stations- en privaatgebouw een nieuwe (semi)openbare functie krijgen. Hierbij is het uitgangspunt dat het plangebied een centrum-dorpse uitstraling krijgt. Het woningbouwprogramma gaat uit van maximaal 80 woningen, waarvan de helft (met een minimum van 35 woningen) vallen in de sociale huursector.

Zienswijze

Eenieder heeft de mogelijkheid gekregen om in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad in te dienen. Hierop zijn 7 zienswijzen binnengekomen.

Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en tevens een overzicht van de ambtelijke wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

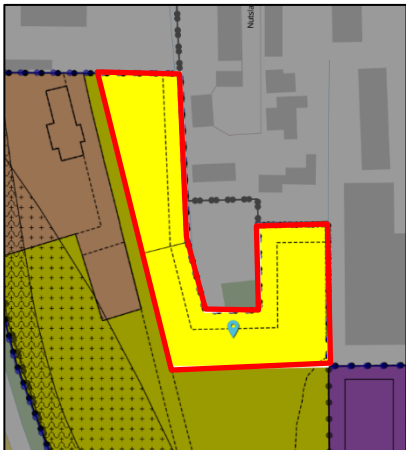
1. Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht	
Ontvangstdatum: 3 december 2018	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
<p>A In de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de provincie aangegeven dat nieuwvestiging van kantoren op basis van artikel 4.3 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) niet is toegestaan. Indien er sprake is van transformatie naar kantoren en de maximale oppervlakte beperkt blijft tot 1.500 m2 per gebouw.</p> <p>Gezien de inspraakreactie van de provincie is de oppervlakte aan kantoren in het ontwerpbestemmingsplan gemaximeerd op 650 m2.</p> <p>Door de provincie wordt aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor de realisatie van een bijgebouw bij het voormalige stationsgebouw van maximaal 200 m2. Dit bijgebouw kan worden gezien als een nieuwe zelfstandige kantoorfunctie.</p> <p>Hiermee is het wenselijk de kantoorfunctie enkel toe te staan ter plaatse van het bestaande stationsgebouw. Hiermee is het bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 4.3 van de PRV.</p>	<p>Het stationsgebouw kent een brede gemengde planologische invulling. Op basis van de toegekende bestemming 'Gemengd' zijn naast de kantoorfunctie onder andere maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, diverse (lichte) horeca-activiteiten toegestaan. Het toestaan van enkel een kantoorfunctie is derhalve niet het uitgangspunt voor de toekomstige invulling van het voormalige stationsgebouw.</p> <p>Om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de PRV zal de kantoorfunctie enkel worden toegestaan ter plaatse van de bestaande bebouwing.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>

2. Stedin Blaak 8, 3011 TA Rotterdam	
Ontvangstdatum: 28 november 2018	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
<p>A Op het perceel van Stedin aan de Nijverheidsweg 24 bevindt zich een 50/10kV transformatiestation met bijbehorende installaties. Zo staan er in de open lucht twee transformatoren met ieder een vermogen van 30 MVA (mega-volt-ampère).</p> <p>In het huidige bestemmingsplan is het perceel bestemd volgens de VNG richtlijn Bedrijven en Milieuzonering in de milieucategorie 3.2 tot en met 4.2 met een bebouwingspercentage van 75%. Volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt door Stedin aangegeven dat ter plaatse een transformatiestation is toegestaan met een vermogen van 100-200 MVA.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan wordt de huidige bestemming beperkt tot milieucategorie 3.1 en is het bouwvlak beperkt tot de huidige bebouwing. Aangegeven wordt dat op basis van milieucategorie 3.1 een transformator met een vermogen van 10-100 MVA is toegestaan.</p> <p>Stedin maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan aangezien de capaciteit van het station wordt belemmerd en beperkt. Aangegeven wordt dat het stansformatie station van cruciaal belang is voor de elektriciteitsvoorziening van Mijdrecht en omgeving.</p>	<p>Met de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 3.1) worden de bestaande activiteiten positief bestemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan de mogelijkheid om via een binnenplanse afwijking met een omgevingsvergunning bedrijfsactiviteiten uit maximaal 2 categorieën hoger toe te staan, wanneer de invloed om de omgeving vergelijkbaar is met (in dit geval) een bedrijf uit ten hoogste categorie 3.1. Dat betekent dat het bestemmingsplan ruimte biedt om in de toekomst het opgestelde vermogen te vergroten tot meer dan 100 MVA, wanneer dat niet leidt tot ongewenste akoestische situaties. De belangen van Stedin worden door de aanpassing van de milieuzonering dan ook niet onevenredig geschaad.</p> <p>Voor een nadere motivering verwijzen we naar de reactie onder C (zienswijze akoestisch onderzoek).</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>B Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat in het kader van brandveiligheid op een afstand van 10 meter geen woningbouw is toegestaan. Indiener heeft hierover de volgende opmerkingen/vragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Geldt deze afstand tussen de perceelsgrenzen of tussen de bebouwing? 2. De 10 meter afstand tot de woningbouw is voor wat betreft het aspect geluid gelegen op veel te korte afstand. 3. Voor categorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter. Indiener is van mening dat ter plaatse geen sprake is van gemengd gebied, aangezien de 	<p>Met het oog op de brandveiligheid is op de verbeelding een zone vastgelegd waarbinnen de realisatie van woningen is uitgesloten. In het ontwerpbestemmingsplan is een de afstand van 10 meter aangehouden, gemeten vanaf het gebouw van Stedin. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast door (conform de systematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering) voor de zone op de verbeelding de perceelsgrens van Stedin als uitgangspunt te hanteren. In de bestaande situatie is tussen de transformator en het noordelijk gelegen bedrijfsgebouw sprake van een afstand van circa 10 meter. De toekomstige bebouwing binnen het plangebied leidt op dit punt dan ook niet tot extra beperkingen of maatregelen voor de activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel Nijverheidsweg 24.</p>

<p>woningen nog niet zijn bebouwd. De aftrek tot 30 meter is derhalve niet aan de orde. De onderbouwing waarom van de VNG-richtlijn wordt afgeweken ontbreekt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. De richtafstand dient te worden berekend vanaf de grens van het perceel van Stedin. 5. Gezien de verlaging van de richtafstand naar categorie 3.1 komt de woningbouw ten onrechte voor risico en rekening van Stedin. 6. Indiener is van mening dat de geboden ontheffingsmogelijkheid voor een hogere milieucategorie gezien het toetsingscriterium 'er mogen geen relevante milieu-effecten optreden' nauwelijks toepasbaar is. 	<p>In het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de systematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave 2009). Het bestemmingsplan biedt ruimte voor diverse functies. Ook op een hoger schaalniveau is kijkend naar de verschillende functies in de omgeving sprake van een gemengd gebied. Daarnaast is de locatie gelegen binnen de invloedssfeer van de hoofdontsluitingsstructuur van de kern Mijdrecht, waardoor sprake is van een verhoogd achtergrondniveau (dat blijkt ook uit de resultaten van het akoestisch onderzoek). Volgens de VNG-publicatie kunnen in dergelijke gevallen kleinere richtafstanden worden gehanteerd dan binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk'.</p> <p>Ook bij het omgevingstype gemengd gebied wordt voor wat betreft het aspect geluid niet voldaan aan de richtafstand. Om deze reden is in het kader van het bestemmingsplan akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het akoestisch onderzoek is voor het perceel Nijverheidsweg 24 uitgegaan van een kavelbron op basis van de kentallen behorende bij een bedrijf uit milieucategorie 3.1. Bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is echter ook een representatieve bedrijfssituatie doorgerekend op basis van de door Stedin aangeleverde geluidgegevens en onderzoeksgegevens van soortgelijke inrichtingen. Deze variant resulteerde in aanzienlijk kleinere geluidcontouren dan de variant op basis van de kentallen behorende bij de milieucategorie. Om deze reden is (worstcase) laatstgenoemde variant als uitgangspunt gehanteerd voor het bestemmingsplan en de akoestische situatie ter plaatse van de beoogde woningen. Naar aanleiding van de zienswijze is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd om de specifieke geluidbelasting in beeld te brengen. Het aanvullende onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De resultaten en conclusies leiden niet tot aanpassingen in de planregels of op de verbeelding. De huidige geluidsuitstraling van het transformatorstation is beperkt. Binnen de kaders van het bestemmingsplan is er ruimte voor een toename van de geluidemissies. Daarbij is het met de binnenplanse mogelijkheid om via omgevingsvergunning af te wijken van de maximale milieucategorie ook mogelijk om het opgestelde vermogen verder te vergroten.</p> <p>De woningbouwontwikkeling heeft geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van Stedin. De bestaande rechten worden gerespecteerd. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ontwikkelingsruimte voor eventuele toekomstige uitbreiding van de activiteiten op het perceel Nijverheidsweg 24. De belangen van Stedin worden niet onevenredig geschaad.</p> <p>Conclusie: naar aanleiding van de zienswijze wordt de zone op de verbeelding in verband met brandveiligheid aangepast. Er is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage</p>
---	---

