

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN (EN WIJZIGING)
Bestemmingsplan 'Van 't Verlaat en Leliestraat, Zevenhuizen'

GEMEENTE ZUIDPLAS
7 September 2022



Inhoud

1. INLEIDING.....	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	4
2.1 Reacties ingediende zienswijzen	4
R1 - Zevenbouw Beheer BV	4
R2 – Westelijke Land- en Tuinbouw Makelaars	7
R3 – Bos van der Burg advocaten	9
R4 – Particulier	9
R5 – Legalexion	11
R6 – Particulier	13
R7 – Pipeline Control	15
R8 – Particulieren	16
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	18

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Van 't Verlaat en Leliestraat, Zevenhuizen' met ingang van donderdag 7 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het Klantcontactcentrum van de gemeente Zuidplas, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas. Gedurende deze inzageperiode kon eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3:16 lid 3, juncto 6:9 (en 6:10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6:9 Awb regelt, dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Deze regels over bezwaar- en beroepschriften zijn van overeenkomstige toepassing op zienswijzen.

Zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn 8 zienswijzen ingediend, waarbij zienswijze R8 door zeven personen is ondertekend. De zienswijzen met de nummers R1 tot en met R8 zijn voor het einde van de ter inzage termijn binnengekomen en zijn daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 de voorliggende nota zijn de ingediende zienswijzen samengevat. Tevens is de reactie van gemeentewege hierop opgenomen, alsmede of het leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Per reclamant zijn opgenomen:

- Nummer zienswijze van de reclamant.
- Datum van poststuk en datum van registratie.
- Samenvatting van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een nummer gekregen).
- Reactie van gemeentewege.
- Conclusie waarin per zienswijze is aangegeven of deze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning.

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

Tot slot is ook een overzicht van ambtshalve wijzigingen opgenomen in de voorliggende nota.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer		Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R1 - Zevenbouw Beheer BV		I22.001150	25-04-2022	26-04-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	De afstand van de nieuw te bouwen woningen tot het bedrijventerrein op de hoek Noordelijke dwarsweg-Knibbelweg bedraagt 50 m, waarmee niet wordt voldaan aan de richtafstand die vanuit de VNG (handreiking bedrijven en milieuzonering) wordt gehanteerd. Bij de bestemming categorie 3.2 hoort een richtafstand van 100 m. Ook in het Milieukundig advies behorende bij het bestemmingsplan Zevenhuizen Dorp wordt uitgegaan van een richtafstand van 100 m.		In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan (paragraaf 4.3 Bedrijven en milieuzonering) wordt aangegeven dat voor wat betreft Knibbelweg 18a/ Noordelijke Dwarsweg 49b uitgegaan moet worden van een bedrijf met SBI-code 281.1, uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een richtafstand van 100 m en dat het initiatief daar niet aan voldoet (afstand tot de woningen is 50 m). Om die reden is het maatgevende aspect (geluid) nader onderzocht (Geluidsonderzoek ODMH, d.d. 26-02-2021). Uit dit onderzoek blijkt dat bij een realistische invulling van de bedrijvenbestemming de afstand tussen de voorgenomen woningbouw en de terreingrens van de bedrijfsbestemming vanuit het geluidsaspect, minimaal 25 m moet bedragen. Dat is derhalve beduidend minder dan de richtafstand van 100 m. Vervolgens zijn ook de andere hinderaspecten uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' (stof, gevaar en geur) nader bekeken door ODMH (MEMO B&M Sportpark Van 't Verlaat, d.d. 01-04-2021). Op basis daarvan is in het bestemmingsplan rekening gehouden met een geurcontour van 50 m. Binnen deze afstand worden geen woningen mogelijk gemaakt. Op deze wijze is verantwoord met de milieuaspecten van het bedrijventerrein op de hoek Noordelijke dwarsweg-Knibbelweg omgegaan, waarbij de betreffende bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsactiviteiten.	
2.	Op het bedrijventerrein is altijd een aannemersbedrijf gevestigd geweest. Hiervoor zijn vergunningen afgegeven. Het gehele terrein mag dan ook door het aannemersbedrijf worden gebruikt.		Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Zevenhuizen-Dorp' zijn bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan (naast het hiervoor onder 1 bedoelde bedrijf met SBI-code 281.1, uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten). Volgens die Staat van bedrijfsactiviteiten behoort een aannemersbedrijf tot categorie 3.1. Hiervoor geldt in het omgevingstype 'rustige woonwijk' een richtafstand van 50 m. In het bestemmingsplan 'Van 't Verlaat en Leliestraat, Zevenhuizen' wordt voldaan aan die richtafstand. Het aannemersbedrijf wordt dan ook niet beperkt in de mogelijkheden.	
3.	Het voortraject is dubieus uitgevoerd. Er zijn wel veel gesprekken geweest met de voetbal- en tennisvereniging, maar niet met de eigenaren van het bedrijventerrein op de hoek Noordelijke dwarsweg-Knibbelweg.		We herkennen ons niet in het beeld dat niet met de eigenaren van het bedrijventerrein is gesproken. Er is drie keer ambtelijk overleg geweest, waar ook Woonpartners bij aanwezig was.	

