

Nota beantwoording zienswijzen Wijzigingsplan Intratuin Bredeweg

Het wijzigingsplan heeft van 22 april t/m 2 juni 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 18 zienswijzen ingediend.

1. Adressant 1.

Zienswijze

- a) Het wijzigingsplan is in opdracht van dhr. Droogh opgesteld en niet in opdracht van de gemeente Zuidplas. Hiermee worden de schijn gewekt dat niet alle belangen zijn meegenomen in een zorgvuldige besluitvorming. Gewaakt moet worden voor een 'te eenzijdige' benadering van het plan.

Antwoord:

In het bestemmingsplan Zuidplas Noord (vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zevenhuizen – Moerkapelle) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee een tuincentrum mogelijk wordt gemaakt. De meeste wijzigingsbevoegdheden worden 'in gebruik genomen', indien daarvoor een verzoek wordt ingediend bij de gemeente. In dit geval heeft dhr. Droogh, namens Intratuin, een verzoek ingediend.

Voordat het tuincentrum gerealiseerd kan worden, wordt er een wijzigingsplan opgesteld. Een wijzigingsplan dient te voldoen aan de, in het bestemmingsplan Zuidplas Noord, verwoorde wijzigingsvoorwaarden. Aanvullend dient aangetoond te worden dat het plan zowel uit milieuoogpunt, als uit financieel oogpunt uitvoerbaar is. Een integrale afweging van diverse aspecten vindt plaats in de toelichting van het wijzigingsplan. Van een eenzijdige benadering is dus geen sprake.

- b) Het bedrag dat door de initiatiefnemer, als bijdrage in de grondexploitatie bijdraagt, is niet bekend gemaakt.

Antwoord:

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen indien er een wijzigingsplan wordt opgesteld. Indien de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is openbaar en dient conform de voorgeschreven procedure uit de Wro opgesteld en vastgesteld te worden.

Voor de bouwplannen van de Intratuin wordt een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer opgesteld. Deze overeenkomst is niet openbaar.

- c) De conclusies van het DPO worden, gezien de huidige economische crisis, in twijfel getrokken. Daarbij wordt aangetekend of de realisatie van de Intratuin niet in strijd is met de beleidsdoelstelling.

Antwoord:

Ruimtelijke plannen worden voor de duur van 10 jaar opgesteld. Het is niet uit te sluiten dat gedurende deze periode er economische schommelingen plaats vinden.

Het is onmogelijk om voor deze termijn rekening te houden met een (tijdelijke) economisch verval.

Niet duidelijk is welke strijdigheid met beleid bedoeld wordt. Daarom kan er niet nader ingegaan worden op dit deel van de zienswijze.

- d) Een Intratuin van deze omvang leidt tot ongelijke concurrentie met de detailhandel in de rest van de gemeente Zuidplas en meer specifiek voor met name de dorpskern van Zevenhuizen. Niet alleen de detailhandel, maar ook de relatief kleine ondernemingen in de middenstand zullen hier nadeel van ondervinden (uitdunning). Dit leidt tot verdere afbreuk van de woonattractiviteit in Zevenhuizen.

Antwoord:

Uiteraard zullen door de komst van een grootschalige zaak als Intratuin de concurrentieverhoudingen in enkele branches veranderen. Het is op voorhand niet uit te sluiten dat er mutaties kunnen plaats vinden in het winkelbestand, maar de ervaringen elders leren dat het relevante winkelaanbod in een dorpscentrum een heel andere functie heeft en ook heel anders bezocht wordt dan een grootschalig tuincentrum. Daar komt bij dat dit tuincentrum ook nieuwe bezoekers trekt en daar kan het bestaand aanbod ook van profiteren. Overigens wordt in het DPO Zevenhuizen (Ecorys mei 2010) aangegeven dat er nog verschillende versterkingsmogelijkheden zijn voor detailhandel in het centrum van Zevenhuizen (zie o.a. conclusies 8 en 9).

- e) De 'Atlas voor gemeenten 2010 (vanaf nu: 'atlas') behandelt de krimpindex. Uit deze rapportage blijkt dat de Zuidplaspolder een bovengemiddelde kans op krimp heeft. Een 'kans op krimp' betekent uiteraard nog geen feitelijke krimp, maar dit is wel een scenario waarmee rekening gehouden moet worden. De plannen voor de Zuidplaspolder zijn gebaseerd op een groeiende bevolking en aanhoudende krapte op de woningmarkt. Deze uitgangspunten zijn inmiddels achterhaald. Hierdoor is er een kans aanwezig dat er een trek ontstaat naar (vooral historische) steden, waar de betaalbaarheid van woningen zal gaan toenemen en het niveau van voorzieningen op pijl is. De geplande woningbouw (al dan niet aansluitend aan de bestaande dorpskernen) zal later opgeleverd worden dan de Intratuin. Hierdoor wordt het negatieve effect op de bestaande voorzieningen alleen maar groter.

Antwoord:

In de atlas wordt aangegeven dat de kans op krimp in met name de 'new-towns' voelbaar wordt. De nieuwe steden zijn plaatsen als Spijkenisse en Almere. Daarbij wordt expliciet aangegeven dat de voorspellingen zijn omgeven met grote onzekerheden. Er zijn daarom verschillende scenario's te bedenken, waardoor de krimpvoorspellingen niet uitkomen. De atlas vormt hiermee geen harde richtlijn / toetsingskader.

De ontwikkeling van de zuidplaspolder zijn vastgelegd in de Interregionale Structuurvisie (ISV), een streekplanherziening en het Intergemeentelijke Structuurplan (ISP). In 2009 zijn de plannen juridisch vastgelegd in diverse bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen hebben een 'levensduur' van 10 jaar. De ontwikkeling van woningbouw wordt binnen de planperiode gerealiseerd.

Vanwege de economische crisis kan er wellicht tijdelijk een vertraging ontstaan, maar ruimtelijke plannen zijn ‘crisis overstijgend’.

Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording onder c.

- f) Uit de Dienstenrichtlijn (2006/123/EG) volgt dat het vestigingsbeleid veel ruimer is geworden en dat vestigingseisen niet ‘zo maar’ gebaseerd kunnen worden op economische criteria (uit een DPO). Hiermee kan een DPO niet meer direct als richtsnoer dienen voor het vestigingsbeleid.

Antwoord:

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) maakt brancheren in het bestemmingsplan mogelijk, mits gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit. Louter economische criteria (of concurrentie-argumenten) zijn niet van belang, maar veranderde concurrentieverhoudingen kunnen uiteraard wel onacceptabele ruimtelijke gevolgen hebben als dat leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

De lijn in de rechtspraak is dat nieuwe detailhandel alleen kan worden tegengehouden ten gunste van bestaande detailhandel wanneer er vrees is voor een duurzame ontwrichting van de detailhandelstructuur in de betreffende branche. Er is sprake van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur als naar voren komt dat er sprake is van een blijvende zeer aanzienlijke vermindering van de keuzemogelijkheden voor de consument c.q. variatie in het detailhandelsaanbod. Gezien de uitkomsten van het DPO van BRO zal dit niet het geval zijn. Wij wijzen er verder op dat de conclusies van dit DPO niet gebaseerd zijn op economische criteria. De in dit DPO opgenomen berekeningen zijn juist bedoeld om de mogelijke effecten op de ruimtelijke detailhandelsstructuur aan te geven. Daarbij zijn ook meer kwalitatieve overwegingen meegenomen. Het DPO dient dus ook niet als directe richtsnoer voor het vestigingsbeleid, maar als onderbouwing van het initiatief.

- g) De belangen van de middenstand in de dorpskern van Zevenhuizen (stedelijk leefmilieu) overstijgen de economische criteria uit het DPO. Uit het opgestelde DPO voor de dorpskern Zevenhuizen blijkt dat de branche ‘plant & dier en huishoudelijke en luxe producten’ is over vertegenwoordigd in het winkelaanbod in Zevenhuizen. Een extra toevoeging van deze branche is negatief voor de dorpskern Zevenhuizen.

Antwoord:

De gemeente mag zich niet mengen in concurrentieverhoudingen. In de ruimtelijke ordening spelen concurrentiebelangen geen rol. Alleen in het geval sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau, zodanig dat sprake is van een in planologisch opzicht onaanvaardbare situatie, is aanleiding voor de gemeente om in planologisch opzicht regulerend op te treden.

Uit vaste rechtspraak (o.a. ABRS 10 juni 2009, 200808122/1/R3, 2 december 2009, 200901438/1/R3 en 9 juni 2010, 200906023/1/R1) blijkt dat voor de vraag of sprake is van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau geen doorslaggevende betekenis toekomt aan de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar is het doorslaggevende criterium of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden

blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun inkopen kunnen doen. Zie ook nog de recente uitspraak van uw Afdeling van).
(zie ook onder f.).