	<p>wordt opgenomen bij de bestemmingsplantoelichting. Op de overige onderdelen geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>C In het kader van het bestemmingsplan is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Indiener heeft volgende opmerkingen op het akoestisch onderzoek:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ten onrechte wordt er uitgegaan dat er in de avond- en nachtperiode geen of nauwelijks activiteiten plaatsvinden. Aangegeven wordt dat een transformatorstation altijd in bedrijf is. 2. In de avond en nacht moet wettelijk de geluidsbelasting op de woningen lager zijn. Aangegeven wordt dat de geluidsbelasting even groot blijft en verder verspreidt doordat de omgeving stiller is. 3. Er is niet onderzocht of Stedin nog kan voldoen aan de gestelde geluidsnormen. Het maatwerkvoorschrift van 55 dB op de gevels van de woningen, voor slechts de dagperiode, brengt gezien de enorme afwijking van de richtafstand geen oplossing. Voorts is niet aangetoond dat Stedin hieraan kan voldoen. 4. Uit het bestemmingsplan kan indiener niet opmaken dat er maatregelen zijn voorzien, zoals dove gevels, geluidsluwe gevels of een geluidsscherm ter hoogte van het perceel van Stedin. 5. Er is niet gemotiveerd waarom een geluidsbelasting van 55 dB voor de woningen acceptabel zou zijn. Indiener is van mening dat er naar een conclusie is geredeneerd, uitgaande van de opgelegde verlaging van de milieucategorie en de geluidsbelasting van 55 dB (A). 6. De gemaakte berekeningen, zoals weergegeven middels diverse illustraties, zijn volgens indiener niet verifieerbaar. 7. Indiener verlangt een onafhankelijk gedegen akoestisch onderzoek, gebaseerd op metingen ter plaatse en richtafstand van 50 meter. 	<p>De opmerking in het akoestisch onderzoek over de avond- en nachtperiode ziet op de beoordeling van het maximale geluidniveau. De continue geluidemissies van het transformatorstation zijn onderdeel van de toetsing van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Daarbij is rekening gehouden met de strengere normering voor de avond- en nachtperiode.</p> <p>Zoals toegelicht in de reactie onder B is er voor het perceel Nijverheidsweg 24 bewust voor gekozen om in het akoestisch onderzoek de maximale geluidbelasting op basis van kentallen behorende bij de van toepassing zijnde milieucategorie in beeld te brengen. Uit het aanvullende akoestisch onderzoek blijkt dat de huidige, feitelijke situatie aanzienlijk kleinere geluidcontouren met zich meebrengt. De geluidbelasting ten gevolge van de huidige activiteiten van Stedin voldoet aan de normen. Daarnaast biedt een maatwerkvoorschrift ruimte voor een eventuele toekomstige uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten.</p> <p>In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting door de afzonderlijke geluidbronnen en de cumulatieve geluidbelasting in beeld gebracht. In het bestemmingsplan zijn vervolgens randvoorwaarden vastgelegd om te borgen dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbare akoestische situatie. Het woongebied is globaal bestemd. In de planregels is in artikel 15.3 geborgd dat bij de verdere uitwerking van de plannen wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid. Daarbij gaat het om voorwaarden die betrekking hebben op de geluidsluwe zijde en geluidsluwe buitenruimte. Dove gevels zijn ter hoogte van het perceel van Stedin niet aan de orde.</p> <p>Met de uitgangspunten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan wordt de huidige geluidemissieruimte van Stedin gerespecteerd.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>

<p>8. De huidige geluidsemissieruimte dient niet te worden gekort / geschaad. Voorts wordt aangegeven dat de woningen op voldoende afstand gebouwd dienen te worden om de huidige emissieruimte te behouden.</p>	
<p>D Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan voor het perceel van Stedin en de geprojecteerde woningen geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt aangegeven dat dat alle rechten voor planschade wordt voorbehouden.</p>	<p>De milieuaspecten alsmede stedenbouwkundige zijn in de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd. Daaruit blijkt dat met een aantal maatregelen kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. De gemeente is van mening dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Het staat indiener vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijk beëdigd taxateur planschade.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>E In het kader van het vooroverleg is aangegeven dat er aan weerszijde van de centraal in het plangebied gelegen kabeltracé's een vrije zone zou worden aangehouden. Toegezegd is dat dit meegenomen zou worden bij de verdere uitwerking van het plan. Indiener kan dit echter niet terugvinden in het ontwerpbestemmingsplan. Weliswaar zijn binnen de bestemmingen 'nutsvoorzieningen' toegestaan maar dit geeft indiener onvoldoende zekerheid dat het bestaande kabeltracé voldoende is beschermd en kan blijven liggen.</p>	<p>De bestaande aanwezige kabeltracé's van de leidingen blijven behouden en zijn op basis van het bestemmingsplan toegestaan.</p> <p>Bij het handhaven van de kabels op de bestaande locatie dient er aan weerszijde van deze kabels een vrije zone van 2,0 meter aangehouden te worden welke niet uitgegeven en/of bebouwd mag worden.</p> <p>In de gemeentelijke reactie is in de inspraaknota aangegeven dat deze uitgangspunten worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de planvorming. De ontwikkelende partijen zijn op de hoogte dat de bestaande kabeltracé's behouden dienen te blijven.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>F Indiener geeft aan dat er ten behoeve van de nieuwe woningen een middenspanningsstation met bijbehorende kabels kan worden aangelegd in het plangebied. Stedin dient hierbij niet gehinderd te worden door bebouwing, wegen etc.</p>	<p>De door indiener benoemde middenspanningsstation en bijbehorende kabels zijn toegestaan op basis van het ontwerpbestemmingsplan en noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling.</p> <p>De ontwikkelende partijen hebben ruimte voor de bedoelde functie opgenomen in hun plannen.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>