4.	Ook is een informatiefolder verspreid waarop de bedrijven aan de Noordelijke Dwarsweg en Knibbelweg zijn weggelaten en hierop woningen zijn aangegeven.	Er zijn in het begin van het planproces wel eens afbeeldingen vervaardigd van een situatie waarbij ook de gronden van het bedrijventerrein op de hoek Noordelijke dwarsweg-Knibbelweg werden betrokken bij een woningbouwontwikkeling, om te laten zien wat daarvan de ruimtelijke effecten zijn. Dat is louter een verkenning geweest die nadien niet verder is uitgewerkt. In het bestemmingsplan 'Van 't Verlaat en Leliestraat, Zevenhuizen' wordt ook op geen enkele wijze aan die verkenning gerefereerd.
5.	Er is een groot financieel voordeel om de sportvelden van de locatie Van 't Verlaat te verplaatsen naar de locatie Swanladriehoek in de zonering van de Rijksweg A12 en de naastgelegen spoorwegen waar geen woningbouw is toegestaan en om de zonering van het bedrijventerrein trachten te verkleinen om zoveel mogelijk woningen te bouwen.	Onduidelijk is wat reclamant bedoelt met 'groot financieel voordeel'. De gemeente Zuidplas heeft bij deze ontwikkeling in ieder geval geen financieel voordeel. De stelling van reclamant dat woningbouw in de Swanladriehoek in de zonering van de Rijksweg A12 en de naastgelegen spoorwegen niet is toegestaan, is niet juist. De woningbouw is in het zuidelijke deel van de Swanladriehoek geprojecteerd, waarbij in het kader van het bestemmingsplan 'Swanladriehoek Zevenhuizen' alle relevante milieuaspecten, waaronder weg- en railverkeerslawaai, aan bod komen. Er zijn daaruit geen belemmeringen voor woningbouw voortgekomen. Wel zijn er in het kader van de Wet geluidhinder maatregelen nodig, waarmee wordt veiliggesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De zonering van het bedrijventerrein is niet verkleind. Er is zorgvuldig onderzocht waar rekening mee moet worden gehouden en dat is in het bestemmingsplan 'Van 't Verlaat en Leliestraat, Zevenhuizen' verwerkt in de vorm van een zone van 50 rondom het bedrijventerrein waar geen woningbouw mogelijk is.
6.	Verwezen wordt naar eerdere correspondentie: - Brief aan het College van Burgemeester en Wethouders 09-12-2019 - Brief aan het College van Burgemeester en Wethouders 14-01-2021 - E-mail aan raadsleden 02-02-2021 - Concept verslag van de bespreking op woensdag 20-10-2021.	Naar aanleiding van deze berichten zijn diverse gesprekken gevoerd met reclamant.

CONCLUSIE

1.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
6.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.

Nummer		Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R2 – Westelijke Land- en Tuinbouw Makelaars		I22.001295	5 mei 2022	11 mei 2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Ontsluiting van de locatie geschiedt in hoofdzaak naar de Noordelijke Dwarsweg met een calamiteiten-ontsluiting op de Knibbelweg. Het bedrijf van reclamant kan voor de aan-en afvoer van producten met vrachtverkeer alleen gebruik maken van de Noordelijke Dwarsweg. Door de toevoeging van voornoemd aantal woningen met bijbehorende verkeersbewegingen van bewoners en tegenwoordig in hoge mate ook van allerhande pakketbezorgers, vreest reclamant voor overlast en schade in zijn bedrijfsvoering. Hieraan wordt in het voorliggende plan geen of te weinig aandacht aan besteed.		In paragraaf 4.10.1 Verkeer wordt aandacht besteed aan de verkeersafwikkeling. Er is hiertoe door Antea Group een memo opgesteld 'Verkeersgeneratie en -afwikkeling Van 't Verlaat en Leliestraat' (d.d. 15 april 2021). Deze memo is ook als bijlage 9 bij het bestemmingsplan opgenomen. In deze memo zijn de huidige en toekomstige verkeersgeneratie berekend. Er wordt in die memo geconcludeerd dat de toename van 1.207 motorvoertuigen per etmaal, ten gevolge van de ontwikkelingen binnen het onderhavige bestemmingsplan, naar verwachting niet zal leiden tot hinder op de aansluitende wegen. De toekomstige verkeersintensiteit op de Noordelijke Dwarsweg blijft, ook als rekening gehouden wordt met de diverse ontwikkelingen, ruim onder de grenswaarde voor een 50 km/h weg.	
2.	Verder stoort het reclamant in hoge mate dat in paragraaf 4.3. van de toelichting op het bestemmingsplan "Bedrijven en milieuzonering" onderzoek is gedaan naar het belang van milieuzonering in verband met de aanwezigheid van bedrijven in de directe omgeving, terwijl in dat onderzoek het bedrijf van reclamant niet is meegenomen en er ook met geen woord over wordt gerept. Dit, terwijl reclamant zich juist ernstig zorgen maakt over de komst van zoveel nieuwe bewoners op korte afstand van zijn bedrijf, dat licht uitstraalt, geurhinder kan veroorzaken en geluidsoverlast. Reclamant vreest voor klagende bewoners met het risico dat hij in zijn bedrijfsvoering beperkt wordt en gedwongen wordt om allerlei beperkende maatregelen te moeten treffen.		Per abuis is het betreffende bedrijf niet opgenomen in het overzicht in paragraaf 4.3 Bedrijven en milieuzonering. De bedrijvigheid aan de overzijde van de Knibbelweg is wél meegenomen in de afwegingen, maar dat had in het overzicht vermeld moeten worden. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland hierover advies uitgebracht, waarin het betreffende bedrijf wordt getoetst aan de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Dat advies is als bijlage 1 aan de voorliggende nota toegevoegd. Op basis hiervan kan het volgende worden geconcludeerd: - Glastuinbouwbedrijf Knibbelweg 17b, waar in het geldende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw van kracht is. Uitgaande van het gebiedstype 'rustige woonwijk', bedraagt de richtafstand 30 meter, waarbij geluid maatgevend is. De gevels van de dichtstbijzijnde geprojecteerde woningen in het bestemmingsplan liggen op circa 50 meter van de erfgrans van het bedrijf; daar wordt ruimschoots aan voldaan. Tevens wordt geconcludeerd dat de geprojecteerde woningen voor het gebruik van de inrit van het bedrijf geen verdere beperkingen geven voor reclamant. - Knibbelweg 17b en Knibbelweg 11, waar op basis van het geldende bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' binnen de bestemming 'Lintzone' categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegelaten. Als uitgegaan wordt van het gebiedstype 'rustige woonwijk', bedraagt de richtafstand 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Gesteld kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling en dat de ontwikkeling geen beperking oplegt aan de bedrijfsactiviteiten. Daarnaast wordt door reclamant gewezen op mogelijke lichthinder. In het hiervoor genoemde advies van de omgevingsdienst wordt daar ook op ingegaan. In dat advies wordt aangegeven dat het gaat om	

