

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN (EN WIJZIGING)
Uitwerkingsplan “Park de Zevenloft, Zevenhuizen”

GEMEENTE ZUIDPLAS
21 oktober 2022



Inhoud

1. INLEIDING.....	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	4
2.1 Reacties ingediende zienswijzen	4
R1 - Aannemersbedrijf Zevenbouw B.V / Zevenbouw Beheer BV	4
R2 - Particulier	4
R3 - Cumela Advies	6
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	10

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpuitwerkingsplan 'Park de Zevenloft, Zevenhuizen' vanaf donderdag 9 juni 2022 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 ontwerpuitwerkingsplan is verzonden/ontvangen.

In deze Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpuitwerkingsplan 'Park de Zevenloft, Zevenhuizen' ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. In hoofdstuk 2 is de inhoud van de zienswijze en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

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:

- het nummer zienswijze van de reclamant;
- de datum van indiening en datum van ontvangst;

- 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).

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 per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen binnengekomen en er is één mondeling zienswijze ingediend.

Ontvankelijk

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 - Aannemersbedrijf Zevenbouw B.V / Zevenbouw Beheer BV		Corsanummer : I22.001912	28 juni 2022	29 juni 2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Reclamant geeft aan dat het plan moet voldoen aan de milieuzoneringen van onze bestemmingen (het bedrijventerrein hoek Noordelijke Dwarsweg / Knibbelweg) inclusief het maatwerk en het maatwerk wat mogelijk moet blijven om het gehele terrein te gebruiken voor het aannemersbedrijf met een machinale werkplaats van 1700 m2 en een constructiewerkplaats van 1000 m2.	Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt op ca. 55 meter van de hier genoemde bedrijfsbestemming. De richtafstanden voor bedrijfsactiviteiten tot categorie 3.1 worden hiermee gehaald. Ook de richtafstand van de activiteit met maatbestemming (categorie 3.2) wordt gehaald. Daarnaast liggen er tussen het plangebied en de bedrijfsbestemming twee bestaande burgerwoningen. De geplande ontwikkeling heeft geen belemmerde werking op de genoemde bedrijfsbestemming.		
2.	Reclamant wenst op de hoogte gesteld te worden gehouden van alle verdere ontwikkelingen en wij verzoeken u beleefd om ons telkenmale te verwittigen indien besluiten gaan worden genomen en-of dat bezwaartermijnen gaan lopen.	Alle indieners van de zienswijzen worden afzonderlijk per brief over het besluit tot vaststelling en de beantwoording van de ingediende zienswijze geïnformeerd. Eventuele verdere ontwikkelingen worden, voor zover noodzakelijk, op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt.		
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 - Particulier	Corsanummer : n.v.t., zienswijze is mondeling ingebracht	8 juli 2022	9 juli 2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	

Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) Uitwerkingsplan "Park de Zevenloft, Zevenhuizen"