3.	
Ontvangstdatum: 3 december 2018	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
<p>A In de klankbordgroep is afgesproken dat de bebouwingsdichtheid in de directe omgeving van de Nutslaan beperkt zou worden tot 3 woningen.</p> <p>Die lagere dichtheid beperkte zich in het bestemmingsplan in eerste instantie tot het deel ten westen van de Nutslaan. Aangegeven wordt dat ook de gronden direct ten zuiden van de Nutslaan hiertoe dient te behoren.</p> <p>Kortom: in totaal 3 woningen direct ten westen en ten zuiden van de groenblauwe buffer.</p>	<p>De lagere dichtheid rond de Nutslaan is reeds opgenomen in het bestemmingsplan. De gronden ten zuiden en westen van de Nutslaan zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' (zie rood kader onderstaande afbeelding). Ter plaatse van deze aanduiding zijn, zoals is afgesproken in de klankbordgroep, ten hoogste 3 woningen toegestaan.</p>  <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>B Indiener geeft aan dat de maximale bouwhoogte in de zone rondom de Nutslaan gewijzigd dient te worden naar 6 meter. Op die manier blijft het zicht op het stationsgebouw, één van de weinige resterende markante panden in Mijdrecht, van diverse kanten behouden. In het bestemmingsplan wordt eveneens benoemd dat er lagere bebouwing moet worden gerealiseerd in de zone tussen de Nutslaan en het Stationsgebouw. Voorts heeft de gemeente aangegeven ter plaatse 2 bouwlagen toe te staan.</p>	<p>Op basis van de inspraakreactie is de bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan verlaagd van 11 naar 8 meter. Uitgangspunt is hierbij dat er maximaal 2 bouwlagen worden gerealiseerd.</p> <p>Na overleg met de klankbordgroep, alsmede door een inspraakreactie tijdens de informatieronde, is er gekozen voor een bouwhoogte van 7 meter op te nemen in de zone rondom de Nutslaan.</p> <p>Inclusief de afwijkingsbevoegdheid van 10% is ter plaatse een bouwhoogte van 7,70 meter toegestaan. Om te voldoen aan huidige wet- en regelgeving (Bouwbesluit/NEN-normering) is het niet uitvoerbaar om ter plaatse 3 bouwlagen te realiseren.</p> <p>Op basis van de zienswijze en inspraakreactie wordt het bestemmingsplan aangepast. In de zone direct gelegen rondom de Nutslaan zijn maximaal 2 bouwlagen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 7 meter.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>C Indiener geeft aan dat er ook gekozen kan worden voor 'Tiny Houses' in de zone rondom de Nutslaan.</p>	<p>Het bestemmingsplan gaat uit van maximaal tachtig woningen. Van deze woningen is minimaal 50% bedoeld voor het sociale woonsegment, met een minimum van 35 woningen voor dit segment.</p>

<p>Hiermee komen woningen beschikbaar voor een doelgroep die nu nog zwaar is onderbedeeld.</p>	<p>In de zone rond de Nutslaan zijn enkel 3 woningen toegestaan. Het realiseren van Tiny Houses is op basis van het bestemmingsplan toegestaan. Deze woonvorm wordt echter niet benoemd in de vastgestelde Nota van uitgangspunten.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>D Aangegeven wordt dat op de digitale verbeelding ten zuiden van de Nutslaan nog een bouwhoogte van 11 meter is opgenomen. Dit is reeds doorgegeven aan één van de betrokken ambtenaren, die op zijn beurt beaamde dat onze visie hierop correct is. Indiener gaar ervan uit dat dit op een passend moment zal worden rechtgezet.</p>	<p>Dit betreft inderdaad een omissie. Hiertoe zal het bestemmingsplan worden aangepast.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>E Indiener is tegenstander van verdere verhogingen van het maaiveld van de Stationslocatie, zeker zolang daar geen steekhoudende argumenten voor aanwezig zijn. Hierbij wordt onder andere aangegeven dat bij de bodemsanering begin deze eeuw er veel meer zand is gestort dan er voordien grond was afgegraven. Voorts is het gemeentelijk antwoord op de inspraakreactie van de Veiligheidsregio <i>'dat het terrein van de Stationslocatie zal worden opgehoogd en de woningen hoger komen te staan dan de rijbaan'</i>.</p> <p>Indiener geeft aan dat al die 'verhogingen' voor het zicht vanuit en op de Nutslaan dienen te worden opgeteld bij de toegestane maximale bouwhoogte, een extra argument om de bouwhoogte te beperken tot 6 meter.</p>	<p>Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Stationslocatie is dat het huidige maaiveld zoveel mogelijk behouden blijft. Dit om voldoende drooglegging te houden ten opzichte van waterpeilen. Rond het stationsgebouw wordt aangesloten op huidige hoogte van het stationsgebouw.</p> <p>De hoogte van het maaiveld wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, maar zal bij de uitwerking van het plan in samenspraak met projectontwikkelaar en indieners zienswijze worden bepaald.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>F Indiener is verheugd met de toezegging in de inspraaknota dat er ten westen en ten zuiden van de Nutslaan een buffer van water en groen van minimaal 6 meter breed zal worden ingericht. Indieners hechten aan de ambtelijke toezegging in de klankbordgroep dat de uiteindelijke projectontwikkelaar in overleg gaat met indiener over de invulling van de gronden langs de Nutslaan.</p>	<p>Een dergelijke toezegging is meegegeven aan de inschrijvende partijen.</p> <p>Bij de uiteindelijke gunning zal dit nogmaals worden meegegeven aan de ontwikkelende partij.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>G Indiener pleit voor een deugdelijke monitoring van de bemaling tijdens de bouw.</p> <p>Indiener wil nog eens benadrukken dat het merendeel van de huizen in de Nutslaan niet op palen staat. Voor</p>	<p>De zorg van de indieners wordt gedeeld door de gemeente.</p> <p>Uitgangspunt voor de gemeente is dat de omgeving geen gevolgen mag ondervinden van het toepassen van bemaling. De ontwikkelende partij zal een bemalings- en monitoringsplan moeten opstellen. Dit</p>

<p>verlaging van het grondwaterpeil zijn deze woningen extra kwetsbaar. Graag wijzen wij u in dit verband ook op de voor forse en grootschalige funderingsproblemen als gevolg van lagere grondwaterstanden, met name ook in onze regio.</p> <p>Tijdens de laatste vergadering van de klankbordgroep bleek er ambtelijk eindelijk het nodige begrip te ontstaan voor onze zorg. Er is toegezegd dat er nog eens serieus naar het vraagstuk zal worden gekeken en een bijeenkomst belegd met de gemeentelijke adviseur en de adviseur van de indiener.</p> <p>Ten tijde van het opstellen van de zienswijze heeft indiener nog geen uitnodiging voor een gesprek ontvangen.</p> <p>Vanzelfsprekend beseft indiener dat bemalingsvoorwaarden niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Dit neemt niet weg dat ze voor ons van groot belang zijn en er zullen hoe en waar dan ook eenduidige en harde afspraken over moeten worden gemaakt.</p>	<p>plan dient vooraf goedgekeurd te worden door de gemeente.</p> <p>In het monitoringsplan moet onder meer worden opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - waar peilbuizen geplaatst worden; - hoe vaak deze gemonitord worden; - welke acties genomen worden, indien grenswaarden bereikt worden. <p>Naast de monitoring kunnen verschillende maatregelen genomen worden. Een mogelijkheid is het verhogen van het peil in de sloot, door de stuw tijdelijk te verhogen. Of dit voldoende is, zal uit het bemalingsplan moeten blijken. Afhankelijk van de wijze van bouwen (kelders, diepe funderingen) zal retourbemaling toegepast kunnen worden.</p> <p>Het voorstel is om het monitorings- en bemalingsplan te bespreken met de klankbordgroep (en eventueel adviseur) te bespreken, voordat de gemeente een akkoord geeft op deze plannen. Inmiddels is een afspraak gemaakt met indiener om de aanpak te bespreken.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>H In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat: "<i>Ter plaatse van de Nutslaan 21 is een sterke verontreiniging met koper aangetroffen</i>".</p> <p>Door indiener wordt aangegeven dat in tuin van Nutslaan 21 is nog nooit een bodemonster getrokken.</p> <p>Indiener vraagt zich af of bedoeld wordt dat de sterke koperverontreiniging is aangetroffen in de nabijheid van Nutslaan 21, dus feitelijk op de Stationslocatie?</p> <p>In het bestemmingsplan kan indiener nergens lezen wat er gaat gebeuren met die zware verontreiniging en wat de gemeente hieraan doet.</p>	<p>Uit het evaluatierapport (2003) van de bodemsanering die in het verleden op de stationslocatie heeft plaatsgevonden blijkt dat er verschillende restverontreinigingen in de bodem zijn achtergebleven. Het betreft onder andere een aantal verontreinigingen ter plaatse van de perceelsgrenzen, waaronder een verontreiniging met koper ter plaatse van de perceelsgrens Nutslaan 21 (op het terrein van de stationslocatie). De restverontreinigingen zijn afgedekt zodat er geen vermenging met schone grond kan plaatsvinden.</p>  <p>Afhangelijk van de toekomstige inrichting van het plangebied en het grondgebruik ter hoogte van de restverontreiniging zullen de eventuele vervolgstappen moeten worden bepaald. In het kader van de vereiste omgevingsvergunningen voor de toekomstige</p>

