

NOTA VAN BEANTWOORDING VOOROVERLEG- EN INSPRAAKREACTIES

Concept-ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan thematisch deel 1
25 augustus 2026

Het concept-ontwerpwijzigingsbesluit omgevingsplan thematisch deel 1 heeft vanaf woensdag 3 juni 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot 14 juli 2026). Tijdens deze termijn kon eenieder een inspraakreactie indienen. Tegelijkertijd zijn de vooroverlegpartners verzocht om een reactie. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in deel A van deze nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties. Er is een aantal inspraakreacties ontvangen, deze zijn onderstaand in deel B verwerkt. In deel C zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen die ten opzichte van het concept-ontwerpwijzigingsplan zijn doorgevoerd.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid
De inspraakreacties zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen.

A. Vooroverlegreacties

Door de volgende instanties is een vooroverlegreactie ingediend:

1. OASEN
2. Provincie Zuid-Holland
3. Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH)
4. Veiligheidsregio Midden-Holland
5. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
6. Dunea
7. Regionale Dienst Openbare Gezondheidszorg Hollands Midden
8. Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
9. Tennet

1. Oasen	
Samenvatting	Voor dit plan heeft OASEN geen inspraakreactie.
Aanpassing/reactie	n.v.t.
2. Provincie Zuid-Holland	
Samenvatting	De provincie geeft aan het ontwerp van het omgevingsplan te hebben beoordeeld in relatie tot de archeologische aanwijzingen en omgevingsnormen uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Daarbij constateert de provincie dat de locaties die in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn aangewezen als gebieden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde niet als zodanig zijn verwerkt in het omgevingsplan. Volgens de provincie zijn deze locaties daardoor onvoldoende beschermd. De provincie verzoekt de gemeente de

	archeologische waarden uit de Omgevingsverordening opnieuw te toetsen en het omgevingsplan hierop aan te passen.
Aanpassing/reactie	De reactie van de provincie is beoordeeld. De archeologische aanduidingen uit de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn opnieuw vergeleken met de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de voorgestelde regeling. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het ontwerpwijzigingsbesluit. De AMK terreinen zijn als waarde 1 toegevoegd. Hiermee wordt beoogd de bescherming van archeologische waarden in overeenstemming te brengen met de provinciale instructieregels.
3.ODMH	
Samenvatting	Onderbouwing Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL-onderbouwing) en milieueffectrapportage De verwijzingen naar de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage dienen te worden aangepast aan het huidige stelsel van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit. De onderbouwing van het thema detailhandel sluit niet volledig aan bij de voorgestelde regeling. De ODMH wijst erop dat meer functiewijzigingen vergunningplichtig worden gemaakt dan alleen de omzetting van detailhandel naar wonen en adviseert de onderbouwing hierop aan te passen. Tevens wordt aandacht gevraagd voor mogelijke gevolgen van deze regeling voor woningvorming en de daarbij behorende beoordeling van omgevingsaspecten waaronder geluid. Externe veiligheid en maatschappelijke functies De ODMH vraagt aandacht voor de mogelijke toelating van maatschappelijke functies binnen gebieden waar externe veiligheidsrisico's spelen. Geadviseerd wordt te beoordelen of de regeling in overeenstemming is met de relevante instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving Archeologie Voor de archeologieregels doet de ODMH diverse voorstellen ter verbetering van de juridische regeling, waaronder het opnemen van een anticumulatiebepaling, het aanpassen van de vergunningplicht, het verduidelijken van aanvraagvereisten, het opnemen van het uitgangspunt van behoud in situ en het toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid voor archeologische waarden. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor regionale uniformiteit van archeologieregels binnen Midden-Holland. Bruidsschat en vangnetregeling De ODMH adviseert de nummering van de bruidsschatregels niet te wijzigen, vanwege de herkenbaarheid en uitvoerbaarheid.