		assimilatieverlichting van de kas en verlichting van het voorterrein. De lichtuitstraling van deze bronnen moeten voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Uit controles van de ODMH is gebleken dat de afscherming van de assimilatieverlichting voldoet aan de voorschriften. Het voorterrein ligt op ten minste 50 meter afstand van de gevels van de dichtstbijzijnde geprojecteerde woningen. Er is derhalve geen reden om te veronderstellen dat in de toekomstige situatie niet aan de voorschriften voor lichtuitstraling uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Geconcludeerd wordt dan ook dat reclamant door het vaststellen van het bestemmingsplan niet beperkt wordt in de huidige bedrijfsvoering. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangevuld met bovenstaande informatie.
3.	In paragraaf 4.3 wordt gemakshalve gesteld dat mogelijke overlast van omliggende bedrijven alleen het aspect geluid zou betreffen. Zoals hiervoor aangegeven is dat voor het bedrijf van reclamant niet zo. Uit het onderzoek van DCMR zou de conclusie zijn dat er 'enkel' een beperking zou zijn voor los- en laadactiviteiten vóór 07.00 uur en dat dit een acceptabele beperking zou zijn omdat het voor veel bedrijven niet noodzakelijk is om vóór 07.00 uur laad- en losactiviteiten uit te voeren. In tegenstelling tot deze aanname geldt dat het voor de bedrijfsvoering van reclamant wél noodzakelijk is om vóór 07.00 uur te laden en te lossen, in de regel met vrachtwagens voorzien van koelmotoren. Uit de stellingname van DCMR blijkt al dat het risico voor reclamant aanwezig is dat hij door de geplande woningbouw beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering, hetgeen onacceptabel is.	Het onderzoek waar reclamant naar verwijst betreft een geluidsonderzoek van de Omgevingsdienst Midden-Holland, specifiek gericht op de bedrijvigheid op de hoek Knibbelweg 18 en Noordelijke Dwarsweg 49-51. Dit onderzoek heeft dus geen betrekking op de bedrijvigheid van reclamant. Zoals blijkt uit de beantwoording onder 2 is er ook geen aanleiding om het bedrijf van reclamant nader te onderzoeken, aangezien voldaan wordt aan de richtafstanden en er geen beperkingen voor het bedrijf van reclamant aan de orde zijn.
4.	Voor zover noodzakelijk wordt deze zienswijze ook geacht gericht te zijn tegen het ontwerp besluit hogere geluidswaarden met kenmerk 2022036443, dat eveneens ter inzage is gelegd.	Niet ingezien wordt hoe dit raakt aan de belangen van reclamant. Het betreffende hogere waardenbesluit houdt verband met de Wet geluidhinder en is passend binnen het Geluidbeleid van de gemeente Zuidplas.

CONCLUSIE

1. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. De reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn:

Toelichting: Paragraaf 4.3 Bedrijven en milieuzonering wordt aangevuld met bedrijvigheid aan overzijde van de Knibbelweg

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R3 – Bos van der Burg advocaten	E22.002009 en I22.001380	18 mei 2022	19 mei 2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
Deze zienswijze richt zich inhoudelijk volledig op hetgeen in het bestemmingsplan ‘Swanladriehoek in Zevenhuizen’ dat gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Verwezen wordt naar de beantwoording in het kader van dat bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R4 – Particulier	I22.001377	17 mei 2022	19 mei 2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Een groot parkeerterrein verdwijnt, waar bewoners van de aansluitende wijk gebruik van maken. In het plan is een compensatie opgenomen van 25 parkeerplaatsen, maar de wijze van berekening van deze compensatie is niet duidelijk. Verzocht wordt om een duidelijke toerekening. Verder is de invulling van de compensatie van 25 parkeerplaatsen niet duidelijk; van belang is te weten waar de auto's van bewoners en bezoekers kunnen worden geparkeerd.	Zoals aangegeven in paragraaf 4.10.2 Parkeren, is in het kader van het stedenbouwkundige plan de parkeerbehoefte berekend, uitgaande van de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2019'. Er is uitdrukkelijk ook rekening gehouden met 25 parkeerplaatsen ter compensatie voor de bewoners van Stampioenstraat-Tirionstraat. Hiertoe wordt verwezen naar het 'Stedenbouwkundig plan + Beeldkwaliteitsplan' dat als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. In de uitgangspunten en in de tabel 'Woningprogramma en parkeren' is expliciet het aantal van 25 te compenseren parkeerplaatsen opgenomen. Tevens zijn in paragraaf 4.10.2 Parkeren op een toelichtende afbeelding de beoogde parkeerplaatsen binnen het plangebied weergegeven. Deze zijn in het bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Op deze wijze is het duidelijk waar bewoners en bezoekers kunnen parkeren. De parkeerplaatsen zijn openbaar en worden niet aan woningen toegewezen. De parkeerplaatsen voldoen aan de loopafstanden die hiervoor gelden in het parkeerbeleid van gemeente Zuidplas.	
2.	De wijk van reclamant betreft een doodlopende straat/doodlopende straten. Momenteel heeft het bruggetje tussen de wijk en het tennis-/voetbalterrein een belangrijke functie als noodroute/calamiteitendoorgang. In het plan is een nieuw bruggetje opgenomen, maar dit lijkt enkel een fietsontsluiting te zijn. Graag ziet reclamant hier opnieuw een brug opgenomen die ook geschikt is voor hulpdiensten en eventuele noodroute. Tevens wordt verzocht om een nadere toetsing van deze (nood-)ontsluiting door de brandweer.	De betreffende brug is bij de Veiligheidsregio Hollands Midden niet bekend als calamiteitenbrug en is ook niet als begaanbare route voor brandweervoertuigen aangegeven. Echter deelt de Veiligheidsregio de zorg van de bewoners als het gaat om het hebben van een tweede ontsluitingsweg. De wijk is dusdanig groot dat vanaf de toegang de 'doodlopende weg' niet voldoet aan de eisen ten aanzien van de bereikbaarheidseisen. Om die reden adviseert de Veiligheidsregio om, buiten de context van het onderhavige bestemmingsplan, te voorzien in een tweede calamiteitenroute voor hulpdiensten. Dit wordt in de bestaande buurt opgelost. Dit mag een reguliere tweede erfontsluitingsweg of een route uitsluitend	