	<p>woningen zal een actueel bodemonderzoek worden uitgevoerd. Hierbij wordt de gezondheid van omwonenden meegenomen in de aanpak van het onderzoek.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>I In de inspraaknota is toegezegd dat 'er onderzoek wordt gedaan naar een betere oversteek Nutslaan Industrieweg'.</p> <p>Indiener geeft aan dat dergelijke toezeggingen al enkele jaren spelen. De oversteek is gevaarlijk en kent slechts een schijnveiligheid halverwege.</p> <p>In het Ontwerpbesluit hogere waarden Wet Geluidhinder als bijlage is opgenomen wordt gesteld dat een verlaging van de snelheid van 50 naar 30 km geen optie is om de geluidsbelasting terug te dringen omdat de Industrieweg een hoofdontsluitingsweg betreft.</p> <p>Indiener is van mening dat dit geen goed argument is. Op diverse plekken in de buurt van de rotonde zijn al stevige snelheidsbeperkende maatregelen getroffen en dat zullen er in de komende jaren echt nog meer worden als de Stationslocatie is bebouwd en de mobiliteit verder toeneemt.</p>	<p>De maximumsnelheid op de Industrieweg sluit aan bij de wegcategorisering zoals vastgelegd in het gemeentelijke beleidsplan Verkeer waarin de Industrieweg is aangeduid als gebiedsontsluitingsweg. De gebiedsontsluitingswegen zijn vooral bedoeld om de woon- en werkgebieden op een vlotte manier te ontsluiten.</p> <p>Zoals toegezegd in de inspraaknota is de gemeente aan de slag gegaan met de verbetering van de oversteek Nutslaan-Industrieweg. Dit valt buiten de kaders van het bestemmingsplan. Indiener zal eveneens bij het vervolg worden betrokken.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>

4.	
Ontvangstdatum: 5 december 2018	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
<p>A Indiener geeft aan dat in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) de Stationslocatie genoemd is als een binnenstedelijke uitbreiding van een bedrijventerrein.</p> <p><i>Binnen het stedelijk gebied is een beperkte uitbreiding aan de zuidwestzijde van het bestaande bedrijventerrein Mijdrecht (ook wel: Stationslocatie) met 2 hectare netto opgenomen.</i></p> <p>In de inspraaknota op het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesuggereerd dat de provincie hiermee een woningbouwprogramma zou bedoelen. Aangegeven wordt dat het gestelde in de inspraaknota onjuist is.</p>	<p>In het woningprogramma van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie wordt eveneens de Stationslocatie benoemd.</p> <p>De ontwikkeling van de Stationslocatie uitgebreid afgestemd met de provincie. Indien het bestemmingsplan in strijd was met het provinciale beleid had de provincie dit laten weten in het kader van het vooroverleg. De provincie staat positief tegenover de planvorming op de Stationslocatie Mijdrecht.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>B Indiener geeft aan dat dat de onder A benoemde afwijking op zich geen probleem is als er binnen de gemeente</p>	<p>Het zoeken naar mogelijke uitbreidingslocaties voor bedrijven heeft geen betrekking op voorliggend bestemmingsplan.</p>

<p>andere potentiële locaties voor uitbreiding van bedrijventerreinen beschikbaar zijn. Aangegeven wordt dat deze niet aanwezig zijn en dat de gemeente vooralsnog geen plannen heeft in die richting.</p>	<p>De keuze voor de wenselijke invulling van het projectgebied is uitgebreid onderzocht. Het haalbaarheidsonderzoek van de Stationslocatie Mijdrecht heeft uiteindelijk geresulteerd in het besluit voor het realiseren van permanente woningen. Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve een uitwerking van een raadsbesluit.</p> <p>Hierbij kan eveneens worden gesteld dat het projectgebied van de Stationslocatie gezien de kavelvorm (langgerekt perceel) niet optimaal aansluit bij de door de bedrijfsmarkt gevraagde kavels/kavelvorm.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>C Aangegeven wordt dat uit het STOGO-onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan bedrijventerrein. Ook uit het initiatief van ondernemers voor ontwikkeling van de BLUE PORT in Amstelhoek bleek deze behoefte. Gesteld kan worden dat deze behoefte op korte termijn in de orde ligt van 10 tot 20 hectare. Het gebrek aan ruimte zal lokaal gevestigde bedrijven in de problemen brengen.</p> <p>Indiener geeft aan de Stationslocatie deels zou kunnen voorzien in deze behoefte.</p>	<p>De wenselijk invulling van het projectgebied is uitgebreid onderzocht. Het haalbaarheidsonderzoek van de Stationslocatie Mijdrecht heeft uiteindelijk geresulteerd in het besluit voor het realiseren van permanente woningen. Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve een uitwerking van een raadsbesluit.</p> <p>In de afweging van het belang van de behoefte aan nieuwe woningen en de mogelijke behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte weegt het op peil houden van de woningvoorraad voor de gemeente zwaarder.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>D Indiener geeft aan dat in een intentieovereenkomst (d.d. 20 september 2012) tussen gemeente, OMV en de VIB bij aangetoonde behoefte, de gemeente onderzoek zou doen naar de mogelijke aanleg van nieuwe bedrijventerreinen binnen de gemeentegrenzen. Ondanks de aangetoonde behoefte (STOGO-onderzoek/deelnemers Blue Port) heeft de gemeente zich niet actief ingespannen naar het zoeken van mogelijke uitbreidingslocaties.</p>	<p>Het zoeken naar mogelijke uitbreidingslocaties heeft geen betrekking op voorliggend bestemmingsplan.</p> <p>Het haalbaarheidsonderzoek van de Stationslocatie Mijdrecht heeft uiteindelijk geresulteerd in het besluit voor het realiseren van permanente woningen. Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve een uitwerking van een raadsbesluit.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>E Het argument dat zich tijdens het 'te koop aanbieden' geen bedrijven hebben gemeld geldt niet als rechtvaardiging om het bedrijventerrein om te zetten voor woningbouw. Op dat moment bevond geheel Nederland zich in een diepe crisis. Nu de economie weer opleeft is er weer vraag naar bedrijfsterrein en loopt leegstand (wat in de Mijdrecht al beperkt was) snel terug.</p> <p>Aangegeven wordt dat de gemeente een meer afgewogen besluit dient te nemen</p>	<p>De wenselijk invulling van het projectgebied is uitgebreid onderzocht. Het haalbaarheidsonderzoek van de Stationslocatie Mijdrecht heeft uiteindelijk geresulteerd in het besluit voor het realiseren van permanente woningen.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve een uitwerking van een raadsbesluit. Het doel is om met deze ontwikkeling de toenemende druk op de beschikbaarheid van goedkopere sociale huurwoningen te verlichten.</p>