	Verder wijst de ODMH erop dat enkele onderdelen van de vangnetregeling, met name de bepalingen over mantelzorgwoningen en bepaalde weg- en spoorwegbepalingen, mogelijk niet zonder nadere beoordeling kunnen worden overgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan vanwege de geldende instructieregels. Geadviseerd wordt voorafgaand aan vaststelling te controleren of de regelgeving inmiddels is gewijzigd en of de bepalingen in overeenstemming zijn met de op dat moment geldende wet- en regelgeving.
Aanpassing/reactie	ETFAL-onderbouwing en milieueffectrapportage De reactie wordt onderschreven. De toelichting en ETFAL-onderbouwing zijn op dit punt verduidelijkt. Daarbij is expliciet gemaakt dat het wijzigingsbesluit overwegend een thematisch karakter heeft en dat het merendeel van de regels gemeentebreed werkt, terwijl voor enkele onderdelen – met name detailhandel – sprake is van een gebiedsgerichte uitwerking. De beschrijving van het karakter, de reikwijdte en de systematiek van het wijzigingsbesluit zijn hierop aangepast. Detailhandel De gemeente onderschrijft dat de werking van de regeling in de toelichting en ETFAL-onderbouwing verduidelijkt moet worden. De regeling heeft een aanvullend karakter op het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De vergunningplicht voor functiewijziging is uitsluitend van betekenis in situaties waarin de betreffende functie op grond van de al geldende regels rechtstreeks is toegestaan. Indien een functie op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan niet is toegestaan of reeds vergunningplichtig is, blijven die regels onverkort van toepassing. De nieuwe regeling creëert geen zelfstandige mogelijkheid om functies toe te laten die op grond van de bestaande planologische regeling niet zijn toegestaan. Een bestaand gebruiksverbod wordt daarmee niet omgezet in een binnenplanse vergunningplicht. Naar aanleiding van de reactie van de ODMH worden de voorrangsbepaling, toelichting en ETFAL-onderbouwing verduidelijkt, zodat expliciet blijkt dat de regeling aanvullend werkt op de bestaande regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Bij de latere integrale omzetting van de regels naar het definitieve omgevingsplan zal opnieuw een inhoudelijke beoordeling van de regeling plaatsvinden. Externe veiligheid en maatschappelijke functies De gemeente onderschrijft het belang van deze opmerking. De regeling is beoordeeld op de gevolgen voor externe veiligheid en de toepasselijke instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarbij is vastgesteld dat bij vergunningverlening de voor de locatie geldende

	veiligheidsaspecten en wettelijke beoordelingskaders worden betrokken. De toelichting en ETFAL-onderbouwing zijn op dit punt verduidelijkt. Archeologie De gemeente heeft de voorgestelde wijzigingen beoordeeld. Een deel van de aanbevelingen is overgenomen en verwerkt in de archeologieregels en de ETFAL-onderbouwing. Voor overige onderdelen is gekozen de bestaande regeling te handhaven, omdat deze naar het oordeel van de gemeente reeds voldoende voorziet in de bescherming van archeologische waarden en voldoet aan de geldende wettelijke kaders. De aandachtspunten ten aanzien van regionale uniformiteit worden meegenomen in toekomstige regionale afstemming, maar worden in deze omgevingsplanwijziging niet meegenomen. Bruidsschat en Vangnetregeling De gemeente neemt deze opmerking over. De bepalingen uit de Vangnetregeling Omgevingswet zijn voorafgaand aan de vaststelling opnieuw beoordeeld aan de hand van de op dat moment geldende wet- en regelgeving en de toepasselijke instructieregels. Daarbij is nagegaan of de betreffende bepalingen juridisch kunnen worden verwerkt in het omgevingsplan. Waar nodig zijn de regels en de onderbouwing aangepast of nader gemotiveerd. Tevens is de ETFAL-onderbouwing aangevuld met een nadere beschrijving van de status en werking van de vangnetregeling.
4. Veiligheidsregio Midden-Holland	
Samenvatting	Voor dit plan heeft de Veiligheidsregio geen inspraakreactie
Aanpassing / Reactie	n.v.t.
5. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard	
Samenvatting	Voor dit plan heeft het Hoogheemraadschap geen inspraakreactie
Aanpassing / Reactie	n.v.t.
6. Dunea	
Samenvatting	Geen bezwaar
Aanpassing / Reactie	n.v.t.
7. Regionale Dienst Openbare Gezondheidszorg Hollands Midden	
Samenvatting	vanuit de GGD geeft men op deze thema's geen gezondheidskundig advies.
Aanpassing / Reactie	n.v.t.
8. Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	
Samenvatting	HDSR heeft kennisgenomen van het concept-ontwerpwijzigingsbesluit en heeft geen opmerkingen bij de voorgestelde wijzigingen voor detailhandel, kostenverhaal en de vangnetregeling.