Ten aanzien van de genoemde “oververtegenwoordiging” van de branches plant en dier en huishoudelijke artikelen in Zevenhuizen merken wij op dat Ecorys hier direct aan toevoegt: *“Dit hoeft in principe niet negatief te zijn, aangezien een dergelijke voorziening een sterke aantrekkende werking kan hebben op de consument”*. Juist krachtige branches zullen beter bestand zijn tegen nieuwe concurrentie. Met de berekeningen ten aanzien van de distributieve ruimte in het Ecorys-rapport dient voorzichtig omgesprongen te worden omdat enkele grootschalige zaken het beeld vertroebelen. Men heeft de aanwezigheid van deze zaken niet laten doorwegen in de gehanteerde normatieve vloerproductiviteit, en komt daardoor vervolgens op een groot negatief saldo voor de niet-dagelijkse artikelensector.

- h) Waarom zijn beide DPO's niet op elkaar afgestemd? De DPO's werken met verschillende eind-data (2015 c.q. 2021).

Antwoord:

De rapportage van Ecorys (11 mei 2010) richt zich specifiek op de functionele versterkingsmogelijkheden in de kern Zevenhuizen en meer specifiek de dorpskern. Er wordt geen relatie gelegd met de eventuele vestiging van Intratuin: het DPO van BRO gaat specifiek in op de mogelijkheden voor en effecten van de vestiging van het genoemde tuincentrum op de beoogde locatie.

- i) Door de realisatie van Intratuin zal op de volgende punten hinder worden ondervonden: hinder door toegenomen verkeersdruk, geluidsoverlast, luchtkwaliteit, verminderd uitzicht, hangjeugd / criminaliteit, een algehele daling van kwaliteit woonmilieu voor omwonenden en een waardedaling van de woningen. Het wijzigingsplan geeft weinig duidelijkheid over de hiervoor genoemde punten.

Antwoord:

Alle aspecten verkeersdruk, geluidsoverlast en luchtkwaliteit worden behandeld in het ontwerp- wijzigingsplan. Er is gekeken wat de toename van verkeer is door de komst van een tuincentrum met zo'n omvang. Op grond daarvan is er een luchtkwaliteitonderzoek verricht waaruit blijkt dat de ontwikkeling van het tuincentrum 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor wat betreft geluidsonderzoek kan het volgende gezegd worden. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh), is er geen wettelijke noodzaak voor het uitvoeren van akoestisch onderzoek. Desondanks is er, naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen, besloten om toch akoestisch onderzoek te verrichten waarbij onderzocht is wat de extra verkeersbewegingen voor een geluidseffect hebben op de omgeving. Uit dit onderzoek is gebleken dat de toename van verkeer tot een geringe, niet met het menselijk oor waarneembare, toename van geluid leidt.

Voor wat betreft de overige genoemde punten: indien adressant van mening is dat door de ontwikkeling een waardevermindering van onroerend goed ontstaat, kan op grond van art. 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een verzoek om planschade bij de gemeente ingediend worden.

- j) Met het wijzigingsplan wordt er op een locatie met bestemming 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap – uit te werken 2' (GTBL-U2) agrarische gerelateerde detailhandel toegestaan. Terwijl dit elders in het bestemmingsplan, binnen de bestemming GTBL-U2 detailhandel niet mogelijk is. Dit is strijdig.

Antwoord:

De gronden, waar de plannen voor de Intratuin op plaats vinden hebben in het bestemmingsplan Zuidplas Noord de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' met een wijzigingsbevoegdheid om hier een tuincentrum mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan Zuidplas Noord geeft voor gronden, verder naar het westen en noorden, o.a. de bestemming 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap – uit te werken 2' (GTBL-U2). Deze gronden zijn bestemd voor glastuinbouwbedrijven en bedrijven die direct of indirect verbonden of ten dienste zijn van de glastuinbouw. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar een grootschalig, gesloten, glaslandschap. Detailhandel past hier niet in.

De gronden waar het tuincentrum mogelijk wordt gemaakt, hebben een andere bestemming dan GTBL-U2. Detailhandel, in de vorm van een tuincentrum, is hier wel mogelijk.

- k) Er wordt de indruk gewekt dat de gemeente een toezegging heeft gedaan met betrekking tot de te verlenen bouwvergunning. Op de website van de gemeente Zuidplas staat het wijzigingsplan onder bekendmaking als 'vastgesteld wijzigingsbesluit'. Dit is niet correct.

Antwoord:

Er is door de gemeente Zuidplas nog geen besluit op de ingediende bouwaanvraag genomen. De gemeente kan de bouwvergunning pas verlenen indien het wijzigingsplan is vastgesteld en onherroepelijk.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 22 april t/m 2 juni, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was een ieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen. Dit is ook in de publicatie vermeld en hiervan is ook gebruik van gemaakt.

Abusievelijk is op de website van de gemeente niet (uitdrukkelijk) vermeld dat het een ontwerp wijzigingsplan is. Wie de stukken had gedownload van de website had kunnen zien dat het wijzigingsplan nog niet vastgesteld is. .

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot het verrichten van (aanvullend) akoestisch onderzoek.

2. Adressant 2.

- a) De voorgenomen bouwhoogte komt niet overeen met het bestemmingsplan.
- b) De bestemming detailhandel is niet opgenomen in het bestemmingsplan.
- c) De bouw van de 2 bedrijfswoningen zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Antwoord a t/m c:

Het bestemmingsplan Zuidplas Noord (vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zevenhuizen – Moerkapelle op 16 juni 2009) heeft voor de locatie twee wijzigingsbevoegdheden (wijzigingsbevoegdheid 2 en 4) opgenomen. Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Zuidplas Noord, is het college

van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas daarmee bevoegd om voor deze locatie wijzigingsplannen op te stellen. In het bestemmingsplan Zuidplas Noord worden voorwaarden omschreven, waaraan de wijzigingsplannen aan moeten voldoen.

Wijzigingsbevoegdheid 2:

In artikel 50.14 van het bestemmingsplan Zuidplas Noord wordt omschreven wat de voorwaarden zijn voor wijzigingsbevoegdheid 2. Het vestigen van maatschappelijke voorzieningen en/of kleinschalige bedrijven is mogelijk teneinde het bestaande lint te versterken. Daarbij is er een veelheid aan voorwaarden m.b.t. bouwen opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid 4:

In artikel 50.16 van het bestemmingsplan Zuidplas Noord wordt omschreven wat de voorwaarden zijn voor wijzigingsbevoegdheid 4. Eén van die voorwaarden is dat er een tuincentrum gerealiseerd mag worden. Hiermee wordt er, na het doorlopen van een aanvullende juridisch-planologische procedure, een specifieke vorm van detailhandel mogelijk gemaakt.

Het ontwerp wijzigingsplan is een nadere uitwerking van beide wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan Zuidplas Noord. Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden, zoals die gesteld zijn in het bestemmingsplan Zuidplas Noord.

Het vast te stellen wijzigingsplan zal aangepast worden. De ontwikkeling van de 2 percelen aan de Bredeweg worden uit het plan gehaald (zie ook de beantwoording onder 18 p).

- d) De geschetste omzet welke men denkt te behalen maakt het geheel bedrijfseconomisch niet haalbaar.

Antwoord:

De bedrijfseconomische haalbaarheid valt buiten de reikwijdte van een ruimtelijke juridische-planologische procedure. Dit is een ondernemersrisico voor de ondernemer.

- e) De bestaande infrastructuur is niet berekend op de verwachte verkeersintensiteit, die de Intratuin genereert. Het plan houdt onvoldoende rekening met de bewoners aan de Waddinxveense zijde. Deze wonen straks aan de toegangsweg naar en van het tuincentrum (zeker ook gezien de toekomstige aansluiting van de Bentwoudlaan en de Rottelaan). De bewoners in Waddinxveen zijn door de andere bewoners geïnformeerd en niet door de gemeente Zuidplas.

Antwoord:

Voor de ontsluiting van het tuincentrum is voorzien in een kleine aanpassing van de Bredeweg. Op de Bredeweg wordt een opstelvak voor linksafslaand verkeer uit zuidoostelijke richting aangebracht, zodat het rechtdoorgaande verkeer zo min mogelijk wordt gehinderd. Verder is voorzien in een middengeleider op de plaats waar de (brom-)fietsers moeten oversteken naar het tuincentrum.

De bestaande infrastructuur is afgestemd op het maatgevende gebruik tijdens de spitsuren op werkdagen. De maatgevende verkeersstromen van en naar het

tuincentrum (op zaterdag) vallen niet samen met de drukke momenten op de werkdagen. Dit houdt in dat er verder geen aanvullende maatregelen aan de infrastructuur hoeven plaats te vinden, behoudens de hierboven genoemde.