<p>waarin de belangen van de bestaande bedrijven zwaarder zouden moeten wegen.</p>	<p>In de afweging van het belang van de behoefte aan nieuwe woningen en de mogelijke behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte weegt het op peil houden van de woningvoorraad voor de gemeente zwaarder.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>F In het bestemmingsplan wordt gerefereerd aan een door ETIN opgesteld rapport uit 2006. Dit rapport is opgesteld mat als doel de verdere achteruitgang van het bedrijventerrein tegen te gaan. Het nu voorgestelde plan sluit aan op scenario 3 van het rapport. Hiermee wordt geen gehoor gegeven aan de keuze die B&W heeft gemaakt, namelijk scenario 2. Voorts wordt aangegeven dat er geen rekening wordt gehouden met de aanbevelingen uit het ETIN-rapport.</p>	<p>Het in 2006 opgestelde ETIN-rapport is inmiddels achterhaald door het haalbaarheidsonderzoek van de Stationslocatie Mijdrecht. De gemeenteraad heeft in het kader van het haalbaarheidsonderzoek uiteindelijk besloten voor het realiseren van permanente woningen.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve een uitwerking van een raadsbesluit.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>G Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen het voornemen om de milieuruimte alsmede fysieke uitbreidingsruimte voor de omliggende bedrijven te beperken.</p> <p>Dat betekent dat bedrijven in de toekomst beperkt worden in de uitbreiding van hun bedrijfsactiviteiten. Hiervoor heeft de VIB vooraf aandacht gevraagd en verzocht hiervan af te zien. Aangegeven wordt dat er met dit verzoek niets is gedaan. In de huidige plannen worden de negatieve effecten van de ontwikkeling afgewenteld op de zittende bedrijven.</p> <p>Indiener is van mening dat deze bedrijven feitelijk 'betalen' voor een door de gemeente gewenste ontwikkeling.</p>	<p>Uitgangspunt is dat de bedrijven hun huidige activiteiten kunnen voortzetten. Op milieugebied wordt hiermee rekening gehouden. Om deze reden is de milieusituatie per bedrijf onderzocht. Het resultaat is dat er voor de woningbouw op de Stationslocatie zelf maatregelen worden genomen, maar de bedrijven zelf geen fysieke maatregelen hoeven te nemen. Daarnaast bieden we de mogelijkheid voor bedrijven voor maatwerkvoorschriften, waarbij een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan op de woningen. Dit biedt ook meer milieuruimte voor de bedrijven. Dit is ook vergelijkbaar met de geluidsnormen die nu al voor de bedrijven gelden voor de bedrijfswoningen aan de Nijverheidsweg 14A, 16B en 16C.</p> <p>Het milieurecht kent verder geen automatisch recht op ontwikkelmogelijkheden van bedrijven. Het staat de bedrijven vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.</p> <p>Het is daarnaast niet zo dat ontwikkelingen helemaal niet meer mogelijk zijn. Wel dient er rekening te worden gehouden met de woningbouw en kunnen er daardoor maatregelen nodig zijn.</p> <p>Naar verwachting treedt in 2021 de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt de bestaande wet- en regelgeving op onder andere het gebied van ruimtelijke ordening en milieu. De nieuwe wet biedt meer mogelijkheden om een balans te vinden tussen bedrijvigheid en een goed woon- en leefklimaat dan de huidige regelgeving. Ter voorbereiding op deze wet willen wij voor het bedrijventerrein Mijdrecht een zogenaamde omgevingsvisie en omgevingsplan opstellen. Hierbij willen we graag samen met u, de betrokken bedrijven en inwoners kijken naar een</p>

	<p>optimale balans tussen bedrijvigheid en andere (gevoelige) functies.</p> <p>Ten slotte wordt in de (oude) toekomstvisie voor het bedrijventerrein Mijdrecht (zoals ook is opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen) al een relatie gelegd tussen de ontwikkeling van de Stationslocatie en naastgelegen bedrijven.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>H Het opleggen van beperkingen is niet noodzakelijk wanneer bij de ontwikkeling van de Stationslocatie meer afscherpende voorzieningen/voorwaarden in de ontwikkeling worden meegenomen.</p>	<p>In het akoestisch onderzoek is in beeld gebracht op welke wijze met afscherpende voorzieningen binnen het plangebied kan worden gekomen tot aanvaardbare akoestische situatie. Uit de resultaten blijkt een scherm met een hoogte van 9 meter en een lengte van circa 350 meter nodig is om de geluidbelasting ter plaatse van het woongebied terug te brengen tot een aanvaardbaar niveau. Een dergelijk omvangrijk scherm is stedenbouwkundig gezien onwenselijk. Daarnaast staan de kosten van een dergelijk scherm niet in verhouding tot het positieve effect.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>I In de paragraaf over de economische uitvoerbaarheid wordt niets gezegd over de consequenties die mogelijke planschade heeft op de exploitatie van het plan.</p> <p>Dergelijk planschade procedures kosten ondernemers veel tijd en geld.</p>	<p>Het staat de bedrijven vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.</p> <p>In de vastgestelde grondexploitatie is budget opgenomen voor planschade.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>J Het realiseren van woningbouw op een dergelijk korte afstand van bedrijfsactiviteiten is zonder meer risicovol. De ervaring leert dat wanneer er hinder wordt ervaren en er klachten worden ingediend. Bij nader onderzoek blijkt dan dat de ervaren hinder niet het gevolg is van een overschrijding van de milieueisen en er feitelijk ten onrechte wordt geklaagd. Hierbij wordt aangegeven dat dit met name betrekking zal hebben op de geluidsbelasting wanneer toekomstige bewoners zich buiten bevinden. Voor bedrijven geeft dit onnodig extra werk tot gevolg.</p> <p>Dat het extra werk met name bij de gemeente terecht komt blijkt in de praktijk niet juist. Door het ontbreken van een adequate opvolging zijn het de bedrijven die eerst worden aangesproken.</p>	<p>In het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen om te borgen dat ter plaatse van de toekomstige woningen sprake is van een aanvaardbare milieusituatie. Er worden vooral met betrekking tot geluid maatregelen genomen, zoals isolerende maatregelen, om de geluidsbelasting te beperken. Tevens dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid. Hierdoor verwachten we dat het werkelijke aantal klachten zal meevallen.</p> <p>De werkzaamheden voor een klacht liggen voornamelijk bij de gemeente en slechts in zeer beperkte mate bij een bedrijf. Als dit anders wordt ervaren kan indiener contact opnemen met de gemeente.</p> <p>In de afweging van het belang van de behoefte aan nieuwe woningen en de beperkte extra last voor bedrijven vanwege klachten, weegt het op peil houden van de woningvoorraad voor ons zwaarder. Bovendien</p>

	<p>is de gemeente van mening dat de bedrijven niet onevenredig benadeeld worden.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>L Toekomstige aanscherping van milieuwetgeving heeft mogelijk tot gevolg dat bedrijven zelfs binnen hun huidige activiteiten worden gedwongen extra voorzieningen te treffen omdat woningbouw zich op kortere afstand bevindt.</p> <p>In de inspraaknota wordt door de gemeente aangegeven dat de Omgevingswet meer mogelijkheden zou bieden om voor woningen op of tegen een bedrijventerrein andere milieunormen te hanteren dan voor woningen in een rustige woonwijk. Het feit blijft dat de bedrijven met de bewoners in overleg moeten gaan: hierbij geldt dat de bedrijven geheel andere belangen hebben.</p> <p>Voor de VIB is dit reden om bezwaar te maken tegen mogelijk van woningbouw op de Stationslocatie.</p>	<p>Volgens de huidige planning zal in 2021 de Omgevingswet in werking treden. De nieuwe wet betekent zeker geen aanscherping van de milieuregelgeving, maar biedt op milieugebied juist meer mogelijkheden om een balans te vinden tussen bedrijvigheid en een goed woon- en leefklimaat gelet op de zogenaamde omgevingskenmerken van een gebied.</p> <p>Zo biedt de Omgevingswet bijvoorbeeld meer mogelijkheden om voor woningen op of tegen een bedrijventerrein andere milieunormen te hanteren dan voor woningen in een rustige woonwijk. Hierbij dient een integrale afweging worden gemaakt tussen de belangen van bestaande bedrijven, omwonenden en nieuwe bewoners.</p> <p>In het kader van de Stationslocatie heeft de gemeenteraad in het haalbaarheidsonderzoek van de Stationslocatie Mijdrecht uiteindelijk besloten voor het realiseren van permanente woningen.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>M Gelet op het belang van de Rondweg/Industrieweg zou een gedegen onderzoek naar de verkeersafwikkeling ten grondslag moeten liggen aan de beoogde ontwikkeling.</p> <p>In dit onderzoek zouden ook recente verkeerstellingen en andere ontwikkelingen, zoals Marikenzijde 2^e fase, meegenomen moeten worden.</p>	<p>Bij de realisatie van de rotonde ter plaatse van de kruising van de Industrieweg met de Rondweg is rekening gehouden met een groei van het verkeer door de ontwikkelingen in en rond de kern Mijdrecht. Hierbij is gebruik gemaakt van een gemeentelijk verkeersmodel.</p> <p>De ontsluitingsstructuur heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling op een goede en veilige manier af te wikkelen.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>

