



Wijzigingsplan Sotaweg 49 Roelofarendsveen

Nota van Beantwoording Zienswijzen

Nota van Beantwoording Zienswijzen wijzigingsplan Sotaweg 49

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 12 februari 2015 t/m 26 maart 2015 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 2 zienswijzen ontvangen. Tevens is een e-formulier ingevuld voor provincie Zuid Holland; het ontwerp wijzigingsplan hoefde niet opgestuurd te worden.

De gemachtigde, mr. drs. C.R. Jansen heeft een zienswijze ingediend namens:

1. De heer H.J.H. Buskermolen, wonende aan de Sotaweg 45 te (2371 GB) Roelofarendsveen;
2. De VOF Kwekerij Henry met als vennoten de heer H.J.H. Buskermolen en mevrouw A. Schaik, wonende aan de Sortaweg 45 te (2371 GB) Roelofarendsveen;

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. Bij de zienswijze die leiden tot aanpassingen van het ontwerp wijzigingsplan staat dit expliciet onder de zienswijze vermeld.

1. Indiener 1 en 2		
1.1	Bij omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning zal het bedrijf van indiener onevenredig in de bedrijfsvoering worden geschaad en nadeel ondervinden. De bewoners van de Sotaweg 49 zullen namelijk door het bedrijf in de directe omgeving worden aangetast in hun woongenot.	In de toelichting (onder meer paragraaf 4.2.4) wordt nader ingegaan op de ligging van de te wijzigen bedrijfswoning in relatie tot huidige omliggende agrarische bedrijven. Conclusie van deze paragraaf is dat deze bedrijven en evenmin de bewoners van de te realiseren burgerwoning worden belemmerd in hun bedrijfsuitoefening door de realisatie van een burgerwoning. Indieneren hebben ook niet gemotiveerd in hoeverre de onderbouwing in de toelichting niet deugdelijk zou zijn en tot een andere conclusie zou moeten leiden.
1.2	De bewoners van Sotaweg 49 zouden zich aangetast kunnen voelen in hun privacy aangezien het bedrijf mogelijk zicht heeft op de woning.	Tussen het bedrijf van indiener 2 en de bewoners van de burgerwoning is een schuur gelegen. Dit ontnemt het zicht van het bedrijf op de woning. De schuur wordt daarbij gebruikt door de bewoners van de burgerwoning. In dit kader is niet in te zien in hoeverre er mogelijk een aantasting van privacy zal ontstaan.
1.3	Het bedrijf van indiener zal mogelijk geluidsoverlast veroorzaken voor de burgerwoning vanwege bedrijfsactiviteiten en (vracht)verkeer. Door mogelijke melding van de toekomstige bewoners over geluidsoverlast vreest indiener dat het plan tot een onaanvaardbare beperking van zijn bedrijfsvoering zal leiden, als hem wordt opgelegd geluidsbeperkende maatregelen te nemen.	In voorliggend bestemmingsplan gaat het om de herbestemming van een woning, een geluidsgevoelig object. De woning is gelegen aan de Sotaweg 49. Voor deze weg geldt vanuit de Wet geluidhinder een onderzoeksplicht voor geluidsgevoelige objecten. Vanuit de Wet geluidhinder wordt er echter geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning. Daarnaast heeft er een geluidsonderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat er ten aanzien van de geluidsbelasting geen belemmeringen zijn voor de burgerwoning.
1.4	Het bedrijf van indiener zal mogelijk lichthinder veroorzaken voor de burgerwoning. Door mogelijke melding van de toekomstige bewoners over	Tussen het bedrijf van indiener 2 en de bewoners van de burgerwoning is een schuur gelegen. Dit ontnemt het zicht van het bedrijf op de woning. Daarnaast zijn in het activiteitenbesluit voor lichthinder

	lichthinder vreest indiener dat het plan tot een onaanvaardbare beperking van zijn bedrijfsvoering zal leiden, als hem nadere eisen worden opgelegd met betrekking tot belichting in kassen.	nadere eisen gesteld. Volgens deze eisen dient zijafscherming te worden geplaatst om lichthinder te voorkomen. Met betrekking tot de eisen wordt in het Activiteitenbesluit geen onderscheid gemaakt tussen woningen of niet-woningen danwel bedrijfs- of burgerwoningen. Het wijzigen van de bestemming naar burgerwoningen legt dus geen (extra) beperkingen op voor de bedrijfsvoering van indiener 2.
1.5	Het bedrijf van indiener zal mogelijk stankoverlast veroorzaken voor de burgerwoning. Door mogelijke melding van de toekomstige bewoners over stankoverlast vreest indiener dat het plan tot een onaanvaardbare beperking van zijn bedrijfsvoering, zal leiden als hem nadere eisen worden opgelegd met betrekking tot stankhinder en gebruik van bestrijdingsmiddelen.	In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is een richtafstand voor geur van 10 meter opgenomen. Het bedrijf van indiener ligt meer dan op 30 meter afstand van de bedrijfswoning. Vrees voor enige beperking van het bedrijf en het opleggen van nadere eisen voor indiener 2 is dan ook ongegrond. De afstanden in dezen zijn voldoende ruim.
1.6	Het wijzigingsplan voldoet niet aan de wijzigingsvoorwaarden aangezien de huidige agrarische bedrijfsvoering door verwezenlijking van een burgerwoning in de toekomst kan worden beperkt.	In de toelichting onder paragraaf 3.2 wordt onderbouwd dat aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan. Het college kan dan ook door middel van het onderhavige wijzigingsplan de bestemming wijzigen. In de zienswijzen wordt niet gemotiveerd waarom niet aan de voorwaarden zou worden voldaan.
	Indiener 2	
1.7	Het plan omvat een afsplitsing van de schuur aan de Sotaweg 49 waar in de schuur een bedrijf gevestigd blijft. De nieuwe eigenaar van de burgerwoning is ook eigenaar van de schuur die een glastuinbouwbestemming heeft. Gesteld wordt dat aanvrager niet gevoelig is voor bedrijvigheid vanuit de schuur aangezien hij zelf eigenaar is van het gevestigd bedrijf. Indien de woning gekocht wordt, zal de nieuwe eigenaar echter worden geconfronteerd met een bedrijf op zeer korte afstand van de woning.	De schuur aan de Sotaweg 49 ligt op circa 5 meter van de woning en wordt door initiatiefnemer gebruikt voor agrarisch gelieerde bedrijvigheid. Dergelijke bedrijvigheid op 5 meter van een woning kan voor hinder zorgen. Echter, initiatiefnemer is zelf eigenaar van de schuur en het daarin gevestigde bedrijf. In het kader van het milieu maakt de woning dus onderdeel uit van de inrichting. De woning is daarmee niet gevoelig voor hinder vanuit de inrichting (schuur) zelf. De bedrijvigheid in de schuur vormt daardoor, milieutechnisch gezien, geen belemmering voor de herbestemming van de woning. Een eventuele nieuwe koper van de schuur danwel de woning zal bij het bepalen van de prijs en de mogelijk te verrichten activiteiten rekening moeten houden met de beperkingen door de aanwezige burgerwoning. Dit zal vanzelfsprekend in de prijs zijn verdisconteerd.