De publicatie van het ontwerp-wijzigingsplan is in het Hart van Holland en op de webpagina van de gemeente Zuidplas gezet. De publicatie is niet op de gemeentelijke pagina van Waddinxveen gepubliceerd. We zijn daar als gemeente ook niet toe verplicht.

We hebben wel begrip voor de situatie en we danken voor het onder de aandacht brengen van deze situatie. De gemeente Zuidplas heeft de intentie om de bewoners in de directe omgeving, welke niet in de gemeente Zuidplas wonen, te berichten over de definitieve besluitvorming (gedacht wordt om een brief huis-aan-huis te verspreiden) van het wijzigingsplan. We vragen bewoners, die in de directe nabijheid van een gemeentegrens wonen, begrip te hebben voor deze situatie en de huis-aan-huis bladen van beide gemeenten te lezen.

- f) Het plan is in strijd met het gemeentelijke beleid om de Bredeweg verkeersluwer te maken.

Antwoord:

Het gemeentelijk beleid is verwoord in de Verkeersvisie Zevenhuizen-Moerkapelle. Daarin wordt aangegeven, dat met de realisatie van de Rottelaan en de nieuwe Julianaweg wordt bewerkstelligd dat het verkeer van en naar Moerkapelle zich meer kan spreiden, zodat de Bredeweg ontlast wordt. Verder worden maatregelen voorgesteld om doorgaand verkeer over de route Bredeweg - Moerkapelse Zijde te voorkomen. Overigens blijft de Bredeweg door het opheffen van de aansluiting Noordeinde op Rijksweg A12 een belangrijkste ontsluiting van de kern Moerkapelle.

Het overgrote deel van het verkeer van en naar het tuincentrum komt uit zuidoostelijke richting en maakt in de toekomst slechts gebruik van een relatief kort stuk van de Bredeweg (tussen de rotonde Rottelaan - Bentwoudlaan en de in- en uitrit van het tuincentrum).

De Bredeweg tussen Moerkapelle en het tuincentrum zal slechts in geringe mate extra verkeer te verwerken krijgen. Een groot deel van de toekomstige bezoekers uit het gebied ten noorden van het tuincentrum zal in de huidige situatie ook via de Bredeweg naar een andere vergelijkbare voorziening rijden.

- g) De in- en uitvoegstrook van het tuincentrum wordt voor de uitrit van adressant gerealiseerd.

Antwoord:

We nemen dit deel van de zienswijze voor kennisgeving aan. De adressant geeft niet aan dat dit naar zijn/ haar mening leidt tot ongewenste situaties.

- h) De belasting van het milieu wordt onvoldoende meegenomen.

Antwoord:

In het ontwerp wijzigingsplan worden alle benodigde milieuaspecten (8 stuks) besproken. Daarbij wordt aangegeven of er onderzoek nodig is, wat de

uitkomsten zijn van onderzoek en of er eventueel nog vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Aansluitend wordt verwezen naar de beantwoording, zoals gegeven onder 1 i.

- i) De bouw van een tuincentrum, met zo'n omvang, staat haaks op de conclusies van het DPO dat is opgesteld voor Zevenhuizen (d.d. 19 april 2010).

Antwoord:

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze, zoals ingediend door adressant onder 1 (onder g). Daarom wordt voor de beantwoording verwezen naar het antwoord, zoals dat bij 1g is gegeven.

- j) Omwonenden worden onevenredig benadeeld wanneer het plan gerealiseerd wordt; verminderd uitzicht, geluidsoverlast, waarde daling van de woning, toename van fijn stof, etc.

Antwoord:

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze, zoals ingediend door adressant onder 1 (onder i). Daarom wordt voor de beantwoording verwezen naar het antwoord, zoals dat bij 1i is gegeven.

- k) Het plan heeft tot gevolg dat de rust op zon- en feestdagen wordt verstoord.

Antwoord:

Conform de Winkeltijdenwet en artikel 149 van de Gemeentewet is de gemeente bevoegd om een 'verordening winkeltijden' vast te stellen. Voor de voormalige 3 gemeenten zijn deze vastgesteld. Voor de gemeente Zuidplas zijn de voorbereidingen voor een uniforme verordening gestrand in de procedure, waarmee voor het grondgebied van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, de 'verordening winkeltijden' van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle nog geldt. Daarin is bepaald dat het college van B&W maximaal 7 zon- en feestdagen per kalenderjaar kan aanwijzen voor openstelling. Aansluitend is bepaald dat voor maximaal 2 zondagen er ontheffing kan worden verleend.

Het tuincentrum zal, op grond van de 'verordening winkeltijden', ontheffing moeten aanvragen voor deze 7 zon- en feestdagen.

- l) Het plan heeft tot gevolg dat de veiligheid verminderd.

Antwoord:

Uit de zienswijze is niet af te leiden voor welke veiligheid gevreesd wordt. Dit aspect van de zienswijze kan daarom niet beantwoord worden.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot het verrichten van (aanvullend) akoestisch onderzoek.

3. Adressant 3.

De zienswijze van deze adressant komt overeen met zienswijze van adressant 2. Voor de samenvatting en beantwoording wordt daarom verwezen naar adressant 2.

4. Adressant 4.

De zienswijze van deze adressant komt overeen met zienswijze van adressant 2. Voor de samenvatting en beantwoording wordt daarom verwezen naar adressant 2.

5. Adressant 5.

De zienswijze van deze adressant komt overeen met zienswijze van adressant 2. Voor de samenvatting en beantwoording wordt daarom verwezen naar adressant 2.

6. Adressant 6.

De zienswijze van deze adressant komt overeen met zienswijze van adressant 2. Voor de samenvatting en beantwoording wordt daarom verwezen naar adressant 2.

7. Adressant 7.

De zienswijze van deze adressant komt overeen met zienswijze van adressant 2. Voor de samenvatting en beantwoording wordt daarom verwezen naar adressant 2.

8. Adressant 8.

- a) De bouwhoogte van 13 meter is veel hoger dan de omliggende glastuinbouw en past daarmee niet in de omgeving.

Antwoord:

Het bestemmingsplan Zuidplas Noord geeft aan wat de maximaal toelaatbare bouwhoogten zijn. Daaruit blijkt dat de maximale bouwhoogten mogen bedragen:

- voor (bedrijfs-)woningen aan de Bredeweg: 10 meter;
- voor bestaande glas opstallen: 10 meter;
- voor (andere) bedrijfsgebouwen: 13 meter.

Daarmee wordt er juridisch-planologisch meer mogelijk gemaakt dan wat er momenteel aanwezig is. Een groot deel van het tuincentrum zal gaan bestaan uit glasopstallen, met een maximale hoogte van 9 meter. Het nieuw te realiseren tuincentrum sluit daarmee goed aan bij de bouwmogelijkheden in de directe omgeving.

- b) De Rottelaan is bedoeld om de verkeersintensiteit van de Bredeweg te verlagen. Met de Intratuin wordt de verkeersintensiteit op de Bredeweg verhoogd. Het is niet logisch om het verkeer via de Bredeweg te leiden, indien de Rottelaan er langs ligt.

Antwoord:

Het overgrote deel van het verkeer van en naar het tuincentrum komt uit zuidoostelijke richting en maakt in de toekomst slechts gebruik van een relatief kort stuk van de Bredeweg (tussen de rotonde Rottelaan - Bentwoudlaan en de in- en uitrit van het tuincentrum).

De Rottelaan wordt een gebiedsontsluitingsweg die qua vormgeving en inrichting is afgestemd op een vlotte doorstroming van het verkeer. Hierop kunnen geen (particuliere) percelen worden ontsloten. De Bredeweg is een gebiedsontsluitingsweg, maar heeft ook een belangrijke functie voor de ontsluiting van de aanliggende bestemmingen en percelen. Om die reden wordt het tuincentrum via de Bredeweg ontsloten.

- c) De toenemende verkeersintensiteit vlak voor de woning van appellant schaadt de privacy en bedrijfsvoering.

Antwoord:

Indien adressant van mening is dat door de ontwikkeling een waardevermindering van onroerend goed ontstaat, kan op grond van art. 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een verzoek om planschade bij de gemeente ingediend worden.

- d) Adressant neemt de gemeente Zuidplas en de initiatiefnemer kwalijk dat er geen contact gezocht is met de bewoners in Waddinxveen.

Antwoord:

De zienswijze van deze adressant komt overeen met een deel van de zienswijze van adressant 2. Voor de samenvatting en beantwoording wordt daarom verwezen naar de beantwoording onder 2 e.

- e) De suggestie wordt gedaan om het tuincentrum in het glastuinbouwbedrijvenlandschap mogelijk te maken.