5.	
Ontvangstdatum: 3 december 2018	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
<p>A Per 12 november 2018 is indiener eigenaar geworden van het perceel Nijverheidsweg 16a, b en c. aangegeven wordt dat het aanwezige constructiebedrijf verder wordt voortgezet alsmede uit te breiden met een spuitcabine. Het bedrijf zal beter zijn klanten kunnen bedienen als het gehele productieproces wordt beheerst.</p>	<p>Uitgangspunt is dat de bedrijven hun huidige activiteiten kunnen voortzetten. Op milieugebied wordt hiermee rekening gehouden. Vandaar dat de milieuaspecten van het bedrijf zijn onderzocht. Het resultaat is dat er voor de woningbouw op de Stationslocatie zelf maatregelen worden genomen, maar de bedrijven zelf geen fysieke maatregelen hoeven te nemen. Daarnaast bieden we de mogelijkheid voor bedrijven voor maatwerkvoorschriften, waarbij een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan op de</p>

<p>Indien de plannen tot verlaging van de milieucategorie doorgang vinden zal dit de huidige planvorming doorkruisen en zal verdere groei op deze locatie worden belemmerd.</p>	<p>woningen. Dit biedt ook meer milieuruimte voor de bedrijven. Dit is ook vergelijkbaar met de geluidsnormen die nu al voor de bedrijven gelden voor de bedrijfswoning aan de Nijverheidsweg 14A.</p> <p>Het milieurecht kent verder geen automatisch recht op ontwikkelmogelijkheden van bedrijven. Het staat de bedrijven vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.</p> <p>Het is daarnaast niet zo dat ontwikkelingen helemaal niet meer mogelijk zijn. Wel dient er rekening te worden gehouden met de woningbouw en kunnen er daardoor maatregelen nodig zijn.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>B Indiener heeft bezwaar tegen de 11 bouwhoogte ter plaatse van het plangebied. Verzocht wordt om de bouwhoogte van het perceel Nijverheidsweg 16a, b en c ook een bouwhoogte van 11 meter toe te staan.</p>	<p>Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen' is ter plaatse van het perceel van indiener reeds een bouwhoogte toegestaan van 15 meter. Deze bouwhoogte is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>C Indiener gaat ervan uit dat hij nooit extra maatregelen hoeft te nemen dan de reeds bestaande situatie ten aanzien van geluidsoverlast van de bestaande en toekomstige situatie. In het bestemmingsplan worden er bij naastgelegen bestaande bedrijven wel extra maatregelen genomen. Gezien de huidige bouwmaterialen (mm plaatwerk en plexiglas) gaat indiener ervan uit dat dit een omissie betreft.</p>	<p>In het akoestisch onderzoek is per bedrijf beoordeeld in hoeverre maatregelen noodzakelijk zijn. Op basis van de huidige representatieve bedrijfssituatie en de daarmee samenhangende geluidcontouren is in het bestemmingsplan op de verbeelding ter hoogte van het bedrijf Nijverheidsweg 16a, b en c een zone opgenomen waarbinnen geen woningen mogen worden gerealiseerd. In combinatie met een maatwerkvoorschrift geluid (55 dB(A)) leidt dat ertoe dat de huidige bedrijfsactiviteiten mogelijk blijven zonder dat aanvullende maatregelen op bedrijfsniveau dienen te worden getroffen.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>D Indiener geeft aan dat iedere vorm van planschade verhaald zal gaan worden.</p>	<p>Het staat indiener vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijk beëdigd taxateur planschade.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>

6.	
Ontvangstdatum: 4 december 2018	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
<p>A Indiener maakt namens de eigenaar van de bedrijfspercelen aan de Nijverheidweg 11, 11a, 11b, 11c, 13 en 15 te Mijdrecht bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Het betreffende bedrijf beschikt over een revisievergunning d.d. 22-02-2005, voor een fabriek voor de productie van melkvervangende veevoeders. In deze vergunning is o.a. opgenomen de opslag van 40 ton irriterende stoffen in zakgoed. Voorts is op d.d. 21-06-2018 vergunning verleend voor het opslaan en het uitvoeren van mengactiviteiten op het perceel Nijverheidsweg 11 abc.</p> <p>In het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen' zijn de gronden ter plaatse van het betreffende bedrijf voorzien van de bestemming 'Bedrijf - 1' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4'.</p> <p>Aangegeven wordt dat ter plaatse van de Nijverheidsweg nr. 11 en 13 de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 6/7' is opgenomen, waarbij in de planregels wordt vermeld: <i>"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 6' bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de vervaardiging van melkvervangende producten, voor zover deze behoren tot bedrijfscategorie 5, zijn toegestaan"</i>.</p> <p>Het beoogde bouwplan, zoals weergegeven in het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan, zorgt voor een onevenredige beperking in de huidige bedrijfsvoering, alsook de bedrijfsontwikkeling van het reeds gevestigde bedrijf.</p> <p>Verzocht wordt om de opgenomen bestemmingen en (functie)aanduidingen vanuit het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen" te respecteren.</p>	<p>Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de bedrijven hun huidige activiteiten kunnen voortzetten. Vandaar dat de milieuaspecten van het bedrijf zijn onderzocht en in het bestemmingsplan randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Stationslocatie zijn vastgelegd. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning. Die vigerende rechten worden gerespecteerd. Voor de woningbouw op de Stationslocatie worden maatregelen genomen, maar het bedrijf hoeft zelf geen fysieke maatregelen te nemen. Daarnaast bieden we de mogelijkheid voor het bedrijf voor maatwerkvoorschriften, waarbij een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan op de woningen. Dit biedt ook meer milieuruimte voor het bedrijf.</p> <p>Het milieurecht kent verder geen automatisch recht op ontwikkelmogelijkheden van bedrijven. Het staat het bedrijf vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Daarnaast is er voor de betreffende percelen recent een omgevingsvergunning milieu verleent die rekening houdt met toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf. Het akoestisch onderzoek is aangepast op basis van deze vergunning, waardoor in het plan al rekening gehouden wordt met toekomstige activiteiten van het bedrijf.</p> <p>Het is daarnaast niet zo dat ontwikkelingen helemaal niet meer mogelijk zijn. Wel dient er rekening te worden gehouden met de woningbouw en kunnen er daardoor maatregelen nodig zijn.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>B Indiener geeft aan dat in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) de stationslocatie genoemd is als een binnenstedelijke uitbreiding van een bedrijventerrein.</p>	<p>In het woningprogramma van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie wordt eveneens de Stationslocatie benoemd.</p> <p>De ontwikkeling van de Stationslocatie uitgebreid afgestemd met de provincie. Indien het</p>