		voor hulpdiensten zijn (fietspad / voetpad / afgesloten wegdeel). Op deze manier kan de woonwijk bij een calamiteit of bij geplande werkzaamheden aan het wegdek toch bereikbaar blijven. Dit wordt nader uitgewerkt buiten de context van het voorliggende bestemmingsplan.
3.	In het plan is opgenomen dat het speelparkje Leliestraat in principe behouden blijft. Aandacht wordt gevraagd voor niet alleen de allerkleinsten, maar ook voor (pre-)pubers. In het huidige speelpark zijn naast speeltoestellen ook een basketbalveldje, een skatebaan en er zijn overdekte schaaktafels. Reclamant ziet deze voorzieningen ook in de toekomst graag terug.	De betreffende speellocatie blijft behouden, waarbij de speellocatie in participatie met de buurt opnieuw wordt ingericht.
4.	Voor de speeltuin aan de Schoolstraat is enkel opgenomen dat deze wordt verplaatst. De nieuwe locatie is vooralsnog niet in het plangebied opgenomen. Graag ziet reclamant dat deze speellocatie niet alleen behouden blijft, maar tevens een opfrisser krijgt en nader wordt ingevuld in overleg met bewoners.	Het betreffende speelterrein wordt, zoals aangegeven in het stedenbouwkundige plan, in noordelijke richting verplaatst naar een bestaand plantsoen aan de Schoolstraat, buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. De invulling van het speelterrein wordt nader uitgewerkt in het kader van het Inrichtingsplan voor de nieuwe ontwikkeling, waarin dit deel wel wordt meegenomen. Bij voorkeur wordt daar dan ook de buurt bij betrokken, gelijktijdig met de participatie met de buurt over de inrichting van de onder onderdeel 3 genoemde speellocatie.
5.	Een huisvuilcontainer in de wijk Stampioenstraat/Tirionstraat staat ingetekend als container voor de nieuw te bouwen wijk. Momenteel geeft deze container al vaak storing en moet worden uitgeweken naar andere containers in de omgeving. Wanneer nog meer mensen gebruik gaan maken van deze zelfde container, dan is er grote zorg van nog meer overlast. Graag ziet reclamant nader onderzoek naar het gebruik van de containers en eventuele noodzaak van een extra containerlocatie, om zo de overlast in de toekomst tot een minimum te beperken.	Storingen en overlast van de betreffende bestaande huisvuilcontainer vallen buiten de werkingssfeer van het voorliggende bestemmingsplan. Dat zal via de geijkte wegen aangepakt worden. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen zal voorzien worden in een nieuwe containerlocatie, waarmee voldaan wordt aan de hiervoor gehanteerde normen.
CONCLUSIE		
1. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.		
2. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.		
3. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.		
4. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.		
5. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.		

Nummer		Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R5 – Legalexion		I22.001379	18 mei 2022	19 mei 2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Het hebben van een mooi uitzicht vanuit een woning wordt doorgaans als belangrijk ervaren en is ook medebepalend voor de waarde van een woning. Met de komst van bovengenoemde woningbouw wordt het uitzicht in grote mate aangetast. Wanneer immers op zo'n 35 meter afstand een rij aaneengebouwde woningen wordt gerealiseerd, waarvan de hoogte 12 meter mag bedragen, dan heeft dat ernstige gevolgen voor het uitzicht. Voor reclamant betekent dat een forse aantasting van het woon- en leefklimaat.		Het onderhavige bestemmingsplan heeft inderdaad effect op de woonomgeving van reclamant. Maar in de planvorming is terdege rekening gehouden met de belangen van de bewoners vanuit de omliggende woningen. Zo is bijvoorbeeld een Bezonningsstudie uitgevoerd, om de effecten van het plan op bestaande bebouwing te kunnen beoordelen. Zo voorziet het stedenbouwkundige plan, dat de basis vormt voor het bestemmingsplan, in een groen- en waterzone tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen aan de Tirionstraat-Stampioenstraat en zijn de woningen met de kopgevels naar de omgeving gericht waardoor de impact op het woon- en leefklimaat relatief beperkt is.	
2.	Er zal echter ook 'uitzicht' ontstaan vanuit de nieuwe woningen op de woning van reclamant. Dit zal de privacy in hoge mate aantasten. Wanneer er ten gevolge van een nieuwe ontwikkeling op de betreffende locatie meer mensen aanwezig kunnen zijn, is het mogelijk dat omwonenden dit als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. De mate waarin een inbreuk op de privacy ontstaat, is in belangrijke mate afhankelijk van de mate waarin waarnemer en waargenomenen elkaar kunnen zien en / of elkaar kunnen horen. De onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen spelen daarin een belangrijke rol.		De gemeente is van mening dat de woningen op voldoende afstand staan van de bestaande woningen. Verder zijn de direct aangrenzende woningen met de kopgevels naar de bestaande woningen gericht, waardoor de mate van uitzicht vanuit de nieuwe woningen op de bestaande woningen relatief gering zal zijn. Bovendien is het voor de nieuwe bewoners een gegeven dat het een herontwikkeling in bestaand dorpsgebied betreft, waardoor zij het niet snel als een beperking van de persoonlijke levenssfeer of een inbreuk op de privacy zullen ervaren. Voor zover reclamant van mening is dat het een dusdanige inbreuk is op de privacy kan er een beroep worden gedaan op planschade. Dit formulier kan reclamant vinden op de internetpagina van de gemeente.	
3.	Ernstige zorgen worden gemaakt over de toename van het verkeer door de woonomgeving. Uit het rapport van Antea Group blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van deze ontwikkeling toeneemt met 1.207 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hoewel in het rapport wordt geconcludeerd dat deze toename niet zal leiden tot hinder op de aansluitende wegen, mag worden verwacht dat de drukte ter plaatse zal toenemen.		Ontegenzeggelijk is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen. Vermeld dient te worden dat het autoverkeer geheel via Noordelijke Dwarsweg afgewikkeld gaat worden. In het onderzoek van Antea Group is aangegeven dat de toekomstige verkeersintensiteit op de Noordelijke Dwarsweg ruim onder de grenswaarde voor een dergelijke weg blijft. Derhalve zorgt de toenemende drukte niet voor knelpunten.	
4.	Voorts wordt opgemerkt dat het planologische niet is uitgesloten dat ter hoogte van de woning van reclamant een ontsluiting wordt gerealiseerd. De bestemming 'Water' die ligt tussen de woonbestemming en de woning van cliënt, biedt namelijk ook de mogelijkheid om 'bruggen' te realiseren, met een forse toename van verkeer tot gevolg. Daar zit reclamant niet op te wachten en zal een aantasting van de woon – en leefomgeving betekenen.		In het ontwerpbestemmingsplan was er voor gekozen om bruggen mogelijk te maken binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water'. Dat biedt flexibiliteit ten aanzien van de plaatsing van bruggen. Maar met het oog op rechtszekerheid voor belanghebbenden wordt het bestemmingsplan op dit punt aangepast; de bruggen zullen als zodanig worden aangeduid binnen de bestemming 'Water', waarbij geregeld wordt dat uitsluitend ter plaatse van die aanduiding bruggen en dammen mogen worden gerealiseerd.	