	Ten aanzien van het thema archeologie vraagt HDSR aandacht voor de uitvoerbaarheid van waterbeheer-, waterveiligheids- en watersysteemtaken. Het waterschap gaat ervan uit dat regulier beheer en onderhoud van waterstaatswerken, zoals onderhoud aan watergangen, baggerwerkzaamheden en andere werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van wettelijke waterschapstaken, blijven vallen onder de uitzondering voor normaal beheer en onderhoud. Daarnaast verzoekt HDSR om bij de verdere uitwerking van de archeologische regels rekening te houden met de uitvoerbaarheid van deze publieke taken en onnodige procedurele belemmeringen te voorkomen. Het waterschap vraagt waar nodig tijdig afstemming te zoeken. Met inachtneming van deze aandachtspunten ziet HDSR geen aanleiding voor verdere inhoudelijke reacties op het ontwerpwijzigingsbesluit.
Aanpassing / Reactie	De gemeente neemt kennis van de reactie van HDSR. De gemeente onderschrijft het belang van een goede uitvoerbaarheid van waterbeheer-, waterveiligheids- en watersysteemtaken. In artikel 5.53, tweede lid, onder d, is bepaald dat de vergunningplicht voor archeologische activiteiten niet van toepassing is op activiteiten die plaatsvinden in het kader van normaal beheer en onderhoud. Naar aanleiding van deze reactie is de artikelsgewijze toelichting verduidelijkt. Onder normaal beheer en onderhoud worden activiteiten verstaan die het normale onderhoud tot doel hebben en noodzakelijk zijn voor het gebruik, het beheer en instandhouding van de gronden of bouwwerken. Hieronder vallen bijvoorbeeld het verwijderen van bagger uit bestaande watergangen, regulier onderhoud aan oevers en kaden en het vervangen van bestaande constructies binnen dezelfde afmetingen. Hieronder vallen niet het verdiepen, verbreden of verleggen van watergangen of andere werkzaamheden die leiden tot een grotere bodemverstoring dan de bestaande situatie. De archeologische regels zijn niet bedoeld om reguliere werkzaamheden in het kader van wettelijke waterschapstaken onnodig te belemmeren. Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding tot aanpassing van de planregels.
9. Tennet	
Samenvatting	Tennet geeft aan dat voorliggende thematische wijziging niet toeziet op aanpassing van het omgevingsplan op het gebied van aanwezigheid van hoogspanningsinfrastructuur en heeft dan ook geen opmerkingen op deze wijziging.

	In het vervolg van de reactie wordt de gemeente geïnformeerd over noodzakelijke publieke borging van assets van Tennet en wijze waarop dit onderdeel wordt van het omgevingsplan. Er wordt aangegeven dat Tennet graag meedenkt om het hoogspanningsnet op duurzame wijze op te nemen in het omgevingsplan. Tennet verzoekt om op een passende wijze rekening te (blijven) houden met de aanwezigheid van de hoogspanningsinfrastructuur en de doorwerking in het omgevingsplan.
Aanpassing / Reactie	De gemeente neemt kennis van de reactie van Tennet. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen. Bij omgevingsplanwijzigingen in het vervolg zullen wij afwegen of en op welke manier een samenwerking met Tennet passend is.