<p><i>Binnen het stedelijk gebied is een beperkte uitbreiding aan de zuidwestzijde van het bestaande bedrijventerrein Mijdrecht (ook wel: Stationslocatie) met 2 hectare netto opgenomen.</i></p> <p>Met een planologische procedure is de gemeente voornemens om een gebied dat in de provinciale verordening is aangewezen als binnen stedelijke uitbreidingslocatie t.b.v. bedrijventerrein Mijdrecht, te ontwikkelen tot centrum woonmilieu, dat ten aanzien van de aan te houden richtafstanden grote gevolgen heeft voor zowel de nieuwe woningen als voor de gevestigde bedrijven.</p>	<p>bestemmingsplan in strijd was met het provinciale beleid had de provincie dit laten weten in het kader van het vooroverleg. De provincie staat positief tegenover de planvorming op de Stationslocatie Mijdrecht.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>C In de planregels zijn voor de gronden ter plaatse van Nijverheidsweg 11 (a/b/c) twee functieaanduidingen van toepassing: 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'specifieke vorm van bedrijf - 4'.</p> <p>Daarnaast is een strak bemeten bouwvlak rondom de bestaande bebouwing opgenomen.</p> <p>In de planregels wordt ten aanzien van de opgenomen functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4' vermeld: "<i>ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4' voor bedrijfsactiviteiten ten behoeve van veevoerbouwen en vervaardigen van voer voor huisdieren, voor zover deze behoren tot bedrijfscategorie 4.2 of lager;</i>".</p> <p>In relatie tot het vigerende bestemmingsplan wordt de bedrijfscategorie met maar liefst 3 niveaus teruggezet.</p> <p>Het is onjuist dat ter plaatse voor de bedrijfsactiviteiten ten behoeve veevoerbouwen en vervaardigen van voer voor huisdieren de bedrijfscategorie 4.2 behouden blijft, zonder dat de bijbehorende richtafstanden en beschermingsniveaus voor een categorie 4.2 bedrijf in acht genomen worden.</p> <p>Ook door het strak opgenomen bouwvlak wordt het bedrijf beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden.</p> <p>Indiener zal zich nadrukkelijk verzetten tegen het afwaarderen van de milieucategorie en de beperking van de bedrijfsbestemming, maar ook tegen het gegeven dat een deel van zijn bedrijf, dat onlosmakelijk verbonden is met de</p>	<p>Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden zoals die zijn opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" als wordt aangetoond dat feitelijke afstanden van deze milieuaspecten korter zijn. In de milieuonderzoeken wordt aangetoond dat van de richtafstanden kan worden afgeweken.</p> <p>In het geval van de wijziging of uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten kan het nodig zijn om maatregelen te nemen. Dit is in de huidige situatie overigens ook al het geval.</p> <p>Met betrekking tot de beperkingen zie het antwoord onder A.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>

<p>locaties Nijverheidsweg 11, 13 en 15, betrokken is geraakt bij een bestemmingsplanwijziging zodat voor een deel van het bedrijf een ander beheersregime, onterecht en onvoldoende gemotiveerd wordt opgelegd.</p> <p>Indiener is van mening dat er sprake is van een onzorgvuldig opgesteld plan, dat getuigd van een slechte ruimtelijke ordening dat op voorgestelde wijze onmogelijk door de gemeenteraad kan worden vastgesteld.</p>	
<p>D In de toelichting wordt aangegeven dat met de ontwikkeling van de Stationslocatie een centrum-dorps woonmilieu ontwikkeld wordt.</p> <p>Het te ontwikkelen plangebied 'Stationslocatie Mijdrecht' dient dan ook te worden aangemerkt als woongebied/ bebouwde kom. Waarbij in het kader van milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en verkeer (wegverkeerlawaai) strengere normen zijn vastgesteld.</p> <p>Voor de beoordeling van de beoogde woningbouwlocatie dient dan ook te worden uitgegaan van de richtafstanden en milieuzonering die van toepassing is voor het type van een 'rustige woonwijk' die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte uitgegaan dat in het plangebied sprake is van functiescheiding waardoor van de richtafstanden kan worden afgeweken, Indiener maakt hiertegen bezwaar omdat de bedrijfsvoering nog meer op slot zet, waardoor bedrijfsontwikkeling onmogelijk wordt.</p>	<p>Binnen de stationslocatie wordt ruimte geboden aan diverse functies. Ook op een hoger schaalniveau is, kijkend naar de verschillende functies in de omgeving, sprake van een gemengd gebied. Daarnaast is de locatie gelegen binnen de invloedssfeer van de hoofdontsluitingsstructuur van de kern Mijdrecht, waardoor sprake is van een verhoogd achtergrondniveau (dat blijkt ook uit de resultaten van het akoestisch onderzoek). Volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering kunnen in dergelijke gevallen kleinere richtafstanden worden gehanteerd dan binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk'.</p> <p>Voor alle relevante bedrijven is in het bestemmingsplan en het onderliggende onderzoek de milieusituatie in beeld gebracht en ingegaan op de mogelijke beperkingen ten gevolge van de woningbouwontwikkeling. Waar nodig is in het bestemmingsplan en/of daarbuiten (bijvoorbeeld in de vorm van maatwerkvoorschriften) geborgd dat bedrijven niet onevenredig in de belangen worden geschaad.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>E Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt door indiener verwezen naar de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".</p> <p>Het bedrijf van cliënt beschikt over een vergunning voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de vervaardiging van melkvervangende producten, het in werking hebben van fabrieken voor het verwaardigen van voer voor huisdieren.</p>	<p>De afstanden behorende bij de milieucategorieën uit de VNG-brochure betreffen nadrukkelijk richtafstanden, waarvan beargumenteerd kan worden afgeweken. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting ten gevolge van de maximale representatieve bedrijfssituatie in beeld gebracht. Door maatwerkvoorschriften wordt gekomen tot een inpasbare situatie zonder de bedrijfsvoering te beperken in de geluidemissie. Het bedrijf heeft verder (op basis van de huidige milieuvergunning) geen contouren m.b.t. gevaar, geur en stoffen die van invloed zijn op de Stationslocatie.</p> <p>Met betrekking tot de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf wordt ook</p>

<p>Voor een dergelijke functie geldt op basis van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” een onderlinge afstand van 200 meter voor de aspecten geur en geluid.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan “Stationsgebied Mijdrecht” maakt het mogelijk dat op een afstand van ca. 35 meter, gevoelige objecten binnen de milieucontour kunnen worden opgericht. Van een goed woon- en leefklimaat binnen de stof- en geurcontour van de bedrijven van cliënt kan geen sprake zijn.</p> <p>Op basis van het vigerende bestemmingsplan s ter plaatse van de locatie Nijverheidsweg nr. 11 (a/b/c) bedrijvigheid toegestaan tot en met categorie 4.2.</p> <p>Aangegeven wordt dat de bedrijfsvoering kan doorgroeien naar een productiecapaciteit van ≥ 100 t/u. De bijbehorende richtafstanden worden als gevolg van een 4.2 inrichting met ca. 100 meter verhoogd naar 300 meter.</p> <p>Woningbouw in het zuidelijke deel van het plangebied wordt daarmee geheel onmogelijk gemaakt. In het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de bedrijfsbelangen. Binnen de stof- en geurcontouren van het bedrijf dient de oprichting van woningbouw te worden uitgesloten. Het bestemmingsplan dient hierop te worden aangepast.</p> <p>Met de opgenomen motivatie (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan) hoe en waarom van de aan te houden richtafstanden kan worden afgeweken gaat indiener niet akkoord.</p>	<p>opgemerkt dat er in de directe omgeving reeds bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen aanwezig zijn (binnen de richtafstanden) die beperkingen opleggen aan de ontwikkelingsmogelijkheden.</p> <p>Met de regeling zoals vastgelegd in het bestemmingsplan in combinatie met maatwerkvoorschriften voor geluid wordt het bedrijf door de beoogde ontwikkeling van de stationslocatie niet in de bedrijfsvoering beperkt. Omgekeerd is met de voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn verbonden aan de ontwikkeling van de stationslocatie geborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>F In de periode van de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is een inspraakreactie ingediend. In deze reactie is aandacht gevraagd voor: de milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, geur en stoffen, woon- en leefklimaat, calamiteitenvoorzieningen, de aangetroffen bodemverontreiniging, archeologie en de waterhuishouding. Desondanks heeft de gemeente het bestemmingsplan op de aangedragen punten als gevolg van de inspraakreactie ongewijzigd gelaten. Indiener behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten en wesen</p>	<p>De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>