Antwoord:

Het bestemmingsplan Zuidplas Noord geeft voor gronden, verder naar het westen en noorden, o.a. de bestemming 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap – uit te werken 2' (GTBL-U2). Deze gronden zijn bestemd voor glastuinbouwbedrijven en bedrijven die direct of indirect verbonden of ten dienste zijn van de glastuinbouw. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar een grootschalig, gesloten, glaslandschap. Detailhandel past hier niet in. Het realiseren van een tuincentrum op deze locatie is niet gewenst en ook niet mogelijk.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het wijzigingsplan.

9. Adressant 9.

De zienswijze van deze adressant komt overeen met zienswijze van adressant 2. Voor de samenvatting en beantwoording wordt daarom verwezen naar adressant 2.

10. Adressant 10.

- a) Adressant meent dat het bouwplan in strijd is met het provinciaal beleid.

Antwoord:

In de 'Regels voor Ruimte' staat omschreven wat het beleid van de provincie is als het gaat om grootschalige detailhandel. Nieuwe tuincentra mogen niet in de centra van steden, dorpen of wijken gerealiseerd worden. Tuincentra vormen hier een uitzondering op.

Nieuwe perifere detailhandel is alleen toegestaan indien het om reeds elders in de gemeente gevestigde bedrijven gaat, of wanneer het terrein in een regionale of provinciale structuurvisie detailhandel is aangewezen als opvanglocatie voor grootschalige detailhandel.

In de Structuurvisie detailhandel (Zuid-Holland 2007) wordt de Goudse Poort aangewezen als vestigingslocatie voor grootschalige perifere vestigingen. Indien de Goudse Poort onvoldoende vestigingsmogelijkheden biedt (en dat is zo), kan uitgeweken worden naar subregionaal verzorgende gemeenten in de regio. Nieuwe tuincentra in het zuidplasgebied worden hiermee niet uitgesloten.

Hiermee is er geen strijdigheid met het provinciaal beleid, zoals beschreven in de 'Regels voor ruimte'. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording onder 18 d.

- b) Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Antwoord:

Het bestemmingsplan Zuidplas Noord (vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zevenhuizen – Moerkapelle op 16 juni 2009) heeft voor de locatie twee wijzigingsbevoegdheden (wijzigingsbevoegdheid 2 en 4) opgenomen. Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Zuidplas Noord, is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas daarmee bevoegd om voor deze locatie wijzigingsplannen op te stellen. In het bestemmingsplan Zuidplas Noord worden voorwaarden omschreven, waaraan de wijzigingsplannen moeten voldoen.

- c) Getwijfeld wordt aan de nut en de noodzaak van een nieuw tuincentrum ter plaatse. Er is onvoldoende moeite gedaan om alternatieve locaties aan te wijzen.

Antwoord:

In het verleden zijn door, zowel de exploitant als de gemeente, een viertal potentiële locaties binnen de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle onderzocht. In het kader hiervan heeft exploitant een locatie onder een voorlopig koopcontract aangekocht (locatie kwadrant). Helaas bleek deze locatie, na overleg met de gemeente, niet geschikt te zijn. Ook zijn door exploitant meerdere locaties bij omliggende gemeenten onderzocht. Daarbij valt onder anderen te denken aan de gemeenten, Waddinxveen, Nieuwerkerk ad IJssel, Rotterdam en Gouda.

Hierbij heeft er meerdere malen afstemming plaats gevonden met het regionaal Economisch Orgaan (de REO). In het REO-overleg is gesproken met vertegenwoordigers van de gemeenten Gouda, Waddinxveen, Rotterdam Nieuwerkerk ad IJssel en de provincie. Ook is LTO-Nederland betrokken cq geïnformeerd geweest over de locatie keuze en heeft ingestemd met de locatie keuze.

- d) De plannen moeten in overeenstemming zijn met de milieunormen lucht, geluid en externe veiligheid. Uit niets blijkt dat dit het geval is. Omwonenden van de geplande locatie worden onevenredig benadeeld (toenemende verkeersdruk, toename geluidsoverlast, horizonvervuiling, toename van fijnstof in de lucht). Uit niets blijkt dat er een redelijke belangenafweging is gemaakt en dat er voldoende onderzoek is gedaan.

Antwoord:

In het ontwerp wijzigingsplan worden 8 milieuaspecten besproken. Daarbij wordt aangegeven of er onderzoek nodig is, wat de uitkomsten zijn van onderzoek en of er eventueel nog vervolgonderzoek noodzakelijk is. Daarmee worden alle benodigde milieufactetten behandeld. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording bij adressant 1, onder i.

- e) Ingevolge de Dienstenrichtlijn mag vergunningverlening niet afhankelijk zijn van economische criteria. Er moet sprake zijn van een dwingende reden van algemeen belang. Het DPO van BRO is te oud; uit een rapport van Ecorys blijkt dat de branche 'plan en dier' oververtegenwoordigd is. De vraag is of er voldoende ruimte is voor verdere uitbreiding van deze branche.

Antwoord:

De zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant 1. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording onder 1 g.

Aanvullend wordt opgemerkt dat adressant uitgaat van een omgekeerde redenering; er hoeft geen dwingende reden van algemeen belang te zijn om de vestiging van een tuincentrum mogelijk te maken, maar juist om deze vestiging te voorkomen dan wel te beperken door brancheringsregels. Branchering is uitsluitend toegestaan indien hiermee duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur wordt voorkomen. De vraag is dus of de vestiging van het tuincentrum in casu beperkt mag worden door brancheringsregels. Dat wil echter niet zeggen dat de uitgangspunten van het DPO hiermee achterhaald zijn, wel noopt de Dienstenrichtlijn ertoe dat de wijze waarop met het DPO omgegaan wordt in relatie tot het vergunningstelsel, zorgvuldiger gebeurt.

- f) Het DPO geeft aan dat het nieuw te realiseren tuincentrum een verkoopvloer oppervlak heeft van 9.000 m². Het bouwplan voorziet in 13.800 m² (exclusief verdiepingsvloer).

Antwoord:

De zienswijze van deze adressant komt overeen met een deel van de zienswijze van adressant 1. Voor de samenvatting en beantwoording wordt daarom verwezen naar adressant 1, onder f. Aanvullend wordt verwezen naar paragraaf 6.9 van het ontwerp-wijzigingsplan.

- g) Voor tuincentra geldt een parkeernorm van 2,2 tot 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Het bouwplan voorziet in een norm van 2,5 tot 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, waarmee 530 parkeerplaatsen (inclusief 50 carpoolplaatsen) gerealiseerd worden. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het verkoopvloeroppervlak meer dan 9.000 m² bedraagt.

Antwoord:

De parkeernorm is gerelateerd aan het bvo en niet aan het verkoopvloeroppervlakte. Het bvo van een gebouw is het oppervlak van alle tot het gebouw behorende binnenruimten (waarbij het oppervlak van het magazijn niet meegerekend wordt). Het bvo voor het tuincentrum bedraagt 16.750 m². Hiermee komt het aantal parkeerplaatsen op tenminste 420 en maximaal 505 uit. Daarbij worden de carpoolplaatsen (50 stuks) geïntegreerd met de parkeerplaatsen van het tuincentrum. Het tuincentrum zal voorzien in 560 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

- h) De voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel heeft toegezegd dat de onderneming van adressant substantieel uitgebreid kan worden. Met het bouwplan van Intratuin lijkt er geen plaats meer te zijn voor de gewenste uitbreiding. Bovendien zet de komst van Intratuin de continuïteit van adressant 'op losse schroeven'.

Antwoord:

Deze zienswijze heeft alles te maken met het gevoerde beleid van de provincie tot nu toe en het opstellen van een DPO. Het opstellen van een DPO werd als voorwaarde gesteld bij een uitbreiding van bijvoorbeeld een tuincentrum, aangetoond diende te worden dat er marktruimte voor was. Met de komst van de

Dienstenrichtlijn is hier een verschuiving in gekomen. Voor de verdere beantwoording wordt daarom verwezen naar de beantwoording van adressant 1, onder f, g en h.

- i) De gemeente heeft onvoldoende aangetoond dat alle belangen zijn onderzocht en afgewogen. Adressant is daarom van mening dat er geen goede gronden zijn om het bouwplan goed te keuren.

Antwoord:

Bij het opstellen van een bestemmingsplan of een wijzigingsplan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling haalbaar is: zowel uit milieu-oogpunt als uit financieel oogpunt.

In het bestemmingsplan Zuidplas Noord zijn een aantal wijzigingsvoorwaarden gegeven, waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Passend binnen deze wijzigingsvoorwaarden, worden in de toelichting van het wijzigingsplan verschillende aspecten benoemd en behandeld. Daarmee kan geconcludeerd worden dat alle belangen wel degelijk zijn onderzocht en afgewogen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het wijzigingsplan.

11. Adressant 11.

- a) De bestemming detailhandel is niet opgenomen in het bestemmingsplan.
- b) De voorgenomen bouwhoogte komt niet overeen met het bestemmingsplan.