1.	Reclamant wijst erop dat zijn detailhandelsbedrijf naast het plangebied is gelegen en dat zijn bedrijfsvoering volgens het geldende bestemmingsplan nu is toegestaan en het geldende bestemmingsplan maakt dit ook in de toekomst mogelijk.	De detailhandelsbedrijf ligt buiten de plangrens van voorliggende bestemmingsplan. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Zuidplas-West. Deze gronden zijn in artikel 19 bestemd tot Lintzone – Uit te werken. In artikel 19.3 onder a wordt de uitoefening van handel (inclusief detailhandel) uitgesloten, maar op basis van artikel 45 Overgangsrecht mag het (legale) gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding, worden voortgezet.
2.	In het ontwerpuitwerkingsplan wordt volgens reclamant de indruk worden gewekt dat zijn bedrijfsvoering beëindigd zou worden, maar daar is zeer zeker geen sprake van. Reclamant vindt dit ongewenst en zorgt bovendien voor onduidelijkheid richting zijn klanten. Klanten vragen nu regelmatig aan reclamant wanneer de winkel gaat sluiten. Reclamant vindt daarom dat in het bestemmingsplan en de communicatie rond het vervolgtraject duidelijker moet worden aangegeven dat de ontwikkeling geen betrekking op zijn detailhandelsbedrijf heeft.	Vanaf de verbeelding (digitale plankaart) kan duidelijk worden afgeleid dat het bestemmingsplan geen betrekking op het detailhandelsbedrijf heeft. Ook in de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 1.2 is de ligging van het plangebied duidelijk omschreven. Daarnaast zijn in de toelichting diverse afbeeldingen opgenomen waaruit duidelijk blijkt dat het plan naast de detailhandelsbedrijven is gelegen en het plan hier dus geen betrekking op heeft. In paragraaf 1.2 'beschrijving bestaande situatie' wordt echter alleen verwezen naar de naastgelegen Welkoop, Het detailhandelsbedrijf van reclamant wordt hier niet in genoemd. De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast, zodat ook het detailhandelsbedrijf van reclamant genoemd wordt.
3.	Reclamant geeft aan dat zijn bedrijfsbebouwing een lichte constructie, met een zeer beperkte fundering, is. Het bedrijfspand is in feite een omgebouwde kas. Reclamant vreest dat de bouw- en grondwerkzaamheden tot schade aan het pand kunnen leiden. Reclamant vraagt zich af in hoeverre hier met werkzaamheden rekening mee wordt gehouden.	Er zal door de aannemer ten tijde van de risicovolle- (zoals sloop, grondverzet en fundatie) - werkzaamheden worden gemonitord op trillingen. Met dien verstande dat er rekening wordt gehouden met de niet gefundeerde kas/winkel. En andere/overige bebouwing in de omgeving zoals de wetgever ook van ons eist.
4.	Reclamant geeft verder aan dat er, na de reconstructie van het fietspad langs de Noordelijke Dwarsweg, problemen met de afwatering zijn. Het water loopt nu, vanaf de Noordelijk Dwarsweg over de uitrit, richting zijn bedrijfspand en blijft daar staan doordat de afvoer defect is.	De inhoud van deze zienswijze valt buiten de scope van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van uw zienswijze is contact opgenomen met de betreffende afdeling. De betreffende afdeling heeft aangegeven dat er contact met reclamant wordt opgenomen.
5.	Tot slot vraagt de reclamant aandacht voor parkeerproblemen langs de Anjerlaan. Langs de Anjerlaan wordt nu regelmatig langs beide zijden van de weg geparkeerd, dit zorgt voor onveilige situaties. Reclamant vraagt zich af of dit is toegestaan?	De inhoud van deze zienswijze valt buiten de scope van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van uw zienswijze is contact opgenomen met de betreffende afdeling. De Anjerlaan ligt binnen de bebouwde kom, er is geen parkeerverbod ingesteld. Dit betekent dat er principe aan twee zijde van de weg geparkeerd mag worden (mits het overige verkeer niet wordt gehinderd). Naar aanleiding van uw melding gaat de afdeling bekijken of en indien noodzakelijk welke acties genomen kunnen worden om de verkeersveiligheid ter plaatse te garanderen.