5.	De meeste zorgen worden gemaakt over de gevolgen van de uitvoering van de nieuwbouw. De verwachting is dat ter plaatse geheid zal gaan worden, wat gevolgen heeft voor bouwtechnische staat van de woning van reclamant. De woning van reclamant betreft een oude woning die waarschijnlijk nog op koeienhuiden is gerealiseerd. Dat maakt de woning extra kwetsbaar. Verzocht wordt om, voordat er met de bouw van de woningen gestart wordt, de garantie dat de meest dicht gelegen woningen worden gefundeerd door middel van boren en niet door middel van heien.	Hier kan in dit stadium van de planvorming nog geen uitspraken over worden gedaan. De funderingsmethode zal door middel van het sonderingsonderzoek en funderingsadvies nader worden bepaald, waarbij de qua trillingen meest gunstige funderingsmethode (heien of boren) afhankelijk is van de bodemopbouw en het bijbehorende funderingsadvies. Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met de omliggende bestaande bebouwing.
6.	Voorts wil cliënt de garantie dat, voordat met werkzaamheden wordt begonnen, een bouwtechnische opname zal plaatsvinden van de woning van reclamant. De vastlegging van de bestaande toestand vooraf is een wezenlijk onderdeel ingeval er sprake zal zijn van schade en er discussie ontstaat over eventuele aansprakelijkheid.	De te selecteren aannemer(s) zullen een CAR (Construction Allrisk)-verzekering moeten afsluiten om schaderisico's af te dekken. Voorwaarde voor deze verzekering is een inventarisatie van de risico's op schade (ook voor de omgeving). De aannemer zal op basis van de beoogde werkzaamheden het risicogebied moeten inventariseren. Bij de bebouwing binnen dit risicogebied zal een bouwkundige nulmeting worden verricht. Tevens zullen aannemer(s) een bouwlogistiek plan moeten opstellen met als uitgangspunt hinder en schade zo veel mogelijk te voorkomen en te beperken.

CONCLUSIE

1. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
3. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- 4. De reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.**
5. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
6. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn:

Regels: Binnen de bestemming 'Water' worden bruggen en dammen, onder andere in verband met calamiteitenroutes, niet meer toegestaan

Nummer		Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R6 – Particulier		I22.001362	15 mei 2022	18 mei 2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	In het huidige ontwerpbestemmingsplan is aan de zuidkant van het woonhuis van reclamant een fors dubbelwoonhuis getekend. Onnodig te stellen dat dit forse gebouw de lichtinval van ons huis zal beïnvloeden en daardoor negatieve invloed op het woongenot.		Er is een Bezonningsstudie uitgevoerd ('Bezonningsstudie Van 't Verlaat – Leliestraat Zevenhuizen', Buro SRO, d.d. 14 juni 2022). In deze studie is aangesloten bij de lichte TNO-norm, wat inhoudt dat in de periode van 19 februari tot 21 oktober sprake is van voldoende bezonning bij ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag, gemeten in de woonkamer op de begane grond, aan de binnenkant van het raam in het midden van de vensterbank. De TNO-norm geeft voor tuinen, dakterrassen en balkons geen ijkpunt. In de bezonningsstudie is uitgegaan dat 50% van het betreffende vlak, van een tuin, dakterras en/of balkon, zon heeft. Uit de bezonningsstudie blijkt dat voor wat betreft de situatie van reclamant er alleen sprake is van een beperkte verslechtering in de maanden september en oktober van 10.00 uur tot 12.00 uur. Wel wordt voldaan aan de lichte TNO norm, zodat geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening voor het aspect bezonning. De bezonningsstudie zal worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.	
2.	De aanpalende groene zone aan de zuidkant van ons huis, thans ca 32 meter, zal belangwekkend gereduceerd worden. Hetzelfde geldt voor de groene zone achter (= oostzijde) het woonhuis. Kortom: belangwekkende reductie van de leefomgeving en de zo gewaardeerde natuur en biodiversiteit.		Het groen waar reclamant op doelt betreft niet-openbaar groen; het gaat om groen op gronden waarover De Zevenster thans beschikt. Dit niet-openbaar groen in de directe woonomgeving van reclamant zal inderdaad verdwijnen en wordt ook niet in gelijke hoeveelheden in diezelfde directe omgeving gecompenseerd. Op het niveau van het gehele bestemmingsplan daarentegen wordt in ruime mate groen en water aangelegd, dat ook zorgt voor voldoende biodiversiteit. In het nog op te stellen inrichtingsplan zal zoveel mogelijk nieuw groen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Daarbij zal met extra aandacht worden gekeken naar de plekken die nu minder bedeed worden.	
3.	In het verlengde van bovengenoemde punten ligt ook reductie van het uitzicht(plezier), privacy en woongenot. Dit zijn belangrijke en cruciale waardenelementen van onze bestaande woning.		Er hebben inderdaad veranderingen plaats gevonden, maar relevant is dat de huidige bestemming 'Maatschappelijk' reeds royale bouw- en gebruiksmogelijkheden kent. Zo is thans sprake van een maximum bouwhoogte van 9 m wat neerkomt op drie bouwlagen (en deels zelfs 15 m). Die bestemming maakt plaats voor een woonbestemming waarvan de bouwvlakken grotendeels op ruimere afstand tot de bestaande woningen aan de Dahliastraat zijn gelegen en met twee lagen met een kap. Daarmee is op voorhand geen sprake van een verslechtering van het uitzicht en privacy. Bovendien wordt, zoals verwoord onder punt 1, de bezonningssituatie niet slechter ten opzichte van de huidige planologische situatie.	