Antwoord a + b:

De zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant 2. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 a t/m c.

- c) De afstand van de omliggende woningen tot het parkeerterrein is korter dan de geldende richtlijnen voorschrijven (verkeershinder, geluidsoverlast).
- d) Omwonenden worden benadeeld door toename van verkeershinder / geluidsoverlast en toename fijnstof.
- e) De extra verkeersintensiteit dient in kaart te worden gebracht (akoestisch onderzoek).

Antwoord c t/m e:

De zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant 1. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording onder 1 i en j.

- f) De bouw van een bedrijf met zo'n omvang staat haaks op de conclusies van het DPO, onderzoek Zevenhuizen, d.d. 19 april 2010. Het opgestelde DPO voor Intratuin maakt gebruik van verouderde gegevens. Het is de taak van de gemeente om gevestigde detaillisten te beschermen.

Antwoord:

De zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant 1. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording onder 1 g.

- g) De toekomstige infrastructuur is niet berekend op de toename van het verkeer en sluipverkeer. Het plan staat haaks op de plannen om de Bredeweg verkeersluwer te maken.

Antwoord:

De zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant 2. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 f.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot het verrichten van (aanvullend) akoestisch onderzoek.

12. Adressant 12.

- a) Ontsluiting van Intratuin vindt plaats vanaf de Bredeweg. Hierdoor ervaart adressant nadelige gevolgen door toename verkeersbewegingen, een toename van geluidsoverlast, een toename van CO₂ uitstoot en een toename van verkeersonveiligheid. Verkeer, komend vanaf Intratuin, zal intensief zijn en conflicteert met de bestaande uitrit van adressant.

Antwoord:

De zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant 1. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording onder 1 i.

- b) De twee bedrijfspanden worden via het parkeerterrein van het tuincentrum ontsloten; ontsluiting op de Bredeweg is verkeerstechnisch niet mogelijk. Adressant zal, na de realisatie van de ontsluiting van Intratuin, niet meer verkeersveilig de bestaande uitrit met de auto verlaten.

Antwoord:

Inmiddels is besloten om de ontwikkeling van het tuincentrum los te knippen van de twee percelen aan de Bredeweg. Het wijzigingsplan zal daarmee alleen de realisatie van het tuincentrum mogelijk maken. Voor de twee percelen aan de Bredeweg wordt, te zijner tijd, een apart wijzigingsplan opgesteld. Zie ook de beantwoording onder j.

- c) Gezien de locatie en het type tuincentrum, zal de parkeernorm hoger moeten zijn dan wat er nu in het wijzigingsplan is opgenomen. De gehanteerde parkeernorm leidt tot parkeerproblemen en daarmee tot verkeersonveiligheid. Er wordt daarmee niet voldaan aan de 'randvoorwaarden parkeren'.

Antwoord:

De zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant 10. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording onder 10 g.

- d) In de nabijheid van de woning van adressant wordt een bushalte gerealiseerd. Deze bushalte leidt tot overlast. Daarnaast wordt gevraagd of er genoeg ruimte is voor de realisatie van de bushalte.

Antwoord:

Het tuincentrum ligt in de nabijheid van de toekomstige busroutes over de Bredeweg en de Noordelijke Dwarsweg. Bovendien worden de carpoolplaatsen ook op het terrein van het tuincentrum geïntegreerd.

De bestaande, huidige carpoolplaats is voorzien van een bushalte. Bij de realisatie van carpoolplaatsen op het parkeerterrein van het nieuw te ontwikkelen tuincentrum, is het wenselijk om hier ook een bushalte te realiseren. Bovendien zal een bushalte ook een belangrijke rol spelen voor het tuincentrum (m.n. voor de werknemers).

De realisatie van de bushalte valt buiten het wijzigingsplan, waarmee het tuincentrum wordt mogelijk gemaakt. Deze zal, zeer waarschijnlijk, binnen de bestemming 'Verkeer-wegverkeer 3', van het bestemmingsplan Zuidplas Noord vallen. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen van algemeen nut mogelijk. Hiermee zijn bushaltes (gebouwen t.b.v. het openbaar vervoer) mogelijk. Over de exacte locatie van de bushalte kan nu nog geen uitsluitsel gegeven worden.

- e) Er wordt geen duidelijkheid verschaft over het aantal dagen dat Intratuin open is. Indien dit 6 dagen per week is, dient de berekening ook uit te gaan van 6 dagen. Er wordt geen rekening gehouden met de toekomstige situatie, namelijk een toename van het aantal werknemers van circa 100. Deze factoren samen leiden ertoe dat de verkeersgeneratie toeneemt met 20%.

Antwoord:

De zienswijze is aanleiding geweest om de verkeersgeneratie aan te passen, waarmee er rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van 100 werknemers per dag. Dit aantal is ruim, aangezien niet iedere dag alle werknemers aanwezig zullen zijn. Dit heeft ertoe geleid dat de verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag toeneemt van 1.434 naar 1.509.

- f) De aanpassing van de verkeersgeneratie heeft effect op de uitkomsten van het luchtkwaliteitonderzoek.

Antwoord:

Aan de hand van de aangepaste verkeersgeneratie is het luchtkwaliteitonderzoek aangepast. De conclusie van het luchtkwaliteitonderzoek is niet gewijzigd; de conclusie blijft dat de ontwikkeling van het tuincentrum in 'niet betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

- g) In de toelichting wordt gesteld dat Bredeweg 88 een bedrijfswoning is. Deze stelling is onjuist. Verzocht wordt de tekst aan te passen.

Antwoord:

De toelichting wordt conform de zienswijze aangepast.

- h) De achtergevel van de woning van adressant bevindt zich op 18 meter van de perceelgrens van Intratuin. Hiermee wordt afgeweken van de VNG-richtlijn. Uitgangspunt van de VNG is dat er niet gemotiveerd afgeweken wordt van deze norm, maar dat gemotiveerd wordt aangegeven dat de VNG-norm wordt toegepast. In het wijzigingsplan wordt gemotiveerd aangegeven waarom er afgeweken wordt van de

VNG-norm. Deze argumenten zijn daarmee niet juist. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de overschrijding van de VNG-richtlijn.

Antwoord:

De argumentatie is gericht op de gedachte dat de parkeerplaatsen, welke ver van de ingang van het tuincentrum zijn gesitueerd, het minst gebruikt worden. Consumenten blijken altijd zo dicht mogelijk bij de entree hun auto te plaatsen omdat men niet ver wil lopen, al dan niet met de aangekochte artikelen. Indien de in- en uitgang van een bedrijf wezenlijk van elkaar gescheiden zijn, zet de bezoeker / klant de auto meer in de nabijheid van de uitgang te plaatsen (daar verlaat de klant immers het bedrijf). Voor de Intratuin aan de Bredeweg geldt dat de entree, tevens de uitgang is. De parkeerplaatsen die het verst van de entree liggen, worden daarmee het minste gebruikt.

Het is daarom zeer aannemelijk dat de parkeerplaatsen, welke binnen 30 meter van de achtergevel van de woning liggen, beperkt gebruikt worden. Daarmee is er een motivatie op grond waarvan afgeweken kan worden van de VNG-norm.

- i) Een deel van het parkeerterrein zal ingericht worden t.b.v. P&R, zodat er een dubbele gebruiksfunctie ontstaat. Adressant is van mening dat de carpoolstrook direct grenzend aan het perceel van adressant wordt gerealiseerd. Verschillende mensen maken hier gebruik van, waarmee gevreesd wordt voor 24 uur per dag overlast.

Antwoord:

Waar de carpoolplaatsen gerealiseerd worden, is nog niet concreet. Gezien de functie van deze parkeerplaatsen is het zeer goed denkbaar dat deze 50 parkeerplaatsen direct bij de ontsluiting van de te ontwikkelen tuincentrum gesitueerd worden. Bij de definitieve situering van de carpoolplaatsen zal maximaal rekening worden gehouden met het beperken van mogelijke overlast voor bestaande woningen.

- j) Bezwaar wordt gemaakt tegen de vestiging van twee maatschappelijke voorzieningen / kleinschalige bedrijven, behorende tot een maximale milieucategorie 2, op de naastliggende percelen. Hierdoor ervaart adressant planschade (uitzichtschaad, inbreuk privacy, extra verkeersbewegingen e.d.).

Antwoord:

Indien adressant van mening is dat door de ontwikkeling een waardevermindering van onroerend goed ontstaat, kan op grond van art. 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een verzoek om planschade bij de gemeente ingediend worden. Inmiddels is besloten om de ontwikkeling van het tuincentrum los te knippen van de twee percelen aan de Bredeweg. Voor de twee percelen aan de Bredeweg wordt, te zijner tijd, een apart wijzigingsplan opgesteld.

Conclusie adressant 12:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verkeersgeneratie (en daarmee tot een aanpassing van het luchtonderzoek).

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van de verkeersgeneratie en het verrichten van (aanvullend) akoestisch onderzoek.

13. Adressant 13.

- a) Op 7 september 2009 is er een beroepschrift ingediend tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid bij de Raad van State.

Antwoord:

Dit is bekend en wordt voor kennisgeving aangenomen.

- b) Door de komst van Intratuin neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Vergeleken met de bestaande glastuinbouwbedrijven, zal er sprake zijn van een ander verkeersaanbod; een continue verkeersstroom. Ontsluiting via het Jan Hendrikspad is onmogelijk; deze is niet ontworpen t.b.v. dergelijke verkeersstromen.

Antwoord:

Door de ontwikkeling van een tuincentrum zal er meer verkeer gegenereerd worden. Ontsluiting van het tuincentrum zal op de Bredeweg gebeuren. Hiervoor zal een opstelgelegenheid voor afslaand verkeer gerealiseerd worden aan de Bredeweg.

- c) Binnen glastuinbouw vindt er een stringenter controle plaats op ziekten en plantenbelagers. Zodra de tuinbouw- en sierteeltgewassen in de handelsfase of verkoopfase komen is er niet of nauwelijks controle. Daarmee vormt het tuincentrum een bedreiging voor de omliggende glastuinbouw.

Antwoord:

De door Intratuin verhandelde gewassen worden door zowel de kwekers, inkopers en ook nadien door Intratuin stringent gecontroleerd op ziekten en plantenbelagers. De controle is dus vergelijkbaar met die van de glastuinbouwbedrijven. Het tuincentrum vormt daarmee geen grotere bedreiging voor de omliggende glastuinbouwbedrijven dan andere glastuinbouwbedrijven.

- d) De reclamezuil van 20 meter hoogte zal veel schaduw veroorzaken, hetgeen nadelig is voor de naastgelegen glastuinbouwbedrijven. Gevraagd wordt de reclamezuil te verplaatsen naar de zuidpunt van het perceel, nabij Zaaipad 4.

Antwoord:

De betreffende reclame zuil is juist in de zuid-oosthoek van het perceel gesitueerd, zodat deze geen overlast oplevert voor bestaande woningen. Bovendien leidt de zuil op deze locatie tot geen (tot slechts zeer weinig) schaduwvorming.

Indien adressant van mening is dat door de ontwikkeling een waardevermindering van onroerend goed ontstaat, kan op grond van art. 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een verzoek om planschade bij de gemeente ingediend worden.

- e) Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland heeft als doelstelling om in de provincie Zuid-Holland tot een duurzaam glastuin gebied te komen met een omvang van 5.800 ha. Door de plannen van de Intratuin neemt het areaal duurzaam glas in totaliteit af en kunnen naastgelegen glastuinbouwbedrijven in de toekomst niet meer uitbreiden. Een waardevermindering van betrokken bedrijven is te verwachten.
- f) Zowel in het ISV als het ISP is de locatie opgenomen als bestaand en toekomstig glastuinbouwgebied. De Hoge Zuidplaspolder en het Zaaipad worden aangemerkt als bestaand en gepland glastuinbouwgebied. Het ISV en het ISP liggen ten grondslag van het bestemmingsplan Zuidplas Noord. Het tuincentrum kan beter ingepast worden in het opgenomen 'glastuinbouwbedrijvenlandschap', zoals dat is opgenomen in bestemmingsplan Zuidplas Noord. Zo gaat de ontwikkeling van het tuincentrum niet ten koste van bestaande glaslocaties.

Antwoord e en f:

Argument om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarmee een tuincentrum wordt mogelijk gemaakt, is dat als gevolg van de aanleg van de N456 (Rottelaan) een bestaand glascluster wordt doorsneden, waardoor een klein, niet duurzaam glasgebied overblijft. Om voor deze locatie in de toekomst ook mogelijkheden te bieden, is ervoor gekozen op deze locatie een wijzigingsbevoegdheid naar tuincentrum op te nemen. Een tuincentrum past qua functie, schaal, uitstraling en bereikbaarheid goed op deze plek en biedt toekomstwaarde voor deze 'restlocatie'. De locatie is zodanig gesitueerd (nabij A12/ N219) dat de verkeerssituatie door de komst van een tuincentrum niet zal verslechteren.

Indien adressant van mening is dat door de ontwikkeling een waardevermindering van onroerend goed ontstaat, kan op grond van art. 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een verzoek om planschade bij de gemeente ingediend worden.

- g) Conform bestemmingsplan Zuidplas Noord is er een ontsluitingsweg geprojecteerd door het gebied gelegen tussen glastuinbouwgebied Hoge Zuidplaspolder en de rijksweg A12. De realisatie van de nieuwe ontsluiting, conform het bestemmingsplan, heeft gevolgen voor betrokken adressanten. Het betreft m.n. schade m.b.t. het gehele waterhuishouding. Indien watergangen, waterbergingen en waterbassins moeten wijken voor de nieuwe verkeersbestemming, dan zullen deze functies in de directe omgeving opgericht moeten worden, teneinde het waterhuishoudelijke systeem voor het glastuinbouwgebied Hoge Zuidplaspolder in tact te houden. De percelen aan het Zaaipad – Bredeweg bieden goede mogelijkheden voor verplaatsing en herinrichting. Door de plannen van het tuincentrum wordt reconstructie grotendeels onmogelijk gemaakt. Verzocht wordt de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' daarom te handhaven.

Antwoord:

De parallelstructuur van de A12, waarnaar verwezen wordt, heeft in het bestemmingsplan Zuidplas noord een uit te werken verkeersbestemming gekregen. Dit betekent dat binnen 10 jaar de gemeente Zuidplas verplicht is om voor deze parallelstructuur een uitwerkingsplan op te stellen. In het bestemmingsplan Zuidplas Noord zijn de gronden aangegeven, welke hiervoor in aanmerking komen. De exacte vormgeving van deze parallelstructuur is nog niet bekend. Wel zijn er een aantal randvoorwaarden in het bestemmingplan Zuidplas Noord geformuleerd, waaraan de nadere uitwerking moet voldoen.

Indien bij de nadere uitwerking functies / voorzieningen moeten wijken om de parallelstructuur aan te leggen, zal dit in het kader van dit uitwerkingsplan nader bekeken, en opgelost, moeten worden. De ontwikkeling van de parallelstructuur staat in dat opzicht los van de ontwikkeling van het tuincentrum.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het wijzigingsplan.

14. Adressant 14.

- a) Door de vestiging van Intratuin neemt de verkeersintensiteit toe, waardoor de drukte voor de deur continu wordt. Tevens zal het aantal (reeds bestaande) files toenemen.

Antwoord:

De maatgevende verkeersstromen van en naar het tuincentrum (op zaterdag) vallen niet samen met de drukke momenten op de werkdagen (ochtend- en avondspits). Dit houdt in dat er van een toename van het aantal files op werkdagen geen sprake zal zijn.

- b) Opgemerkt wordt dat er geen akoestisch onderzoek is verricht. Verzocht wordt dit alsnog uit te voeren.

Antwoord:

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh), is er geen wettelijke noodzaak voor het uitvoeren van akoestisch onderzoek. Ondanks dat is er, naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen, besloten om toch akoestisch onderzoek te verrichten waarbij onderzocht wordt wat de extra verkeersbewegingen voor een effect hebben op de omgeving. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 1 i.

- c) De toenemende verkeersdruk leidt tot onveilige situaties voor de schoolgaande kinderen, welke langs de provinciale weg fietsen.

Antwoord:

Het overgrote deel van het verkeer van en naar het tuincentrum komt uit zuidoostelijke richting en maakt in de toekomst slechts gebruik van een relatief kort stuk van de Bredeweg (tussen de rotonde Rottelaan - Bentwoudlaan en de in- en uitrit van het tuincentrum).

Het gedeelte van de Bredeweg waarop extra verkeer van en naar het tuincentrum rijdt, wordt gereconstrueerd. Daarbij wordt het vrijliggend fietspad aan de noordoostzijde van de Bredeweg op voldoende afstand van de hoofdrijbaan aangelegd.

Het tuincentrum ligt aan de zuidwestzijde van de Bredeweg. Het verkeer van en naar het tuincentrum kan het parkeerterrein op en afrijden zonder dat het de fietsers op het fietspad kruist.

- d) Er kan tegemoet gekomen worden door het verkeer naar het tuincentrum via een nieuw aan te leggen weg aan de andere zijde van de Bredeweg, achter de boerderij. Deze weg zou via de rotonde aangesloten kunnen worden op de rijksweg.

Antwoord:

Dit aspect van de zienswijze is niet helemaal duidelijk. Aangenomen wordt dat hier een ontsluiting van Intratuin rechtstreeks op de Rottelaan via achterzijde Zaaipad bedoeld wordt.

De Rottelaan wordt een gebiedsontsluitingsweg die qua vormgeving en inrichting is afgestemd op een vlotte doorstroming van het verkeer. Hierop kunnen geen (particuliere) percelen worden ontsloten. De Bredeweg is een gebiedsontsluitingsweg, maar heeft ook een belangrijke functie voor de ontsluiting van de aanliggende bestemmingen en percelen. Om die reden wordt het tuincentrum via de Bredeweg ontsloten.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van de verkeersgeneratie en het verrichten van (aanvullend) akoestisch onderzoek.

15. Adressant 15.

- a) De uitgangspunten van het DPO zijn achterhaald door de Dienstenrichtlijn en het bijbehorende aanpassingsbesluit uit 2009. Vergunningverlening voor detailhandel mag niet meer afhankelijk worden gesteld van economische criteria. Er moet sprake zijn van dwingende redenen van algemeen belang. Er is geen dwingende reden van algemeen belang die de vestiging van het tuincentrum noodzakelijk maakt.

Antwoord:

Zie voor de beantwoording, het antwoord bij adressant 10, onder e. Daarnaast moet opgemerkt worden dat appellante uitgaat van een omgekeerde redenering; er hoeft geen dwingende reden van algemeen belang te zijn om de vestiging van een tuincentrum mogelijk te maken, maar juist om deze vestiging te voorkomen dan wel te beperken door brancheringsregels. Branchering is uitsluitend toegestaan indien hiermee duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur wordt voorkomen. De vraag is dus of de vestiging van het tuincentrum in casu beperkt mag worden door brancheringsregels. Dat wil echter niet zeggen dat de uitgangspunten van het DPO hiermee achterhaald zijn, wel noopt de Dienstenrichtlijn ertoe dat de wijze waarop met het DPO omgegaan wordt in relatie tot het vergunningstelsel, zorgvuldiger gebeurt.

- b) Uit een DPO van Ecorys blijkt dat er geen uitbreidingsruimte is voor handel in de niet-dagelijkse sector. De branche 'plant & dier' is sterk oververtegenwoordigd in de omgeving. Er is geen sprake van een algemeen belang dat vestiging van het tuincentrum noodzakelijk maakt.

Antwoord:

De zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant 1. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording onder 1 g.

- c) Het plan moet provinciaal afgestemd worden. Uit niets blijkt dat dit gebeurd is, zodat er sprake is van onzorgvuldige besluitvorming.

Antwoord:

De zienswijze komt overeen met een deel van de zienswijze van adressant 18. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording onder 18, onder d.

- d) De toenemende verkeersdruk leidt tot geluids- en stankoverlast. De omgeving is niet berekend op een toename van 1.404 verkeersbewegingen op een weekdag. De Bredeweg wordt drukker en dit is in strijd met het doel de Bredeweg verkeersluwer te maken. De bestemmingswijziging is daarmee in strijd met het gemeentelijk beleid.

Antwoord:

De zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant 2. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 f en j.

- e) Er wordt onvoldoende toegelicht waarom er wordt afgeweken van de VNG-richtlijn. Zonder akoestisch onderzoek is dit niet acceptabel en in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Antwoord:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 1, onder i, en 12, onder h.

- f) Door een toename van de overlast, is er sprake van een gederfd woongenot. Indien hiervoor geen reële compensatie wordt geboden, is er sprake van onrechtmatige besluitvorming.

Antwoord:

Indien adressant van mening is dat door de ontwikkeling een waardevermindering van onroerend goed ontstaat, kan op grond van art. 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een verzoek om planschade bij de gemeente ingediend worden.

- g) Op grond van de voorgaande argumenten, ontbreekt er een juridische basis voor de bestemmingswijziging. Daarmee is er strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Antwoord:

De juridische basis voor het wijzigingsplan vormt de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Zuidplas Noord. Tegen dit plan zijn geen voorlopige voorzieningen ingediend, waarmee dit plan in augustus 2009 in werking is getreden. Daarmee is er een juridische basis voor het wijzigingsplan.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van de verkeersgeneratie en het verrichten van (aanvullend) akoestisch onderzoek.

16. Adressant 16.

De zienswijze van deze adressant komt overeen met zienswijze van adressant 15. Voor de samenvatting en beantwoording wordt daarom verwezen naar adressant 15.

17. Adressant 17.

De zienswijze van deze adressant komt overeen met zienswijze van adressant 15. Voor de samenvatting en beantwoording wordt daarom verwezen naar adressant 15.

18. Adressant 18.

- a) Adressant exploiteert op minder dan 2 kilometer van de beoogde locatie een tuincentrum. De vestiging van de Intratuin bemoeilijkt een rendabele exploitatie voor adressant. Het bedrijf van adressant is met het bestemmingsplan Zuidplas West weg bestemd. Er heerst grote onzekerheid over de toekomst van het tuincentrum van adressant.

Antwoord:

De gronden van adressant liggen binnen de toekomstige nieuwbouwplannen voor woningbouw in Zevenhuizen zuid. Binnen 10 jaar wordt er een uitwerkingsplan opgesteld, waarmee woningbouw op deze locatie wordt mogelijk gemaakt. Tot die tijd, kan het bedrijf blijven bestaan. Op grond van het overgangsrecht kan het bedrijf met maximaal 10% uitgebreid worden.

Adressant heeft aangegeven de bedrijfsvoering van het tuincentrum te beëindigen en heeft de gronden inmiddels te koop aangeboden.

- b) Adressant vindt het onaanvaardbaar dat de gemeente meewerkt aan de nieuwbouwplannen, terwijl deze nieuwbouw verstrekkende gevolgen heeft voor het tuincentrum van adressant. Het plan heeft tot gevolg dat het bestaande voorzieningenniveau wordt ontwricht. Daarmee is het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord:

De lijn in de rechtspraak is dat nieuwe detailhandel alleen kan worden tegengehouden ten gunste van bestaande detailhandel wanneer er vrees is voor een *duurzame ontwrichting* van de detailhandelstructuur in de betreffende branche. Er is sprake van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur als naar voren komt dat er sprake is van een blijvende zeer aanzienlijke vermindering van de keuzemogelijkheden voor de consument c.q. variatie in het detailhandelsaanbod. Gezien de uitkomsten van het DPO van BRO zal dit niet het geval zijn. Wij wijzen er verder op dat de conclusies van dit DPO niet gebaseerd zijn op economische criteria. De in dit DPO opgenomen berekeningen zijn juist bedoeld om de mogelijke effecten op de ruimtelijke detailhandelsstructuur aan te geven. Daarbij zijn ook meer kwalitatieve overwegingen meegenomen. Het DPO dient dus ook niet als directe richtsnoer voor het vestigingsbeleid, maar als onderbouwing van het initiatief. Uiteraard kunnen door de komst van de Intratuin de concurrentieverhoudingen veranderen.

- c) Getwijfeld wordt aan het gunstige beeld, dat het DPO schetst. Is er wel voldoende vraag naar een extra tuincentrum?

Antwoord:

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1 f.

- d) Het plan is strijdig met het rijksbeleid uit de Nota Ruimte. Nota Ruimte geeft aan dat vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in binnensteden en wijkwinkelcentra. Het plan is in strijd met het provinciaal, regionaal en gemeentelijk detailhandelsbeleid op de volgende punten:
- Er dient rekening gehouden te worden met effecten op nabijgelegen centra;

- Nieuwe voorzieningen mogen niet leiden tot een structurele aantasting van voorzieningenniveau elders;
- Nieuwe voorzieningen moeten in de centra van steden, dorpen en wijken gerealiseerd worden;
- Nieuwe perifere detailhandel is alleen toegestaan indien het om reeds elders in de gemeente gevestigde bedrijven gaat, of wanneer het terrein in een regionale of provinciale structuurvisie detailhandel is aangewezen als opvanglocatie voor grootschalige detailhandel.

De conclusie van het DPO dat het nieuwe tuincentrum ‘in grote lijnen’ binnen het detailhandelsbeleid van de gemeente past, is daarom onbegrijpelijk. Hoe is er met de provincie en de regio afgestemd?

Antwoord:

Het plan voor de Intratuin is in 2008 drie keer besproken in de werkgroep REO (Regionaal Economisch Orgaan) en een keer in de stuurgroep REO. Naar aanleiding van deze overleggen is het DPO op onderdelen aangepast, met als resultaat dat de REO hiermee kon instemmen.

Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording onder 10 a.

- e) Het plan geeft onvoldoende aan of de bestaande infrastructuur de forse toename aankan. Het wijzigingsplan geeft aan dat geplande fietsroutes een goede bereikbaarheid moeten garanderen. Dit valt buiten de grenzen van het wijzigingsplan en daarmee is het plan onzorgvuldig gemotiveerd.

Antwoord:

De zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant 2. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 e.

- f) Getwijfeld wordt aan de berekening van het aantal verkeersbewegingen. Waarop is het aantal verkeersbewegingen in de toekomst op gebaseerd? Een aanpassing van deze gegevens leidt wellicht ook tot andere resultaten van het luchtkwaliteitonderzoek.

Antwoord:

De zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant 12. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording onder 12 e en f.

- g) Volgens het wijzigingsplan worden er circa 560 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hoe wordt gegarandeerd dat deze parkeerplaatsen ook gerealiseerd worden (in het kader van toelatingsplanologie)? Tevens wordt getwijfeld of er op het perceel voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd: 20.400 m^2 , 3 parkeerplaatsen / $100 \text{ m}^2 = 612$ parkeerplaatsen.

Antwoord:

De zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant 10. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording onder 10 g. Aanvullend kan gemeld worden dat het ook in het belang van de ondernemer zelf is om voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Indien er onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, leidt dit tot ontevreden klanten. Ontevreden klanten komen niet terug.

- h) Het wijzigingsplan maakt in de panden aan de Bredeweg maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Hier vallen ook onderwijsgebouwen onder. Dit zijn geluidsgevoelige objecten conform de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is daarom wel vereist.

Antwoord:

Het ontwerp wijzigingsplan maakt inderdaad maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Hier vallen ook geluidsgevoelige functie (conform de Wet geluidhinder) onder.

Inmiddels is besloten om de ontwikkeling van het tuincentrum los te knippen van de twee percelen aan de Bredeweg. Het wijzigingsplan zal daarmee alleen de realisatie van het tuincentrum mogelijk maken. Voor de twee percelen aan de Bredeweg wordt, te zijner tijd, een apart wijzigingsplan opgesteld.

- i) Conform de VNG-richtlijn dient er 30 meter tussen het tuincentrum en de bedrijfspanden in acht te worden genomen. Het wijzigingsplan geeft aan dat dit voor 'geluid' geldt. Uitgegaan wordt dat dit m.n. door verkeer en laden en lossen wordt veroorzaakt. Dit is niet juist. Overal op het perceel worden installaties geplaatst die geluid produceren.

Antwoord:

Er worden op het terrein geen installaties geplaatst die geluid produceren. Alle voor het bedrijf noodzakelijke installaties worden inpandig gesitueerd.

Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording onder 12, h.

- j) De parkeerplaatsen, welke dicht tegen de aan de Bredeweg 88 komen, zullen volgens het wijzigingsplan niet vaak worden gebruikt. Dit is niet overtuigend; er kan geen inschatting gemaakt worden waar in de toekomst wel en niet geparkeerd wordt.

Antwoord:

Waar wel en waar niet geparkeerd gaat worden in de toekomst is niet te voorspellen. Uit ervaring blijkt dat 'men' de te overbruggen afstand te voet, zo klein mogelijk houdt. Bezoekers van het tuincentrum zullen zeer waarschijnlijk zo dicht mogelijk bij de ingang van het tuincentrum parkeren.

- k) Het perceel aan de Bredeweg 88 grenst aan het perceel waar bedrijfspanden geprojecteerd worden. Zolang niet duidelijk is welke bedrijven zich hier vestigen, kan niet gezegd worden dat de bedrijfszonering voldoet.

Antwoord:

Het ontwerp wijzigingsplan maakt bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 mogelijk. Dit zijn bedrijven die, volgens de richtlijnen van de VNG, een maximale afstandsnorm van 30 meter hebben. Bedrijven die goed passen binnen een woonomgeving. De categorieën geven aan wat voor soort bedrijven hier toegestaan zijn.

Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording van onder h.

- l) Het ontwerpplan geeft aan dat het verhoogde kopergehalte in het grondwater een belemmering vormt voor de bouw van een Intratuin. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan staat hierdoor ter discussie.

Antwoord:

Voordat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden, zal er een nader bodemonderzoek verricht moeten worden. Door de aanwezigheid van de opstallen was aanvullend bodemonderzoek niet mogelijk. Momenteel (begin juli 2010) zijn de sloopwerkzaamheden van de kasopstallen gestart. Zodra de sloop gereed is, kan er een nader bodemonderzoek verricht worden. De resultaten worden, indien mogelijk, in het vast te stellen wijzigingsplan meegenomen.

- m) Onduidelijk is waarom het 'groepsrisico' niet is beoordeeld. Tevens wordt getwijfeld aan de uitgangspunten bij de beoordeling van het 'plaatsgebonden risico'. De conclusie dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gestelde ontwikkeling is onvoldoende onderbouwd; de aspecten van externe veiligheid zijn niet onderzocht.

Antwoord:

De aspecten voor externe veiligheid zijn wel onderzocht. In het ontwerp wijzigingsplan is aangegeven dat, gezien de afstand tot de A12, een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Indien de locatie binnen de 200 meter-zone van de A12 zou liggen zou dit wel leiden tot een onderzoeksplicht. De locatie ligt op circa 290 meter van de A12.

Voor de buisleiding is aangegeven dat het RIVM, vooruitlopend op de wetgeving, aangeeft dat bij dichtheden tot 255 personen per hectare geen berekening van groepsrisico gedaan hoeft te worden. Op basis van bestaande regelgeving blijkt dat de locatie van het toekomstige buiten de toetsingsafstand (van 35 meter) ligt.

- n) Het ontwerp geeft aan dat er onderzoek gedaan wordt naar de bodemstabiliteit in verband met de realisatie van een bassin op maaiveldniveau. Adressant geeft aan dat dit onderzoek nog niet heeft plaats gevonden.

Antwoord:

Er zijn een aantal sonderingen gemaakt, waaruit blijkt dat de bodem voldoende stabiel is voor het ingraven van een waterbassin. De grondsoort is niet voldoende waterdicht om water vast te houden. Daarom zal een stevige vijverfolie worden toegepast om weglekken van water te voorkomen. De totale samenstelling is dusdanig stabiel dat er geen belasting naar de omgeving kan plaats vinden.

- o) De effecten van het plan op de aanwezige flora en fauna zijn niet onderzocht.

Antwoord:

In de toelichting van het wijzigingsplan wordt aangegeven waarom er geen nadere onderzoek is verricht naar flora en fauna. De reden hiervoor is, is dat het perceel vrijwel geheel bebouwd is met kassen. Daarmee is het terrein geheel ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten.

- p) Onduidelijk is of het kostenverhaal anderszins verzekerd is, conform art. 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening. Uit het ontwerpplan blijkt onvoldoende of de kosten,

die op grond van het Bro, verhaald moeten worden ook daadwerkelijk verhaald worden. Onduidelijk is of de anterieure overeenkomst ook betrekking heeft op de percelen van de twee bedrijfsperven aan de Bredeweg. Wordt er een exploitatieplan vastgesteld door de gemeente? De financiële haalbaarheid is onvoldoende aangetoond.

Antwoord:

Voor de ontwikkeling van het tuincentrum wordt voor vaststelling van het wijzigingsplan een anterieure overeenkomst gesloten. De twee bedrijfsperven aan de Bredeweg vallen buiten deze te sluiten overeenkomst. Gezien de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient voor de ontwikkeling van deze percelen een exploitatieplan opgesteld te worden.

Dit is (nog) niet gebeurd. Besloten is daarom om voor de twee percelen aan de Bredeweg een apart wijzigingsplan op te gaan stellen. Het wijzigingsplan wordt hierop aangepast.

- q) Er worden twijfels gesteld aan het feit of de gemeente bevoegd is het wijzigingsplan vast te stellen. Voorwaarde bij wijzigingsbevoegdheid 2 is bv. dat er 10% water gerealiseerd wordt. Het ontwerpplan lijkt hier niet aan te voldoen. Verzocht wordt om na te gaan of het college bevoegd is een wijzigingsplan op te stellen.

Antwoord:

Verwezen wordt naar het antwoord onder q. In aanvulling hierop kan gemeld worden dat er wel voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarde om 10% water te realiseren. Op de percelen is een nieuwe watergang ingetekend.

- r) O.g.v. artikel 50.16 van het bestemmingsplan Zuidplas Noord dient er een locatieonderzoek door de aanvrager te worden overlegd. Dit onderzoek is nog niet overlegd.

Antwoord:

In de wijzigingsvoorwaarden wordt aangegeven welke aspecten behandeld dient te worden, bij het op te stellen wijzigingsplan. De genoemde aspecten worden behandeld in het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan zelf vormt dus de nadere onderbouwing van een tuincentrum op deze locatie. Het bestemmingsplan Zuidplas Noord heeft de locatie aan de Bredeweg immers al aangewezen voor een mogelijke ontwikkeling van een tuincentrum.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van de verkeersgeneratie en het aanpassen van de grens van het wijzigingsplan.