CONCLUSIE
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar wel tot aanpassing van de toelichting.
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.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R3 - Cumela Advies	Corsanummer : I22.002185 / I22.002186 / E22.001912	28 juni 2022	29 juni 2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Clïente van Reclamant voert een loonbedrijf uit, waarbij de te onderscheiden activiteiten op basis van de SBI-indeling van de VNG-brochure Milieuzonering en bedrijven 2009 en de aard en omvang van de activiteiten in de milieucategorie 3.1 'vallen'. Op basis van het aspect geluid dient derhalve een richtafstand van 50 meter vanaf de grens van de inrichting als norm te worden aangehouden. In paragraaf 4.9.2 is de nadere beoordeling in relatie tot het plangebied opgenomen. In bijlage 8 is een Quick scan bedrijven en milieuzonering opgenomen. In deze Quick scan wordt 'de omgeving' in relatie tot de VNG-brochure als 'gemengd gebied' aangeduid met de daarbij behorende normstelling. Op basis van deze aanname is de richtafstand teruggebracht van 50 meter naar respectievelijk 30 meter. Reclamant is van mening dat een specifieke motivering ontbreekt. De enkele toelichting dat de omgeving 'kan worden aangemerkt als gemengd gebied' omdat er meerdere bedrijven gevestigd zijn, is niet afdoende. Sterker nog het staat haaks op de overige toelichting van het uitwerkingsplan waarbij het gebied als 'woonwijk / binnenstedelijk gebied' wordt beschouwd. Derhalve dient er in relatie tot het gebiedstype 'rustige woonwijk' een nieuwe- en nadere afweging van de geluids- en richtwaarden plaats te vinden alsmede een nadere motivering voor het voldoen aan c.q. bieden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwbouwwoningen.	Zoals in hoofdstuk 2 van de toelichting op het bestemmingsplan staat beschreven, grenst het plangebied enerzijds aan het woongebied van het reeds gerealiseerde Zevenrozenhof en ligt het anderszijds in de lintzone. In de lintzones worden wonen en bedrijvigheid (categorie 1 en 2) in elkaars nabijheid toegestaan. De lintzones worden daarom gekarakteriseerd als gemengd gebied overeenkomstig de VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering. In de omgevingstype gemengd gebied liggen woningen en bedrijven dicht bij elkaar. Volgens de systematiek van Bedrijven en Milieuzonering gelden dan hogere geluidsnormen voor de bedrijven, dan wanneer er sprake is van een rustige woonwijk. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Zuidplas West is reeds de keuze gemaakt om het gebied te transformeren naar een gemengd gebied. Hierbij zijn bestaande bedrijven conform bestemd. Gebruik en bebouwing zijn gerespecteerd. Op basis hiervan zijn ook de berekeningen uitgevoerd. De transformatie naar gemengd gebied is destijds al voorzien om te kunnen blijven voldoen aan de woningbouwbehoefte. De gemeente is van mening dat dit in bijlage 8 van de toelichting deugdelijk is gemotiveerd. Paragraaf 4.9 van de toelichting zal worden aangepast.	
2.	Naast het feit dat cliënte al enige tijd 'wijst' op de situatie welke door de gemeente wordt gecreëerd door het realiseren van de woningen nabij het	De gemeente is van mening dat in het onderzoek terecht is uitgegaan van 'gemengd gebied' (zie beantwoording onder 1).	

	loonbedrijf in relatie tot het aspect geluid, is cliënte van mening dat het loonbedrijf nu en in toekomst dusdanig belemmerd wordt dat de continuïteit niet kan worden gegarandeerd alsmede dat er geen sprake is / kan zijn van een goed / aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuw te realiseren woningen. In paragraaf 4.9.2 wordt ingegaan op het uitgevoerde akoestisch onderzoek van 24 juni 2021. Uit het onderzoek blijkt dat de waarden hoger zijn de geluidseisen uit respectievelijk het Activiteitenbesluit en de VNG-normen. Zoals in voorgaande paragraaf reeds is aangegeven is hierbij - ten onrechte - uitgegaan van gemengd gebied. Alhoewel cliënte erkentelijk is dat de gemeente bereidheid heeft getoond om gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten reeds een besluit maatwerkvoorschriften hogere grenswaarden voor de nieuwe- (en bestaande) woningen in procedure te brengen, zij opgemerkt dat dit enkel ziet op de geluidseisen van het Activiteitenbesluit (milieuspoor) en derhalve niet of daarmee ook voldaan is / wordt aan een goede ruimtelijke ordening c.q. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met inachtneming van voormelde (zie ook 'VNG-brochure / milieuzonering) stelt cliënte vast dat er geen sprake is van een deugdelijke motivering en zorgvuldige afweging van belangen en geen blijk is gegeven dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Cliënte is van mening dat de woningbouw en de bestaande- en feitelijk (mogelijke) bedrijfsactiviteiten van cliënte op deze afstand van elkaar redelijkerwijs niet mogelijk zijn en derhalve niet deugdelijk is gemotiveerd dat 'voldoende zekerheid is gegeven dat cliënte haar activiteiten duurzaam kan blijven uitoefenen.	Het akoestisch onderzoek maakt expliciet onderscheid tussen een beoordeling conform het activiteitenbesluit milieubeheer en een beoordeling conform een goede ruimtelijke ordening (zie hiervoor tabel 4.1 van het akoestisch onderzoek met de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus). De conform een goede ruimtelijke ordening berekende geluidsniveaus zijn bij vrijwel alle nieuwe woningen hoger dan de conform het Activiteitenbesluit berekende waarden. De normstelling blijft binnen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt daarmee tevens voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. De gemeente acht deze hogere geluidsniveaus acceptabel en is van mening dat met toepassing van akoestische maatregelen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt. Omdat er sprake is van een bestaande situatie met een bestaand bedrijf met bestaande woningen in de omgeving, is alleen onderzocht welke relevante activiteiten tot geluidshinder bij de woningen in het plangebied kunnen leiden. Hieruit is gebleken dat door uit- en ingaande verkeersbewegingen, van en naar het bedrijf, maatwerkvoorschriften noodzakelijk waren. Met het opstellen van maatwerkvoorschriften wordt ervoor gezorgd dat het bedrijf niet in de huidige bedrijfsvoering wordt belemmerd en haar huidige activiteiten kan blijven uitoefenen.
3.	Naast de factor 'geluid' spelen bij deze activiteiten en de uitvoering van het bedrijf ook de factoren trillingen, licht en stof-/geuremissie een rol. In het uitwerkingsplan is met deze factoren geen rekening gehouden of onderzoek gedaan naar de invloed van trillingen en licht, welke afkomstig zijn van de bedrijfsactiviteiten van cliënte en 'uitstralen naar / schijnen over' het plangebied. De bedrijfslocatie van cliënte en de ontsluiting via de Knibbelweg is dusdanig gesitueerd dat alle voer-/werktuigen, maar ook de werkplaats, qua lichtuitstraling over / richting het plangebied schijnt. Het landbouw- en werkmaterieel is uitgerust met specifieke (werk-)verlichting welke ook binnen de inrichting gebruikt wordt voor het aan-/afkoppelen van bijvoorbeeld werktuigen, bij manoeuvreren op het terrein of bij het verlaten van het terrein. In deze situaties zal een (forse) lichtbundel in de richting van het plangebied c.q. de geprojecteerde woningen schijnen. Tevens veroorzaken de verkeersbewegingen enige mate van trillingen vanwege de type voertuigen alsmede gezien de samenstelling / draagkracht van de bodem ter plaatse.	Volgens publicatie Bedrijven en milieuzonering zijn er geen richtafstanden van de andere milieuaspecten (geur, stof en veiligheid) die verder reiken dan de afstand tot de woningen binnen het plangebied (23 meter). Voor de trillingen vanwege de voertuigen is de bestaande woning aan de Knibbelweg 25a meer bepalend dan de nieuwe woningen.

	De activiteiten van het bedrijf waarbij stof- of geuremissie een rol speelt, zijn beperkt. Hierbij moet gedacht worden aan het verstuiven van zand / stof vanaf het terrein (ongeacht het gegeven dat 'goodhouse-keeping' wordt nagestreefd) of bijvoorbeeld bij het verladen van stoffen / producten. Geuremissie kan aan de orde zijn, indien het bedrijf werkzaamheden heeft uitgevoerd bij bijvoorbeeld het aanwenden van meststoffen of bij calamiteiten van rioleringswerken.	
4,	Verder wordt opgemerkt dat ook het aspect verkeersveiligheid - en verkeersdoorstroming van het (land-)bouwmaterieel in relatie tot toename van verkeerstromen afkomstig van het plangebied via de Noordelijke Dwarsweg en Knibbelweg niet nader is beoordeeld.	Het plan heeft betrekking op het realiseren van 17 woningen. Uitgaande van de meest recente publicatie van het CROW, namelijk 'Toekomstbestendig Parkeren (381)', is er sprake van een verkeergeneratie van maximaal 140 verkeersbewegingen per etmaal. Deze auto's kunnen langs twee routes het plangebied bereiken/verlaten. Een ontsluiting loopt via de Anjerweg en de Noordelijke Dwarsweg richting het zuiden. De tweede ontsluiting loopt via de Anjerweg en de Noordelijke Dwarsweg richting het noorden. Uitgaande van een verdeling van 50% noord en 50 % zuid, betekent dit een toename van 70 verkeersbeweging per etmaal richting de kruising met de Knibbelweg. Dit is een dermate gering aantal, dat dit geen noemenswaardig effect op de doorstroming en verkeerveiligheid ter plaatse van de kruising met de Knibbelweg zal hebben.
5.	Met inachtneming van de gronden van deze zienswijze dient opnieuw te worden beoordeeld of de (milieu-)effecten van de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een onevenredige aantasting c.q. belemmering van de bedrijfsuitoefening van cliënte (of andere omliggende bedrijven), ofwel of al dan niet, voorafgaand aan de besluitvorming van het plan, een milieueffectrapport moet worden opgesteld.	De voorgenomen ontwikkeling met de daarbij behorende beoordeling van de milieueffecten zijn niet gewijzigd, er is daarom geen nieuwe beoordeling noodzakelijk.
6.	Naast het ontwerp uitwerkingsplan Park de Zevenloft ligt tevens het ontwerpbesluit hogere waarden Wet Geluidhinder, kenmerk 022109929, ter inzage in relatie tot de realisatie van de woning Knibbelweg 18f. In eerste aanleg zij opgemerkt dat in het betreffende ontwerpbesluit en het daaraan ten grondslag liggende akoestisch onderzoek "AO IL Zevenhuizen Noordelijke Dwarsweg en Knibbelweg Optredende geluidbelasting, rapportnummer: Rm200739aaA0 d.d. 10 december 2020" wordt uitgegaan van 'binnenstedelijk gebied', ofwel met andere woorden 'bebouwde kom'. De aanname zoals bij het onderdeel 'milieuzonering' dat sprake is van gemengd gebied gaat derhalve mank en is willekeurig toegepast. Reclamant wijst er op dat de Knibbelweg ten tijde van het onderzoek als een '60-km weg' ingericht was. Slechts enkele maanden geleden zijn de verkeersborden en derhalve de toelaatbare snelheid aangepast naar 30 kilometer / uur. Derhalve rijst ook hier de vraag bij cliënte of het onderzoek van 10 december 2020 en specifiek de uitkomsten / gevolgen hiervan, als reden zijn gehanteerd om de snelheid op de Knibbelweg te verlagen naar 30 km / uur.	Een hogere waarde wordt op grond van artikel 83 jo. 110a van de Wgh vastgesteld op de gevel van een woning in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied. Binnenstedelijk gebied is het gebied binnen de bebouwde kom. Het gebied kwalificeert als binnenstedelijk gebied. In het uitwerkingsplan zijn de gronden beschouwd als gebiedstypering gemengd gebied. De typering is vastgesteld met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Een gemengd gebied kan zowel een binnenstedelijk gebied als een buitenstedelijk gebied zijn. Een hogere waarden besluit heeft een ander wettelijk kader dan een uitwerkingsplan, namelijk de Wet geluidhinder (zie eerste alinea). Wij hebben voor het hogere waarden besluit het juiste toetsingskader gebruikt, waardoor het gebied kwalificeert als binnenstedelijk gebied. Bij een hogere waarden besluit is de toekomstige situatie bepalend. Bij het opstellen van het akoestisch onderzoek in 2020 was al bekend dat dit de toekomstige situatie ging worden. In het akoestisch onderzoek is daarom voor de Knibbelweg rekening gehouden met een toegelaten snelheid van 30 km/uur.

	Alhoewel sprake is van een onderzoek naar wegverkeerslawaaï is de vraagstelling relevant of er gerelateerd aan de specifieke banden van de (land-)bouwvoertuigen en werkmaterieel van cliënte (en ten aanzien van het bedrijf gevestigd op Knibbelweg 25a) én de directe ligging c.q. het gebruik van de Knibbelweg nabij het plangebied, geen nader wegverkeersonderzoek benodigd is in relatie tot de geluidsbelasting naar de omgeving en in het bijzonder de te projecteren woningen nabij de Knibbelweg binnen het plangebied Park de Zevenloft. In het onderzoek is uitgegaan van de gangbare voertuigen, zoals auto's, vrachtwagens e.d. en bijvoorbeeld bijzonderheden zoals 'aftrek stille banden'. Geen rekening is gehouden met het specifieke werkmaterieel van cliënte (en overige bedrijven). Het onderzoek en derhalve het Besluit hogere grenswaarden is niet zorgvuldig voorbereid en deugdelijk gemotiveerd.	Het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012 verplicht om bij de bepaling van het geluid van een weg gebruik te maken van de geluidsemissie van normale voertuigen. Daarbij geldt dat het geluid wordt bepaald als een geluidsbelasting in Lden, een over het etmaal gemiddeld geluidsniveau. Een afwijking van de gemiddelde geluidsemissie bij enkele afzonderlijke voertuigen zal geen effect hebben op de door de Noordelijke Dwarsweg veroorzaakte etmaalgemiddelde waarde. In het hogere waarden besluit is geen rekening gehouden met het geluid van de inrichting van Van Dorp. Het geluid op de Knibbelweg en het geluid van de inrichting zijn geen bronnen die volgens de Wet geluidhinder beoordeeld moeten worden bij een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï van de Noordelijke Dwarsweg. Gelezen het bovenstaande is de gemeente van mening dat het besluit zorgvuldig is voorbereid en tevens deugdelijk is gemotiveerd.
7	Het is bekend dat de gronden van het plangebied beoogd zijn voor woningbouw, maar reclamant is van mening dat in / middels het voorliggende uitwerkingsplan onvoldoende / te weinig rekening is gehouden met de huidige - en toekomstige bedrijfsactiviteiten (w.o. ook vaak 24u / dag en veel seizoensgebonden werken / -pieken) waardoor enerzijds de mate van een goede ruimtelijke ordening danwel het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het geding is en anderzijds het bedrijf in ernstige mate belemmerd wordt en / of zal gaan worden. In het laatste geval zal dit deels pas blijken als de woningen gebouwd en bewoond zijn. Echter dan is het "te laat" en wordt cliënte ernstig beperkt in haar mogelijkheden voor haar bedrijfsvoering. Dit is derhalve niet acceptabel voor cliënte. Op voorhand wordt reeds een beroep op planschade kenbaar gemaakt.	Gelet op de bovenstaande reacties is de gemeente van mening dat er met het voorliggende plan wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente heeft zorgvuldig de verschillenden belangen, in kaart gebracht en afgewogen. Het is niet mogelijk om op voorhand een beroep op een tegemoetkoming in planschade te doen. U kunt pas een verzoek om planschade indienen op het moment dat het planologisch besluit waarop de schade betrekking heeft, onherroepelijk is. De regeling ten aanzien van planschade is te raadplegen op de internetpagina van de gemeente Zuidplas: https://www.zuidplas.nl/_flysystem/media/aanvraagformulier_planschade_-_zuidplas.pdf
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar wel tot aanpassing van de toelichting.		
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.		

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar wel tot een aanpassing van de toelichting.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

- In paragraaf 1.2 wordt het detailhandelsbedrijf 'Zevenspoor' genoemd als bestaand naastgelegen bedrijf.
- In paragraaf 4.9 wordt de volgende zinsnede toegevoegd: Bij het opstellen van het bestemmingsplan Zuidplas West is reeds de keuze gemaakt om het gebied te transformeren naar een gemengd gebied. Hierbij zijn bestaande bedrijven conform bestemd. Gebruik en bebouwing zijn gerespecteerd. Op basis hiervan zijn ook de berekeningen uitgevoerd. De transformatie naar gemengd gebied is destijds al voorzien om te kunnen blijven voldoen aan de woningbouwbehoefte.