B. inspraakreacties

Er is een aantal inspraakreacties ingediend. Het betreft inspraakreacties die zijn ingediend via de mail alsook op het reactieformulier tijdens de inloopavonden. De inspraakreacties zijn geanonimiseerd weergegeven.

Indiener 1	
Samenvatting	De indiener geeft aan dat uit de ter inzage gelegde stukken onvoldoende blijkt welke onderdelen van het omgevingsplan door het wijzigingsbesluit worden gewijzigd, aangevuld of vervangen. Verzocht wordt om een geconsolideerd overzicht van de gewijzigde artikelen. Daarnaast worden vragen gesteld over: • de gebiedsgerichte uitwerking van de detailhandelsregeling; • de verwerking van de Vangnetregeling Omgevingswet en de daarbij behorende wijzigingen voor onder meer geluid, overgangsrecht en mantelzorgwoningen; • de gevolgen van het wijzigingsbesluit voor een aanvaardbaar woon- en leefmilieu; • nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven; • vervoersbewegingen, verkeersbelasting en het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard; • de onderbouwing van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
Beantwoording	Het wijzigingsbesluit heeft betrekking op de thema's archeologie, detailhandel, kostenverhaal en de verwerking van onderdelen van de Vangnetregeling Omgevingswet. Het wijzigingsbesluit voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, nieuwe agrarische nevenactiviteiten of een uitbreiding van verkeersgenererende functies. Onderwerpen zoals vervoersbewegingen, verkeersbelasting, agrarische bedrijfsactiviteiten en de beoordeling van concrete bedrijfsontwikkelingen maken daarom geen onderdeel uit van dit wijzigingsbesluit en worden niet geregeld in de nu voorliggende planwijziging.

	Ten aanzien van de gebiedsgerichte uitwerking is de ETFAL-onderbouwing verduidelijkt. Daarbij is nader toegelicht dat uitsluitend voor bepaalde onderdelen, waaronder detailhandel, sprake is van een gebiedsgerichte regeling. Voor de Vangnetregeling Omgevingswet geldt dat uitsluitend reeds geldende rijksregels worden verwerkt in het omgevingsplan. De betreffende regels zijn in de toelichting en ETFAL-onderbouwing nader beschreven. Daarbij is tevens verduidelijkt dat geen nieuwe beleidsmatige keuzes worden gemaakt en dat bestaande beschermingsniveaus niet worden verlaagd. Voor zover wordt gewezen op mogelijke strijd met instructieregels uit hogere regelgeving geldt dat deze aspecten zijn beoordeeld bij het opstellen van het wijzigingsbesluit. De toepasselijke instructieregels zijn verwerkt in de regeling en toegelicht in hoofdstuk 5 van de ETFAL-onderbouwing. Daarbij is rekening gehouden met de werking van instructieregels, overgangsrecht en eventuele eerbiedigende werking voor bestaande situaties. Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de toelichting en ETFAL-onderbouwing op diverse onderdelen verduidelijkt en aangevuld, onder meer ten aanzien van de reikwijdte van het wijzigingsbesluit, de gebiedsgerichte werking van de detailhandelsregeling, de Vangnetregeling Omgevingswet en de beoordeling van overige aspecten van de fysieke leefomgeving.
Aanpassing	De inspraakreactie geeft aanleiding tot verduidelijking van de toelichting en ETFAL-onderbouwing. De reactie leidt niet tot aanpassing van de uitgangspunten van het wijzigingsbesluit. Onderwerpen die geen onderdeel uitmaken van dit wijzigingsbesluit, zoals agrarische nevenactiviteiten en verkeersaspecten bij bedrijfsontwikkelingen, worden niet in deze planwijziging meegenomen.
2. Indiener 2	
Samenvatting	Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de voorgestelde regeling voor kostenverhaal en financiële bijdragen. Volgens indiener leiden de voorgestelde regels tot extra kosten voor initiatiefnemers van bouwontwikkelingen, hetgeen een negatieve invloed kan hebben op de haalbaarheid en betaalbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen en woningbouwprojecten.
Beantwoording	De gemeente neemt kennis van deze opmerking. De regeling voor kostenverhaal en financiële bijdragen bevat geen nieuw gemeentelijk beleid, maar voorziet in de juridische verankering van bestaand beleid zoals vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen 2026. De regeling geeft uitvoering aan de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt om kosten en financiële bijdragen toe te rekenen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