4.	Ongetwijfeld zal het u bekend zijn dat bij overvloedige regenval de Dahliastraat en omgeving gebukt gaan onder wateroverlast. Onnodig te stellen dat bij verdere versterking de overlast zal toenemen tenzij u adequate maatregelen in uw plan opneemt. Wij horen graag welke maatregelen u opneemt.	Bij de planvorming is rekening gehouden met de waterhuishouding. Dit is afgestemd met het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, waarbij rekening is gehouden met de eisen ten aanzien van de watercompensatie. Hiertoe is in het kader van het stedenbouwkundige plan een verhardingsbalans opgesteld. Het stedenbouwkundige plan voorziet in veel meer aan oppervlaktewater (ruim 6.000 m ²), dan wat nodig is 3.570 m ²), waarmee ruimschoots voorzien wordt in voldoende watercompensatie. Daarmee zijn er voldoende mogelijkheden om de effecten van hevige regenval op te vangen. Daarbij heeft het hoogheemraadschap ten behoeve van deze ontwikkeling de notitie 'Inrichting watersysteem 't Verlaat in Zevenhuizen' (d.d. 27 januari 2022) opgesteld, waarin gekeken is naar de aan- en afvoer. Dat is gedaan in samenhang met de herontwikkeling van de Swanladriehoek. Daarbij zijn concrete acties benoemd die zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem, zoals het aanpassen van stuwen, het realiseren van een nieuwe duiker bij de Stampioenstraat en het verbreden van een watergang bij de Swanladriehoek,
5.	Bovenstaande punten samenvattend hebben deze een belangwekkende invloed op het woongenot, privacy etc. en leidt het tot een mogelijke waardevermindering van de woning.	Het staat een ieder vrij om een beroep te doen op de regeling ten aanzien van planschade. De regeling is te vinden op onderstaande internetpagina van de gemeente: https://www.zuidplas.nl/flysystem/media/aanvraagformulier_planschade_-_zuidplas.pdf

CONCLUSIE

1. De reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn:

Toelichting: De bezonningsstudie wordt toegevoegd (tekst en bijlage).

Nummer		Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R7 – Pipeline Control		I22.001324	13 mei 2022	16 mei 2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Installatiebeheerder Pipeline Control, de beheerder van ondergrondse buisleiding van OCAP Nederland (OCAP) geeft aan dat tegen het plangebied aan, langs de Knibbelweg, een kooldioxideleiding (CO2-leiding) ligt van OCAP. Het is belangrijk dat deze leiding ongestoord blijft liggen tijdens en na de werkzaamheden. Hiervoor is de regeling Wet informatie-uitwisseling boven en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) van toepassing.		Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een zogenaamde Klic-melding gedaan, waarin ook de betreffende CO2-leiding is meegenomen. Bij de werkzaamheden in en om het plangebied zal rekening worden gehouden met deze leiding. De leiding zal tijdens en na de werkzaamheden dus ongestoord blijven liggen.	
CONCLUSIE				
1. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.				
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.				

Nummer		Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R8 – Particulieren		I22.001405	18 mei 2022	23 mei 2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamanten stellen voorop begrip te hebben voor de beoogde ontwikkeling. De Zevenster is nodig, sport moet de ruimte hebben en er zijn gewoon woningen nodig voor iedereen.		Het is goed te vernemen dat er begrip is voor de ontwikkeling.	
2.	Volgens het vigerende bestemmingsplan is de parkeerplaats van de sportvelden aangewezen als 'overloop' parkeerplaats voor ca. 25 voertuigen uit de huidige Swanlawijk. In het Stedenbouwkundig plan is hier rekening mee gehouden, alleen liggen de parkeerplaatsen niet op de huidige plek, maar in de milieucontour rond het bedrijfspand op de hoek Knibbelweg / Noordelijke Dwarsweg. Daarmee liggen de parkeerplaatsen erg ver van de woningen aan de Tirionstraat af, zeker als ook het bruggetje verplaatst wordt. Bovendien is er dan, in tegenstelling tot de huidige situatie, geen zicht meer op de voertuigen. Dit komt het gevoel van veiligheid niet ten goede. Bepleit wordt het plan zodanig aan te passen, dat de 'overloop' parkeerplaatsen meer in de nabijheid van de Tirionstraat komen te liggen en dat deze makkelijk bereikbaar en zichtbaar blijven.		In het nieuwe bestemmingsplan wordt inderdaad rekening gehouden met de 25 parkeerplaatsen voor bewoners van Tirionstraat en Stampioenstraat. Dit is ook vastgelegd in de uitgangspunten die door de raad zijn bekrachtigd. In dat verband zijn evenwel geen afspraken met betrekking tot een specifieke locatie gemaakt. De 25 parkeerplaatsen zijn binnen de opgestelde parkeerbalans meegenomen (zie Woningbouwprogramma en parkeren op pagina 48 van het Stedenbouwkundig plan + Beeldkwaliteitsplan). Hierbij is uitgegaan van een acceptabele loopafstand van 150 meter voor bewoners. In bijlage 2 van deze nota is een afbeelding opgenomen waar, vanuit het midden van het bouwblok van de Tirionstraat en van het noordoostelijke deel van Stampioenstraat, cirkels zijn aangegeven met een straal van 150 meter. Binnen deze cirkels zijn in het stedenbouwkundige plan 163 openbare parkeerplaatsen gepland. Binnen het noordelijke deel van het Stedenbouwkundig plan ('De Stroken') zijn 133 woningen beoogd, met een benodigd aantal openbare parkeerplaatsen van 169 (zie reeds opgestelde parkeerbalans). Dit is zonder dubbelgebruik. Dit houdt in dat er voldoende parkeercapaciteit aanwezig is om ook te kunnen voorzien in de benodigde extra 25 parkeerplaatsen. Voor bezoekers wordt overigens een acceptabele loopafstand van 250 meter aangehouden, waarmee nog meer geplande parkeerplaatsen beschikbaar zijn. .	
3.	Daarnaast is ervoor gekozen het bruggetje (dat nu ter hoogte van de Tirionstraat 11 ligt) te verplaatsen naar de ruimte tussen de Tirionstraat en de Stampioenstraat. Dit is voor de bewoners van de Tirionstraat 1 t/m 11 (oneven nummers) onbestaanbaar.		Het betreffende bruggetje is verplaatst, zodanig dat het beter toegang geeft tot de geplande parkeerplaatsen die ook voor de bewoners van Tirionstraat en Stampioenstraat beschikbaar zijn. Bovendien is op de nu voorgestelde plek een aantrekkelijke langzaamverkeersroute mogelijk tussen de Noordelijke Dwarsweg en de Swanlawijk. Daarbij past het bruggetje op de huidige locatie niet langer in de beoogde ontwikkeling, waar ter hoogte van de huidige brug woningen zijn voorzien.	
4.	Tegenover Tirionstraat 1-5 is volgens het stedenbouwkundig plan een groot en rechthoekig appartementengebouw gesitueerd. Wij vinden dat een wat onlogische plek en heeft daarmee ook veel invloed op de directe leefomgeving		Ontegenzeggelijk heeft het geplande appartementengebouw impact op de directe omgeving. Echter is er zorgvuldig gekeken naar de locatie van het betreffende appartementengebouw. Op de voorgestelde plek is sprake van een relatief ruime afstand tot bestaande woningen (ten minste 35 meter), waarbij ook uit de	

	van deze bewoners. Het lijkt mogelijk dit appartementengebouw meer centraal te situeren en dan meer eengezinswoningen 'haaks' te plaatsen tegenover Tirionstraat 1-5, zoals dit ook tegenover Tirionstraat 7-11 gesitueerd is.	Bezonningsstudie d.d. 14 juni 2022 (die wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, zie ook reactie bij R6) blijkt dat dit leidt tot een aanvaardbare situatie. In zuidelijke richting verschuiven is niet mogelijk in verband met de in acht te nemen afstandsmaat tot de bestaande bedrijven op de hoek Knibbelweg-Noordelijke Dwarsweg. Bovendien is het vanuit een oogpunt van een gedifferentieerd woningbouwprogramma, voor diverse doelgroepen, nodig om te voorzien in appartementengebouwen en draagt het appartementengebouw bij aan de stedenbouwkundige opzet van dit plandeel. Daarbij voegen de gebouwen zich binnen de strokenstructuur, welke noordwest-zuidoost is gericht en op deze wijze ruimtelijk zo min mogelijk impact hebben op de bestaande omgeving. Met de nu voorgestelde opzet blijven ruime doorzichten vanuit de bestaande woningen aan de Tirionstraat en Stampioenstraat mogelijk.
CONCLUSIE		
1. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.		
2. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.		
3. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.		
4. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.		

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen

Regels

- Binnen de bestemming 'Water' worden bruggen en dammen, onder andere in verband met calamiteitenroutes, niet meer toegestaan.

Verbeelding

- geen

Toelichting

- Paragraaf 4.3 Bedrijven en milieuzonering wordt aangevuld met bedrijvigheid aan overzijde van de Knibbelweg
- De bezonningsstudie d.d. 14 juni 2022 wordt toegevoegd (tekst en bijlage).

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Regels

- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' komt te vervallen.
- Parkeren op eigen terrein wordt met 'specifieke vorm van wonen – parkeren' aangeduid.
- Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een parkeergarage worden gebouwd.
- Binnen de bestemming Groen en Verkeer – Verblijfsgebied worden 'voorzieningen van openbaar nut' en 'ondergrondse afvalinzameling' toegevoegd.
- Aan artikel 7.2.2. Hoofdgebouwen wordt een regeling voor dakkapellen toegevoegd, luidend: 'i. in afwijking van het bepaalde onder f mag de maximale goothoogte met 2,5-meter worden overschreden, mits de deze overschrijding niet meer dan 50% van de totale gevellengte van het bouwvlak betreft.

Verbeelding

- Voor het Parkeren op eigen terrein wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' opgenomen.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' wordt verwijderd.
- De bestemming 'Groen' uitgebreid t.p.v. de bestaande dam naar de Noordelijke Dwarsweg.

- Ter plaatste van het bouwplan 'De Viermaster' wordt de bestemming wonen, het bouwvlak en de functieaanduiding 'parkeergarage' gewijzigd. De maximale bouwhoogte van de parkeergarage wordt verhoogd naar 2 meter en maximale bouwhoogte van het bouwvlak wordt verhoogd naar 18 meter.

Toelichting

- Paragraaf 2.2. Toekomstige situatie, Paragraaf 4.10.2 Parkeren en paragraaf 5.2 Bestemmingen worden aangevuld met een zin over de instandhouding van parkeren op eigen terrein en regeling met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren'.
- Paragraaf 4.8 Archeologie is aangevuld met Inventariserend Veldonderzoek d.d. 5 mei 2022. Het betreffende rapport is als Bijlage 11 toegevoegd.
- Diverse verschillende ondergeschikte tekstuele en redactionele aanpassingen zijn verricht.