voor om hier in een later stadium op terug te kunnen komen.	
---	--

7.	
Ontvangstdatum: 6 december 2018	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
<p>A Indiener is teleurgesteld dat zijn ingebrachte inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan als direct belanghebbende niet heeft geresulteerd in een aangepast ontwerpbestemmingsplan. Aangegeven wordt dat de gemeente hecht aan een vitaal bedrijventerrein. Middels het bestemmingsplan is indiener van mening dat hij beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering en gebruiksmogelijkheden.</p> <p>Aangegeven wordt dat deze beperking een financiële schade met zich meebrengt welke financieel gecompenseerd dient te worden.</p>	<p>De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>In de inspraaknota van het voorontwerpbestemmingsplan zijn de inspraakreactie voorzien van een gemeentelijke reactie.</p> <p>Het haalbaarheidsonderzoek van de Stationslocatie Mijdrecht heeft uiteindelijk geresulteerd in het besluit voor het realiseren van permanente woningen. Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve een uitwerking van een raadsbesluit.</p> <p>Het staat indiener vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijk beëdigd taxateur planschade.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>B In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat bedrijven hun huidige activiteiten kunnen voortzetten. Het resultaat is dat voor de woningbouw op de Stationslocatie zelf maatregelen worden genomen. Bedrijven hoeven zelf geen fysieke maatregelen te nemen.</p> <p>Indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan staat aangegeven dat er wel rekening gehouden dient te worden met de woningbouw en dat er daardoor maatregelen nodig kunnen zijn.</p> <p>Indiener vraagt zich af of bedrijven toch wel (fysieke) maatregelen moeten nemen.</p>	<p>Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de beoogde woningbouwontwikkeling niet leidt tot fysieke maatregelen in de huidige, representatieve bedrijfssituaties. Met de voorwaarden die zijn verbonden aan de toekomstige ontwikkeling van het woongebied in combinatie met maatwerkvoorschriften voor de bedrijven is geborgd dat de omliggende bedrijven niet in de huidige bedrijfsvoering worden beperkt. Fysieke maatregelen kunnen wel aan de orde zijn bij eventuele toekomstige uitbreiding of wijziging van de bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>C Indiener vraagt zich af of het weer mogelijk wordt om meerdere woningen te realiseren aan de Nijverheidsweg 16. Aangegeven wordt dat de gemeente zelf woningbouw gaat realiseren op een perceel met tot op heden dezelfde bedrijvenbestemming als het perceel van indiener.</p> <p>Indiener is van mening dat hij in het voorliggende bestemmingsplan middels een binnenplanse vrijstelling dezelfde mogelijkheid krijgt.</p>	<p>De Stationslocatie Mijdrecht heeft geen bedrijvenbestemming. De gemeenteraad heeft in het verleden wel aangegeven dat deze locatie diende ten behoeve van de huisvesting van bedrijven. Dit is echter nooit vertaald naar een bestemmingsplan. Een aanbesteding binnen dit kader "bedrijven" heeft niet tot het gewenste resultaat geleid, waarna de gemeenteraad heeft verzocht de haalbaarheid van woningbouw te onderzoeken. Deze vraag was mede ingegeven door een groeiende vraag naar woningen ten behoeve van het huisvesten van vergunninghouders. Dit was de aanleiding om de Stationslocatie Mijdrecht onderdeel te uitmaken van het bredere project Spoedwoningen. Op verschillende locaties binnen de gemeente is onderzocht of het</p>

	<p>realiseren van goedkope sociale huurwoningen mogelijk was. De Stationslocatie Mijdrecht was een van deze locaties. Het haalbaarheidsonderzoek van de Stationslocatie Mijdrecht heeft uiteindelijk geresulteerd in het besluit voor het realiseren van permanente woningen. Het doel is om met deze ontwikkeling de toenemende druk op de beschikbaarheid van goedkopere sociale huurwoningen te verlichten.</p> <p>Ter plaatse van het perceel aan de Nijverheidsweg 16 is conform het huidige bestemmingsplan uitgegaan van de bestemming 'Bedrijf'.</p> <p>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
--	--

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Zienswijzen

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Zienswijze 1: Stationsgebouw: de kantoorfunctie binnen de bestemming 'Gemengd' (artikel 4) zal enkel worden toegestaan ter plaatse van het bestaande stationsgebouw.

- 4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de bestaande bebouwing, zoals aangeduid met de 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

Zienswijze 2: Transformatiestation Stedin: Met het oog op de brandveiligheid is op de verbeelding een zone vastgelegd waarbinnen de realisatie van woningen is uitgesloten. In het ontwerpbestemmingsplan is een afstand van 10 meter aangehouden, gemeten vanaf het gebouw van Stedin. Conform de systematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is de zone aangepast. Op de verbeelding is de 10 meter zone nu gelegen op de perceelsgrens van Stedin.

Zienswijze 3: B In de zone direct gelegen rondom de Nutslaan wordt de bestemming 'Wonen' (artikel 6) aangepast. In deze zone zijn maximaal 3 woningen bestaande uit 2 bouwlagen toegestaan.

- 6.2.1 Algemeen
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn ten hoogste 3 woningen, bestaande uit maximaal twee bouwlagen, toegestaan;

D: op de digitale verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is ten zuiden van de Nutslaan nog een bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Dit wordt aangepast naar 7 meter.

Tijdens de informatieronde d.d. 6 juni 2019 heeft de vertegenwoordiger van de bewoners van de Nutslaan ingesproken. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de maximale toegestane bouwhoogte rond de Nutslaan verlaagd van 7,5 naar 7,0 meter.

Ambtshalve wijzigingen

In overleg met de indienende partijen is besloten om in het kader van het bestemmingsplan toch alvast een archeologisch booronderzoek uit te voeren. Op basis van het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek was (in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) de verwachting uitgesproken dat een strook langs de westzijde van het plangebied mogelijk onderdeel was van (de oever van) een kreekkrug waarop bewoning mogelijk was in het Neolithicum. Op basis van het uitgevoerde archeologisch booronderzoek zijn er echter geen archeologische resten gevonden. Voor het gehele plangebied van de te ontwikkelen locatie is op basis van het uitgevoerde booronderzoek een minder hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is gezien het booronderzoek aangepast. Enkel bij een werkzaamheden dieper dan 4,5 meter onder maaiveld en groter dan 2.500 m² is aanvullend archeologisch onderzoek vereist. Het uitgevoerde archeologisch booronderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Het uitgevoerde onderzoek naar gierzwaluw-, huismus-, vleermuis- en marteronderzoek nog invoegen als bijlage bij het bestemmingsplan. De resultaten zijn reeds in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beschreven. Ten gevolge van de ontwikkeling van de Stationslocatie Mijdrecht worden er geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Op basis van het akoestisch onderzoek zijn de maatregelen uitgewerkt die nodig zijn om woningbouw op de Stationslocatie mogelijk te maken. Naar aanleiding van ambtelijk overleg is er aanvullend akoestisch onderzoek naar het transformatiestation van Stedin. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan.