

Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp wijzigingsplan 'Abr. Kroesweg 16, Waddinxveen'

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het wijzigingsplan maakt een vervolgfunctie mogelijk van de agrarische bedrijfswoning aan de Abr. Kroesweg 16 in Waddinxveen naar een plattelandswoning.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan 'Abr. Kroesweg 16, Waddinxveen' heeft met ingang van donderdag 9 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerp wijzigingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0627.AbrKroesweg16-0301). Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp wijzigingsplan - mondeling of schriftelijk - een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan is één schriftelijke zienswijze ontvangen.

1.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en gericht aan burgemeester en wethouders. De zienswijze is ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijze naar aanleiding van het ontwerp wijzigingsplan is samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per onderdeel van de zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het plan wordt gewijzigd.

1.3 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een B.V. of een v.o.f.) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen te herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	conclusie
	Zienswijze 1		
a.	Briefschrijver bevestigt dat hij het achterliggend glastuinbouwbedrijf (omvattende tuinland, loods en kassen) heeft aangekocht. De voorliggende woning is in eigendom gebleven bij en blijvend bewoond door initiatiefnemer van het wijzigingsplan. Dit is voor zowel briefschrijver als koper en initiatiefnemer een wenselijke en passende afspraak. Hij vindt het prima dat initiatiefnemer hier blijft wonen zolang zij dat zelf willen. Hij hecht er een groot belang aan om de economische bestendigheid van de glastuinbouwbedrijven aangrenzend en direct nabij te allen tijde te handhaven. Voorkomen moet worden dat er belemmeringen kunnen ontstaan dat particulieren die geen enkele binding hebben met de aangrenzende glastuinbouwbedrijven door middel van bezwaren en of andere mogelijke tegenwerkingen in welke vorm dan ook gaan of kunnen belemmeren in de bedrijfsvoering. Samenvattend wil briefschrijver de blijvende bedrijfszekerheid hebben dat hij niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering van zijn glastuinbouwbedrijf.	Met de inwerkingtreding van de Wet Plattelandswoningen op 1 januari 2013 kan geregeld worden dat voormalige bedrijfswoningen niet worden beschermd tegen hinder van het voormalig agrarisch bedrijf. Bedrijfswoningen van landbouwinrichtingen (in dit geval een glastuinbouwbedrijf) die door burgers worden bewoond, blijven onderdeel van de inrichting, zolang ze zijn bestemd als bedrijfswoning. De bestemming is bepalend. Bewoning door derden is dan in strijd met het bestemmingsplan. Om bewoning door derden mogelijk te maken, kan deze woning worden herbestemd. In dat geval moet het bevoegd gezag beoordelen of ter plaatse van de betreffende woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of het agrarisch bedrijf al dan niet in zijn belangen wordt geschaad. Het bestemmingsplan Zuidplas Noord maakt het mogelijk om zogenaamde “plattelandswoningen” toe te staan. Dit houdt in dat een bedrijfswoning die oorspronkelijk behoort bij een agrarisch bedrijf bewoond mag worden door een persoon of een huishouden dat geen binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf. De woning aan de Abr. Kroesweg 16 maakt sinds de verkoop van het glastuinbouwbedrijf aan briefschrijver geen onderdeel meer uit van het glastuinbouwbedrijf. Door het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt geregeld dat er niet langer sprake van economische binding tussen de (bedrijfs-)woning enerzijds en het achterliggende glastuinbouwbedrijf anderzijds, zoals koper en	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

		verkoper ook zijn overeengekomen in de koop-/verkoopovereenkomst van het glastuinbouwbedrijf. De bedrijfsvoering van het bedrijf wordt door het omzetten van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning niet belemmerd.	
b.	In de leveringsakte bij de aankoop van het glastuinbouwbedrijf is als voorwaarde opgenomen dat voor briefschrijver als koper van het glastuinbouwbedrijf en het kunnen blijven bewonen van de woning door initiatiefnemer is vastgelegd dat ingeval van verkoop van onderhavige woning deze als eerste briefschrijver te koop wordt aangeboden.	Dit wijzigingsplan laat onverlet dat de gemaakte afspraken over de eerste koopoptie van kracht blijven. Deze privaatrechtelijke afspraken worden niet onmogelijk gemaakt door het wijzigingsplan. Briefschrijver kan nog steeds de woning aankopen wanneer deze in de verkoop gaat overeenkomstig de tussen partijen gemaakte afspraken. Aangezien er geen duidelijke termijn aan de afspraken is verbonden is het vanuit een goede ruimtelijke ordening onlogisch om het strijdige gebruik mogelijk jaren te laten voortduren. Met dit wijzigingsplan wordt bewoning door initiatiefnemer planologisch mogelijk gemaakt. Dit sluit aan bij de gemaakte afspraken tussen partijen dat de eigenaar van de woning hierin mag blijven wonen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.
c.	Er is geen enkele noodzaak aanwezig dat er nu een wijzigingsplan moet worden vastgesteld, omdat de in eigendom zijnde woning wordt bewoond en gebruikt door initiatiefnemer. Ingeval van verkoop is briefschrijver serieus geïnteresseerd om de woning te kopen als bedrijfswoning behorende tot het bedrijf en alsdan zodanig te gaan gebruiken.	Conform de gemaakte afspraken heeft briefschrijver een recht van eerste koop bedongen wanneer de eigenaar voornemens is de woning te verkopen. Met deze afspraken heeft het glastuinbouwbedrijf afstand gedaan van de betreffende bedrijfswoning, zodat wordt voldaan aan de voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid. De privaatrechtelijke afspraken tot recht van eerste aankoop blijven hierdoor onverminderd van kracht. Zie verder onze reactie onder punt b.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.
d.	Een silo van het glastuinbouwbedrijf staat op minder dan 50 cm afstand van de woning van initiatiefnemer, terwijl de woning op een paar meter afstand staat van de kassen. Dit geeft aan dat er een blijvende binding is met het achterliggend glastuinbouwbedrijf.	Niet kan worden ontkend dat de afstand tussen de woning enerzijds en de silo/kassen anderzijds op korte afstand staan van de woning. De afstand tot het bedrijf of objecten die bij het bedrijf horen is echter geen criterium of er wel of geen binding is met het bedrijf is.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

		Feit is dat het glastuinbouwbedrijf zonder bedrijfswoning is verkocht. Dit betekent dat er geen binding meer tussen de bedrijfswoning en het glastuinbouwbedrijf. Een vervolgfunctie naar plattelandswoning is dan ook legitiem, omdat de bedrijfswoning niet meer als zodanig wordt gebruikt.	
--	--	--	--