Bijlage 1. Advies Omgevingdienst Midden-Holland d.d. 2 juni 2022 (bijlage bij beantwoording R2)



Afdeling Expertise
J. Rings
088 – 5450322
j.rings@odmh.nl

Postbus 45
2800 AA Gouda
088 - 5450000
www.odmh.nl

MEMO

Aan Gemeente Zuidplas (Carel Heshusius)
Van Joost Rings/Bart Herstig
Betreft Reactie zienswijze Kwekerij Kooij BV op BP Van 't Verlaat en Leliestraat, Zevenhuizen
Kenmerk 2022140362
Datum 02-06-2020

Inleiding

Kwekerij Kooij heeft een zienswijze ingediend over het ontwerp-bestemmingsplan Van 't Verlaat en Leliestraat, Zevenhuizen. Het bedrijf ligt aan de Knibbelweg 17A en het betreft een glastuinbouwbedrijf voor het kweken van gerbera's. De zienswijze betreft de vrees voor overlast van zijn bedrijfsvoering van lichthinder, geurhinder en geluidsoverlast. Het stoort het bedrijf dat deze niet is meegenomen in het "Bedrijven en milieuzonering" onderzoek in verband met de aanwezigheid van bedrijven in de directe omgeving van het plangebied.

Advies

Omdat dit bedrijf ontbreekt in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan (paragraaf 4.3 Bedrijven en milieuzonering), wordt als reactie op deze zienswijze dit bedrijf alsnog beschouwd en getoetst aan de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009'.

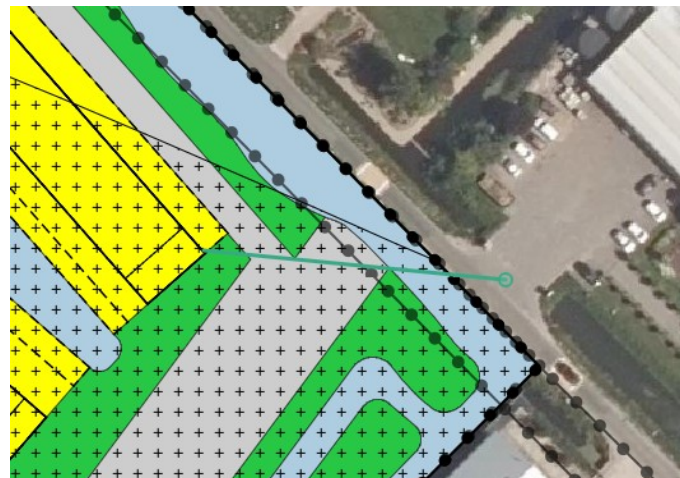
Kwekerij Kooij BV ligt aan de Knibbelweg 17A te Zevenhuizen. Aan de overzijde van de Knibbelweg ligt het plangebied. Het glastuinbouw valt onder SBI-code 013. Daarbij betreft het een categorie 2 bedrijf en heeft een richtafstand van 30 meter naar milieugevoelige functies (o.m. woningen). Maatgevend daarbij is geluid. Voor stof, geur en gevaar geldt een richtafstand van 10 meter.

De gevels van de dichtstbijzijnde geprojecteerde woningen in het bestemmingsplan liggen op circa 50 meter van de erfgrans van het bedrijf (zie figuur X). Wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar zien wij vanwege de feitelijke afstand geen aanleiding dat de bedrijfsvoering van het bedrijf belemmerd wordt door woonfuncties binnen het bestemmingsplan.

Wat geluid betreft kan uit- en inrijdend vrachtverkeer op het terrein van de kwekerij mogelijk leiden tot overschrijding van geluidsnormen. Kwekerij Kooij valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor geluid moet worden voldaan aan de voorschriften in artikel 2.17 lid 5 (inrichting waar in hoofdzaak agrarische activiteiten worden verricht). Maximale geluidsniveaus vanwege met beperkte snelheid rijdende motorvoertuigen zijn in de dagperiode (6.00 uur -19.00 uur) uitgesloten van toetsing. In de avondperiode (19.00 uur -22.00 uur) moet bij gevoelige gebouwen (woningen) worden voldaan aan de norm van 65 dB(A). In de nachtperiode (22.00 uur – 6.00 uur) is de norm 60 dB(A). Een vrachtwagen

kan een maximaal geluidsniveau van 65 dB(A) veroorzaken op 50 meter afstand en een maximaal geluidsniveau van 60 dB(A) op 90 meter afstand.

Kwekerij Kooij kan bij de geprojecteerde woningen in de avondperiode voldoen aan de norm, in de nachtperiode wordt de norm overschreden. De geprojecteerde woningen verhinderen dat vrachtwagens tussen 22.00 uur en 6.00 uur de inrit op- en afrijden.



Figuur X: uitsnede uit Ruimtelijke Plannen

Wij zijn nagegaan of Kwekerij Kooij op dit moment de gelegenheid heeft om in de nachtperiode vrachtwagens op de inrit te laten rijden. De dichtstbijzijnde bestaande woning ligt aan de Knibbelweg 17 op 50 meter afstand van de inrit. Deze woning geeft dezelfde beperking voor Kwekerij Kooij als de geprojecteerde woningen. De geprojecteerde woningen geven voor het gebruik van de inrit geen verdere beperkingen voor Kwekerij Kooij dan de bestaande woning.

Naast de toetsing aan de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' wordt in de zienswijze ook lichthinder ter sprake gebracht. De lichtbronnen van het bedrijf betreffen de assimilatieverlichting van de kas en verlichting van het voorterrein. De lichtuitstraling van deze bronnen moeten voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Uit controles van de ODMH is gebleken dat de afscherming van de assimilatieverlichting voldoet aan de voorschriften. Zoals eerder vermeldt ligt het voorterrein op ten minste 50 meter afstand van de gevels van de dichtstbijzijnde geprojecteerde woningen. Er is derhalve geen reden om te veronderstellen dat in de toekomstige situatie niet aan de voorschriften voor lichtuitstraling uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

Conclusie

Kwekerij Kooij wordt door het vaststellen van het bestemmingsplan niet beperkt in zijn huidige bedrijfsvoering.

De zienswijze van Kwekerij Kooij is ook gericht op het ontwerp-hogere waardebesluit. De beantwoording vindt plaats in het definitieve hogere waardebesluit.