	Daarbij geldt dat kosten uitsluitend worden verhaald voor zover wordt voldaan aan de wettelijke uitgangspunten van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook financiële bijdragen worden uitsluitend gevraagd binnen de kaders van de Omgevingswet en het gemeentelijke beleid. De regeling heeft tot doel om te waarborgen dat ruimtelijke ontwikkelingen op een evenwichtige wijze bijdragen aan de kosten van voorzieningen en gemeentelijke opgaven die verband houden met die ontwikkelingen. Het voorliggende wijzigingsbesluit ziet primair op de juridische borging van dit reeds vastgestelde beleid in het omgevingsplan.
Aanpassing	Geen aanpassing. Het wijzigingsbesluit geeft uitvoering aan reeds vastgesteld gemeentelijk beleid inzake kostenverhaal en financiële bijdragen en voorziet in de juridische verankering daarvan in het omgevingsplan.
3. Indiener 3	
Samenvatting	Indiener geeft aan moeite te hebben met de wijze waarop hij kennis heeft genomen van het wijzigingsbesluit. Hij is van mening dat inwoners rechtstreeks door de gemeente zouden moeten worden geïnformeerd wanneer wijzigingen van het omgevingsplan mogelijk gevolgen kunnen hebben voor hun eigendom of gebruiksmogelijkheden. Daarbij verwijst indiener naar een eerdere situatie waarbij een wijziging van planregels gevolgen had voor zijn perceel zonder dat hij daarvan op de hoogte was. Volgens indiener is het voor inwoners niet redelijk om voortdurend de openbare bekendmakingen te moeten volgen.
Beantwoording	De gemeente begrijpt de zorg van indiener over de kenbaarheid van wijzigingen in het omgevingsplan. Voor wijzigingen van het omgevingsplan gelden wettelijke publicatie- en kennisgevingsverplichtingen. Deze worden bekendgemaakt via de gebruikelijke officiële publicatiekanalen en de gemeentelijke communicatiekanalen. Het voorliggende wijzigingsbesluit heeft een gemeentebreed karakter en heeft betrekking op alle inwoners, bedrijven en andere belanghebbenden binnen de gemeente. Gezien de omvang van de doelgroep is het in de praktijk niet mogelijk om alle inwoners individueel aan te schrijven. Om inwoners zo goed mogelijk te informeren zijn de stukken ter inzage gelegd, zijn openbare kennisgevingen gepubliceerd en zijn inloopbijeenkomsten georganiseerd waar belanghebbenden vragen konden stellen en reacties konden geven. De gemeente neemt de opmerking mee als aandachtspunt voor toekomstige communicatie over wijzigingen van het omgevingsplan.
Aanpassing	Geen aanpassing van het wijzigingsbesluit. De reactie wordt betrokken bij toekomstige communicatie- en participatietrajecten.

C. Ambtshalve wijzigingen

Locaties die in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn aangewezen als gebieden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde zijn alsnog verwerkt in het omgevingsplan als 'Waarde 1'.

ETFAL onderbouwing aangepast (paragrafen 1.2, 2.3 en 3.1)

De beoordelingsregels voor het starten of wijzigen van woonactiviteiten in het gebiedstype centrum worden aangepast.

Voor archeologie worden de volgende regels aangepast:

- toevoegen van lid 2 in artikel 'aanvullende meet- en rekenbepalingen, met daarin de anticumulatiebepaling
- in de oogmerken 'in situ' verwerkt
- De artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.53, tweede lid, onder d, is verduidelijkt ten aanzien van de betekenis van normaal beheer en onderhoud. De planregels zijn niet aangepast.