

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN (EN WIJZIGING) Bestemmingsplan “Zelling Onderneming”

ZIENSWIJZEN OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Zelling Onderneming”

Corsanummer Z19.001163

28 juni 2019



Inhoud

1. INLEIDING.....3

2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....4

 2.1 Reacties ingediende zienswijzen4

 Zienswijze 1 – de Britten 10.....4

 Zienswijze 2 – Kortenoord 157

 Zienswijze 3 – Provincie Zuid-Holland.....9

 Zienswijze 4 – de Britten 10, 11, 12 en 13 en Groenendijk 111

3. NOTA VAN WIJZIGING.....13

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....14

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan “Zelling onderneming” vanaf donderdag 28 maart 2019 tot en met 8 mei 2019, gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas. Gedurende deze inzageperiode kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden/ontvangen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan nogmaals digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren. De wettelijke vooroverlegpartners zijn reeds gedurende de termijn van terinzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan in kennis gesteld van het plan. In de Nota van Beantwoording Overlegreacties zijn die vooroverlegreacties samengevat en van een reactie van gemeentewege voorzien. Waar nodig is het bestemmingsplan hier op aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan is nog aan de diverse vooroverlegpartners gezonden.

In deze Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan “Zelling Onderneming” ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen (zie hoofdstuk 2).

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

Per reclamant is opgenomen:

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

Zienswijzen

Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Vooroverlegreacties

Er zijn 5 overlegreacties binnengekomen. Gasunie Transport Services, Dunea, Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard, en Veiligheidsregio Hollands Midden hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid verzoekt om enkele ambtshalve aanpassingen.

Ambtshalve aanpassingen

Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. In hoofdstuk 4 van de voorliggende nota wordt daar nader op ingegaan.

Programmacommissie Ruimtelijke Plannen

Het bestemmingsplan “Zelling Onderneming” is besproken in de programmacommissie Ruimtelijke Plannen van 11 juni 2019. Naar aanleiding van deze behandeling is **PM** gewijzigd.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
Zienswijze 1 – de Britten 10	I19.001809	5 mei 2019	7 mei 2019
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Het plan behelst een behoorlijke oppervlakte in verhouding met de al bestaande bebouwing binnendijs en zal het geheel overheersen. Reclamant merkt op dat het er op lijkt dat de impact op de reeds bestaande bebouwing (binnendijs) wordt onderschat. Het gevoel van kleinschaligheid komt in het geheel onvoldoende naar voren, waarmee de huidige aantrekkelijke leefomgeving van de bestaande bebouwing teniet wordt gedaan.	Er is een zorgvuldige afweging aan vooraf gegaan. Zo is de ontwikkeling in lijn met het project Hollandsche IJssel (1996) en wordt aangesloten op het door de gemeente vastgestelde Stedenbouwkundige Programma van Eisen uit 2008 en de Richtlijnen voor de Beeldkwaliteit uit 2010. Dit is nader uitgewerkt in een Nota van uitgangspunten Zelling Onderneming (2017) en het Beeldkwaliteitplan Zelling Onderneming 2018, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ligging en de directe omgeving. De voorgestelde bebouwing is naar de mening van de gemeente alleszins aanvaardbaar op deze plek. Er wordt een ruime afstand tot de bestaande bebouwing aan de overzijde van Groenendijk/Kortenoord aangehouden, waarbij sprake is van passende hoogtematen. De ontwikkeling gaat niet ten koste van de leefomgeving van de bestaande bebouwing. De kwaliteit van de leefomgeving zal veeleer toenemen, omdat de bestaande bedrijvigheid hiermee definitief verdwijnt en daarmee ook de eventuele overlast die met die bedrijvigheid samenhangt.	
2.	Er is sprake van een hoogteverschil tussen het wonen onder aan de dijk (1,65 m beneden NAP) en het plangebied van Zelling onderneming (3 m boven NAP). Om die reden wordt er voor gepleit om de toekomstige bebouwing te beperken tot 2 of 3 bouwlagen, terwijl nu sprak is van 4 bouwlagen	Een deel van de geprojecteerde bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen (panoramavilla's aan de zuidkant, maximale bouwhoogte 7 meter), terwijl de meest noordelijke rij grondgebonden woningen uit twee bouwlagen met een terugliggende dakopbouw bestaan (maximale bouwhoogte 8 meter). Deze onderdelen sluiten daarmee aan bij hetgeen reclamant wil. Het appartementengebouw heeft drie lagen, maar staat op een halfverdiepte parkeerkelder (maximale bouwhoogte 12 meter), terwijl de rij grondgebondenwoningen ten zuiden van het appartementengebouw uit drie lagen met een terugliggende vierde laag bestaat (maximale bouwhoogte 10 meter + dakopbouw). Dat zijn in dit gebied passende hoogtematen. Met de indiener is hier al veelvuldig over gesproken en zijn ook dwarsdoorsnedes gemaakt om de effecten van de afstand tot de nieuwbouwwoningen inzichtelijk te maken. Daarbij dient bedacht te worden dat op basis van het geldende bestemmingsplan in het gehele plangebied bebouwing met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10 en 12	

		meter is toegelaten, tot vlak bij de Groenendijk/Kortenoord. Ook in dat opzicht gaat het voorliggende bestemmingsplan gepaard met een enorme ruimtelijke kwaliteitswinst.
3.	Er worden 22 woningen aaneengebouwd, wat resulteert in een woonblok met een lengte tot 200 meter en ten minste 12 meter hoog, zonder tussenruimten. Verzocht wordt om kleinere, vrijstaande blokken te realiseren.	De betreffende woningen worden op een fraaie, geschakelde manier gesitueerd, waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van de ligging aan de Hollandsche IJssel. Verder worden aaneengebouwde woningen toegepast, om optimaal invulling te geven aan deze unieke locatie binnen de gemeente Zuidplas.
4.	Reclamant verwacht een flinke toename van de geluidsoverlast, doordat het omgevingsgeluid van de weg en van de voorzijde van de woningen wordt weerkaatst.	Weerkaatsing van geluid zal maar in zeer beperkte mate aan de orde zijn, gelet op de afstand van de nieuwe bebouwing tot de weg. Daarbij kent Groenendijk een relatief lage verkeersintensiteit, zodat dit probleem zich niet wezenlijk zal voordoen. Niet onvermeld mag blijven dat op basis van het thans geldende bestemmingsplan de bebouwing wel tot aan de weg gesitueerd mag worden; het voorliggende plan verzorgt op dit punt een verbetering.
5.	Gevreesd wordt voor inkijk vanaf de toekomstige bebouwing, waar sprake is van balkons en grote raampartijen. Opgemerkt wordt dat juist de hoogste woningen het dichtst bij de bestaande bebouwing komen te staan.	Inkijk zal nauwelijks het geval zijn vanuit de panoramavilla's, die zich volledig openen naar de Hollandsche IJssel en ook 'slechts' twee bouwlagen bevatten. De inkijk zou zich met name kunnen voordoen vanuit het appartementengebouw en de rijen met geschakelde woningen.. Aangezien de onderlinge afstand, die voor wat betreft de rij met 22 geschakelde woningen, ten minste 40 meter bedraagt, zal dit niet leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van de bestaande woningen.
6.	Reclamant wijst op schetsen die jaren geleden gemaakt zijn. Deze schetsen worden als beter ervaren doordat er minder hoog gebouwd zou gaan worden.	Waarschijnlijk wordt een schetsontwerp uit 2012 bedoeld. Dit voorstel was qua bouwhoogte wellicht wel lager, maar de woningen werden dichterbij Groenendijk gesitueerd en er was sprake van een grotere bebouwde oppervlakte. Dit voorstel is later verfijnd en heeft geresulteerd in het voorliggende plan.
7.	Reclamant constateert dat het autoverkeer van Zelling Onderneming ontsloten gaat worden via één aansluiting op Groenendijk. Reclamant is van mening dat dat een inefficiënte verkeerafhandeling is die voor veel overlast en milieubelasting gaat zorgen. Ook is de locatie van de aansluiting onlogisch gekozen omdat daar al 2 op/afritten gesitueerd zijn, wat leidt tot een onveilige situatie.	Het plangebied wordt in de nieuwe situatie op twee plekken ontsloten: een ontsluiting op Kortenoord, van waaruit ook de parkeerkelder onder het appartementengebouw wordt bereikt en een ontsluiting op Groenendijk. De ontsluitingspunten liggen ver van elkaar af en niet in de buurt van de ietwat onoverzichtelijke aansluiting van Groenendijk op Kortenoord, waar ook Britten en De Vijf Boeken op aansluiten. Dat komt de veiligheid ten goede, in vergelijking tot de huidige situatie waar het bedrijventerrein ook een aansluiting heeft nabij dat punt, Bovendien is daarmee sprake van een gespreide verkeersafhandeling, wat de overlast minimaliseert. Van

Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) Bestemmingsplan Zelling Onderneming

		onevenredige overlast zal geen sprake zijn, zeker niet in vergelijking tot wat de bedrijvigheid voorheen aan verkeersbewegingen, met ook veel vrachtverkeer, met zich mee kon brengen. Overigens zal, met het oog op deze ontwikkeling, Groenendijk nog gereconstrueerd worden, wat een positief effect zal hebben op de verkeersveiligheid.
8.	Reclamant maakt zich zorgen over schade als gevolg van de sloop en het funderen/bouwen.	Bij de te verrichten werkzaamheden wordt de gebruikelijke zorgvuldigheid betracht. Mocht er toch sprake zijn van schade, dan zal in dat verband duidelijk moeten zijn dat de schade daadwerkelijk veroorzaakt is door de werkzaamheden op het terrein van Zelling Onderneming. Er zal dan ook een nulmeting worden uitgevoerd: een rapport waarin de bouwkundige staat van voor de werkzaamheden wordt vastgelegd. Dit onderzoek wordt namens de initiatiefnemer door de aannemer uitgevoerd. Het staat reclamant overigens vrij om, als een waardedaling van de woning als gevolg van het bestemmingsplan verondersteld wordt, een beroep te doen op een planschaderegeling zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
9.	Voorts zijn er diverse vragen gesteld die niet gerelateerd zijn aan het bestemmingsplan, zoals: a. Hoe zit het met de dijk. Wordt dit een 30 km/uur zone? b. Komen er afvalcontainers? c. De hele wijk wordt niet meer aangesloten op het aardgas. Wat zijn de consequenties voor de omgeving bij het gebruik van alternatieve warmte-installaties? d. Worden er zendmasten voor gsm geplaatst?	Ten aanzien van de vragen kan op dit moment het volgende worden medegedeeld: a. Het laatste deel van Groenendijk, vanaf het bebouwde kom-bord, is reeds een 30 km-gebied. Overigens wordt Groenendijk ter plaatse gereconstrueerd, waarbij het 30 km-regime het uitgangspunt voor de herinrichting vormt. b. Uiteraard komen er afdoende afvalcontainers. Er wordt voorzien in ondergrondse afvalcontainers en in twee opstelplaatsen voor minicontainers. c. Het project wordt gasloos uitgevoerd. De huidige systemen zijn prima berekend op de onderhavige toevoegingen. d. De gemeente dringt er op aan zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande zendmasten. Het onderhavige initiatief leidt naar verwachting niet tot een noodzaak tot het bijplaatsen van gsm-masten. Het plaatsen van dergelijke masten gebeurt overigens vanuit een breder perspectief, gericht op een optimale dekkingsgraad.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

4.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
Zienswijze 2 – Kortenoord 15	E19.001747	1 mei 2019	1 mei 2019
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>Opgemerkt wordt dat het plangebied zich bevindt in de directe nabijheid van Zelling Blok, een bedrijventerrein voor bedrijven tot en met milieucategorie 4.2. Gewezen wordt op het feit dat voldaan moet worden aan de bijbehorende richtafstand, die 300 meter bedraagt. Zelling Onderneming valt binnen die richtafstand. Daarmee worden de bedrijven nu en in de toekomst beperkt in hun mogelijkheden.</p>	<p>Bij de planvorming is terdege rekening gehouden met de omliggende bedrijven, waaronder die op Zelling Blok. Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 1988” zijn op Zelling Blok bedrijven t/m categorie 4 toegelaten. Dat is nog gebaseerd op de Staat van Inrichtingen. Vertaald naar de huidige Staat van Bedrijfsactiviteiten komt dat in sommige gevallen overeen met categorie 3.2 en in andere met 4.2.</p> <p>Zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan “Zelling Onderneming”, wordt het gebied, vanwege de diversiteit aan functies rond het plangebied, getypeerd als 'gemengd gebied', waarbij de richtafstand met één afstandsstap mag worden verlaagd. De richtafstand bedraagt in het geval van een 4.2-bedrijf dan ook geen 300 meter, maar 200 meter.</p> <p>De meeste omliggende bedrijven voldoen aan de richtafstanden, maar enkele bedrijven voldoen daar niet aan. Voor die laatste bedrijven is dit nader door Peutz onderzocht (rapport O 15859-1-RA-001 d.d. 20 maart 2018), waaruit blijkt dat de totale geluidbelasting ten gevolge van alle bedrijven - bij de planologisch maximale invulling van de bedrijventerreinen - bij de meeste woningen lager is dan 55 dB(A). Deze geluidbelastingen zijn, gezien het omgevingstype gemengd gebied, acceptabel, ook volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.</p>	

2.	<p>In de voorbereiding van het ontwerp is onderzocht wat de feitelijke impact is/kan zijn van de keuze om toch op een dergelijke korte afstand woningbouw te ontwikkelen. Daarbij is echter slechts uitgegaan van de huidige, feitelijke situatie en niet met de planologische ruimte.</p> <p>Er wordt een concreet voorbeeld genoemd van een situatie waarbij nu wel kan worden voldaan aan de geluidsnormering volgens het Activiteitenbesluit, maar waarbij dat na realisering van de woningen op Zelling Onderneming niet meer het geval zal zijn. Daarbij wordt ook gewezen op de beperkte mogelijkheden voor afscherming, omdat het watergebonden bedrijvigheid betreft en de woningen ook aan het water zijn gesitueerd.</p>	<p>Op basis van het Peutzrapport wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting, veroorzaakt door de huidige activiteiten van de bestaande bedrijven op Zelling Blok, geen overschrijding geeft van de geluidsnormen ter plaatse van de nieuwe woningen. Dit geldt voor elk bedrijf afzonderlijk en cumulatief (bedrijven gezamenlijk).</p> <p>Indien de betreffende bedrijven hun activiteiten willen uitbreiden, kan niet alleen met een planologische toets (milieucategorie) worden volstaan. Er zal ook een milieutoets moeten plaatsvinden. De uitbreidingen zullen moeten worden gemeld in het kader van het Activiteitenbesluit. De Omgevingdienst Midden-Holland (ODMH) beoordeelt de melding en kan overwegen om nadere (geluids-)voorschriften op te leggen. Dat is de gangbare weg, die dus ook geldt voor de bedrijven op Zelling Blok.</p>
3.	<p>Opgemerkt wordt dat het onderzoek alleen ingaat op de akoestische situatie, terwijl dat niet het enige relevante milieuaspect is.</p>	<p>Alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Het geluid vormt hier het maatgevende aspect; om die reden krijgt dat aspect de meeste aandacht in het rapport van Peutz. De huidige bedrijven veroorzaken geen geuremissies die ruimtelijk relevant zijn. Het aspect 'gevaar' is bij deze bedrijven niet relevant.</p>
5.	<p>De toekomstige bewoners kunnen overlast ondervinden van de bedrijvigheid (piekbelasting, incidentele stofwolk), wat ongetwijfeld tot discussies zal leiden. Als de gemeente Zuidplas bedrijven wil behouden, dan zou er niet op zo'n korte afstand woningbouw moeten worden toegestaan, waar de ondernemers uiteindelijk de dupe van zullen zijn.</p>	<p>De belangen zijn zorgvuldig afgewogen, waarbij geconcludeerd is dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Bedrijvigheid op Zelling Blok en woningbouw op Zelling Onderneming kunnen op een verantwoorde wijze samen gaan.</p>
6.	<p>In een overleg tussen ondernemers en de gemeente Zuidplas is gesproken over de wijze waarop de belangen van de ondernemers geborgd kunnen worden. Vanuit de ondernemers is voorgesteld om afspraken te maken dat geen bezwaar mogelijk is tegen eventuele overlast van de bedrijven, bijvoorbeeld met een kwalitatieve verplichting en een kettingsbeding.</p>	<p>Op dit moment wordt nog bezien of aan de wens van ondernemers kan worden meegewerkt om een bepaling in de koopovereenkomst van de woningen waarin duidelijk staat koper zich bewust is van de bedrijvigheid in de omgeving en de eventuele overlast die dit met zich mee kan brengen. Dit heeft dus plaats buiten het kader van het bestemmingsplan.</p>

Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) Bestemmingsplan Zelling Onderneming

7.	Gewezen wordt op het feit dat in de regio de locaties waar zwaardere bedrijven zijn toegestaan schaars zijn, zeker in combinatie met bereikbaarheid over water. Daarbij wordt vanuit duurzaamheid het transport over water gestimuleerd. De voorgenomen woningbouw past daar niet bij.	In en eerder stadium is reeds door de gemeente meegewerkt aan het opheffen van de bedrijvigheid op Zelling Onderneming. De gemeente heeft thans geen beleid om de andere zwaardere bedrijven, zoals die op Zelling Blok, te verplaatsen.
8.	Een realistisch alternatief zou kunnen zijn om Zelling Onderneming in zijn geheel als een gemengd werk-gebied met lichtere bedrijven in te richten, waarmee het een logische buffer tussen de bedrijven op Zelling Blok en de achterliggende woonbebouwing vormt. Ook een invulling met afschermdende bedrijvigheid op het noordelijke deel en woningbouw op het zuidelijke deel is voorstelbaar.	Er is een langdurige, zorgvuldige afweging aan vooraf gegaan om hier te komen tot een aantrekkelijke woonlocatie. Deze ontwikkeling past binnen de ambities van het project Hollandsche IJssel (1996). Tevens wordt aangesloten op het door de gemeente vastgestelde Stedenbouwkundige Programma van Eisen uit 2008 en de Richtlijnen voor de Beeldkwaliteit uit 2010. Dit is vervolgens nader uitgewerkt in een Nota van uitgangspunten Zelling Onderneming (2017) en het Beeldkwaliteitplan Zelling Onderneming 2018. waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ligging en de directe omgeving. Daarbij is vanaf het begin ingezet op woningbouw ter plaatse van Zelling Onderneming; dat past binnen de gemeentelijke ambities om een gevarieerd woningaanbod te realiseren.

CONCLUSIE

1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
Zienswijze 3 – Provincie Zuid-Holland		3 mei 2019	6 mei 2019
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	

1	De zienswijze heeft betrekking op de regels die gesteld zijn met betrekking tot de molenbiotoop. Opgemerkt wordt dat het appartementengebouw met een maximale nokhoogte van 12 meter niet voldoet aan de regels in de Verordening Ruimte. Verzocht wordt om de maximale nokhoogte te stellen op 11,28 meter.	Ten alle tijden zal aan de regels van de molenbiotoop, die gebaseerd is op de Verordening Ruimte (is thans op een zelfde wijze geregeld in de Omgevingsverordening Zuid-Holland), moeten worden voldaan. Daarbij pleit de provincie voor een absolute maat, terwijl die hier niet voor de hand ligt. De maaiveldhoogte, ten opzichte waarvan de bouwhoogte van het appartementengebouw wordt gerekend, ligt namelijk nog niet vast. Het plangebied heeft namelijk enigszins verschillende maaiveldhoogtes, terwijl die voor de nieuwe situatie nog worden aangepast. Daarmee bestaat de mogelijkheid om de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van 12 meter te realiseren, terwijl toch aan de regels van de molenbiotoop wordt voldaan. Steeds zal immers voldaan moeten worden aan de bepalingen van die molenbiotoop. Om die reden is de maatvoering niet aangepast.
2.	Op basis van artikel 12.1.3 heeft het college van burgemeester en wethouders een afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van de maximale bouwhoogte. Hierbij is onvoldoende de bescherming van de molenbiotoop geborgd. De bevoegdheid om af te wijken van de verordening is echter voorbehouden aan Gedeputeerde Staten. Verzocht wordt om artikel 12.1.3 sub b te schrappen.	De betreffende bepaling wordt geschrapt.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
2. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
Zienswijze 4 – de Britten 10, 11, 12 en 13 en Groenendijk 1	I19.001823	6 mei 2019	8 mei 2019
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	<p>De Groenendijk is een drukke weg met bestemmingsverkeer maar vooral ook veel recreanten, op dit moment is de veiligheid op de Groenendijk al ondermaats en wij vrezen dat door de grotere verkeersdruk de veiligheid nog verder in het gedrang zal komen. De aansluiting van Groenendijk op de 's-Gravenweg is zeer smal (ongeveer 1,5 auto breed) en door de bocht naar de Kortenoord en de woning op de hoek aan twee zijdes onoverzichtelijk, met de aanvullende verkeersdruk zal ook dit weer bijdragen aan een onveiligere verkeerssituatie.</p> <p>Ons voorstel zou zijn om de tweede ontsluiting aan de 's-Gravenweg te maken ter hoogte van de Vijf Boeken, wellicht is dit esthetisch niet wenselijk maar wel een stuk duurzamer en veiliger, zeker als hier ook een rotonde wordt gemaakt.</p>	<p>Het plangebied wordt in de nieuwe situatie op twee plekken ontsloten: een ontsluiting op Kortenoord, van waaruit ook de parkeerelder onder het appartementengebouw wordt bereikt en een ontsluiting op Groenendijk. De ontsluitingspunten liggen ver van elkaar af en niet in de buurt van de ietwat onoverzichtelijke aansluiting van Groenendijk op Kortenoord, waar ook de Britten en De Vijf Boeken op aansluiten. Dat komt de veiligheid ten goede, in vergelijking tot de huidige situatie waar het bedrijventerrein ook een aansluiting heeft nabij dat punt. Bovendien is daarmee sprake van een gespreide verkeersafhandeling, wat de overlast minimaliseert. Van onevenredige overlast zal geen sprake zijn, zeker niet in vergelijking tot wat de bedrijvigheid voorheen aan verkeersbewegingen, met ook veel vrachtverkeer, met zich mee kon brengen. Overigens zal, met het oog op deze ontwikkeling, Groenendijk nog gereconstrueerd worden, wat een positief effect zal hebben op de verkeersveiligheid.</p>	
2	<p>De woningen in de meest zuidelijke bouwstrook krijgen een carport die rechtstreeks toegankelijk is vanaf de Groenendijk. Volgens het beeldkwaliteitsplan zou dit het verkeersluwe gedeelte van de Groenendijk zijn. Echter heeft de Groenendijk voor een aantal kilometer geen op- en afritten. Het is hier dan ook even druk als op andere gedeeltes van de Groenendijk. Sterker nog, deze woningen en carport komen op het smalste gedeelte van de Groenendijk, wat nog meer risico's met zich mee zal brengen ten aanzien van de verkeersveiligheid. Daarnaast is het gedeelte waar deze woningen komen een 60 km-zone. Verder is in het plan is ook niet omschreven hoe of waar bezoekers van deze woningen kunnen parkeren.</p> <p>Er wordt gesproken over een verkeersluwe Groenendijk, in de bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan zijn echter geen verkeersonderzoeken met tellingen terug te vinden. Hoe is dit vastgesteld?</p>	<p>De Groenendijk wordt nog gereconstrueerd en tevens wordt ter hoogte van de woningen met carports de snelheidslimiet aangepast naar 30 kilometer per uur. In de parkeerbalans van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met voldoende ruimte voor parkeren voor de bewoners en voor eventuele bezoekers.</p> <p>In 2012, 2015 en 2018 is de verkeersintensiteit van de Groenendijk gemeten. De piek zit rond de 1000 voertuigen per etmaal. Dit wordt gerekend als autoluw.</p>	

3	<p>In de verbeelding staan diverse maximale bouwhoogtes en variëren van 8 tot 12 meter en bij de aaneengeschakelde woningen met een bouwhoogte van 10 meter met daarnaast nog een dakopbouw (wat neerkomt op 13m). De kleinschaligheid van het aangrenzende plangebied ('s-Gravenweg) met een maximumbouwhoogte van 8 meter wordt hiermee tenietgedaan.</p>	<p>Er is een zorgvuldige afweging aan vooraf gegaan. Zo is de ontwikkeling in lijn met het project Hollandsche IJssel (1996) en wordt aangesloten op het door de gemeente vastgestelde Stedenbouwkundige Programma van Eisen uit 2008 en de Richtlijnen voor de Beeldkwaliteit uit 2010. Dit is nader uitgewerkt in een Nota van uitgangspunten Zelling Onderneming (2017) en het Beeldkwaliteitplan Zelling Onderneming 2018, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ligging en de directe omgeving. De voorgestelde bebouwing is naar de mening van de gemeente alleszins aanvaardbaar op deze plek. Er wordt een ruime afstand tot de bestaande bebouwing aan de overzijde van Groenendijk/Kortenoord aangehouden, waarbij sprake is van passende hoogtematen. De ontwikkeling gaat niet ten koste van de leefomgeving van de bestaande bebouwing. De kwaliteit van de leefomgeving zal veeleer toenemen, omdat de bestaande bedrijvigheid hiermee definitief verdwijnt en daarmee ook de eventuele overlast die met die bedrijvigheid samenhangt.</p>
4	<p>Daarnaast is een blok van 22 aaneengeschakelde woningen met een bouwhoogte van 13 meter zo massief dat wij vrezen dat dit een soort Chinese muur zal worden. Het uitzicht over de IJssel wordt aan de ene zijde volledig geblokkeerd en daarnaast zal de privacy van de bewoners aan de Britten aangetast worden.</p>	<p>De betreffende woningen worden op een fraaie, geschakelde manier gesitueerd, waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van de ligging aan de Hollandsche IJssel. Verder worden aangegebouwde woningen toegepast, om optimaal invulling te geven aan deze unieke locatie binnen de gemeente Zuidplas.</p>
5	<p>De Molenbiotoop wordt aangetast door de bouwhoogte van de verschillende woningen.</p>	<p>Ten alle tijden zal aan de regels van de molenbiotoop, die gebaseerd zijn op de Omgevingsverordening Zuid-Holland, moeten worden voldaan. De bouwhoogtes van de woningen zijn hierop aangepast.</p>
6	<p>Vanwege de toenemende drukte voorzien wij dat er extra zendmasten geplaatst moeten worden voor de dekking van mobiele netwerken. Wat is het beleid van de gemeente hierin.</p>	<p>Als gemeente wijzen we bij aanvragen om nieuwe zendmasten voor zover mogelijk gebruik te maken van bestaande zendmasten. Overigens is niet de verwachting dat n.a.v. dit nieuwproject een nieuwe zendmast geplaatst moet worden.</p>

CONCLUSIE	
1.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijze 3 van Provincie Zuid-Holland, wordt de bepaling in artikel 12.1.3 sub b geschrapt.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Naast de wijziging naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op nog een aantal punten gewijzigd. Hierbij gaat het om het volgende.

1. Rijkswaterstaat merkt op dat in artikel 8 'Waterstaat- Waterkering' bij het afwijken van de bouwregels alleen advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Verzocht wordt om op te nemen dat advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerders, namelijk Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat. Dat geldt ook artikel 12 'Waarde-Rivierzone'. Naar aanleiding hiervan wordt in artikel 8.3 onder c en in artikel 8.4.3 onder b. het woord 'beheerder' vervangen door 'beheerders'. Aan artikel 12.2.3 wordt een lid e. toegevoegd, luidend: 'vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerders van de waterkering.'
2. Er is door ODMH een nieuw akoestisch onderzoek naar wegverkeers- en spoorweglawaai uitgevoerd (d.d.20 mei 2019). Dit rapport is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd en vervangt het eerder uitgevoerde akoestische onderzoek van ODMH d.d. 23 november 2017). De bevindingen uit het nieuwe onderzoek zijn verwerkt in paragraaf 4.4 van de toelichting.
3. Op basis van het nieuwe akoestische onderzoek naar wegverkeers- en spoorweglawaai is een Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgesteld. Dit besluit is verwerkt in paragraaf 4.4 van de toelichting en is als Bijlage 12 aan de toelichting toegevoegd.
4. In paragraaf 3.2 van de toelichting is het nieuwe provinciale beleid (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland en het gebiedsprofiel Bentwoud-Rottemeren-Zuidplas) verwerkt. Dit vervangt de beleidsparagrafen Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte.
5. Het maximale aantal appartementen was bepaald op 21, maar bij nader inzien blijkt dat het om ten hoogste 19 appartementen zal gaan. Dit aantal wordt ook op de verbeelding aangeduid.
6. Door het verminderde aantal appartementen is ook het totaal aantal wooneenheden veranderd van 62 naar 60 wooneenheden. De toelichting is hierop aangepast, ook ten aanzien van de effecten voor luchtkwaliteit, verkeer en parkeren. De bijlagen zijn overigens niet aangepast, omdat deze aanpassing geen negatieve consequenties heeft voor de bevindingen.
7. De bepaling over voldoende parkeren is vervangen door een regeling zoals die is opgenomen in de Parapluzieking Parkeren (2018). Daarbij wordt ook ingegaan op laden en lossen.
8. In artikel 1 is het begrip '1.31 terras, dat niet nader was verklaard, weggehaald. De begrippen zijn vanaf dit punt hernummerd.
9. De algemene bouwregels in de bestemming 'Groen' (artikel 3.2.1.) waren wat verwarrend geformuleerd ten aanzien van het bouwen van gebouwen. Die bepaling is om die reden aangepast.
10. Op een deel van de woningen zijn dakopbouwen toegelaten, maar daarbij was de bouwhoogte niet gelimiteerd, terwijl dat wel gewenst is. Om die reden is aan artikel 7.2.2. onder f. een lid 3. toegevoegd luidend: 'de totale bouwhoogte maximaal 13 meter mag bedragen.'