

**NOTA VAN BEANTWOORDING (EN WIJZIGING)
Wijzigingsplan Knibbelweg 60 Zevenhuizen**

ZIENSWIJZEN OP HET ONTWERPWIJZINGSPLAN “Knibbelweg 60 te Zevenhuizen”

Corsanummer: Z23.000060



Inhoud

1. INLEIDING.....	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	4
2.1 Reacties ingediende zienswijzen	4
R1 – Van der Feltz advocaten namens [REDACTED] [REDACTED]	4
2.2 Overlegreacties wettelijke overlegpartners	10
R2 – Veiligheidsregio Hollands Midden	10
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	11

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpwijzigingsplan "Knibbelweg 60 Zevenhuizen" vanaf donderdag 15 december 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 ontwerpwijzigingsplan is verzonden/ontvangen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

In deze Nota van Beantwoording (en Wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan "Knibbelweg 60 te Zevenhuizen" ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. In hoofdstuk 2 is tevens de inhoud van de overlegreacties 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 is een gezamenlijke zienswijze van 7 indieners via van der Feltz binnengekomen.

Ontvankelijk

De zienswijzen en overlegreactie zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 – Van der Feltz advocaten namens		Corsanummer I23.000248	25 januari 2023	26 januari 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	De indieners kunnen zich niet verenigen met het ontwerpplan. Het is niet juist dat het bestemmen van een bedrijfswoning tot burgerwoning aanvaardbaar kan worden geacht vanuit een milieuhygiënisch verantwoord woon – en leefklimaat oogpunt		Zoals in de toelichting hoofdstuk 5 is aangegeven bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies bij bestaande glastuinbouwbedrijven rekening gehouden dient worden met een afstandsnorm van 25 meter, omdat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt. In dit geval is alleen sprake van omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning, waardoor niet hoeft te worden gekeken naar richtafstanden met betrekking tot Bedrijven en Milieuzonering. Voorliggend wijzigingsplan betreft de wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. De bestaande bedrijfswoning is vanuit het oogpunt van de omliggende glastuinbouwbedrijven reeds een woning van derden. Om die reden hoeft er niet meer getoetst te worden aan de richtafstanden met de glastuinbouwbedrijven. Planologisch gezien verandert er niets voor de glastuinbouwbedrijven. De woning vormt ten opzichte van aangrenzende bedrijven geen nieuwe belemmering aangezien de huidige bedrijfswoning ook al maatgevend is. Het bestaande woon- en leefklimaat blijft acceptabel. Het glastuinbouwbedrijf wordt niet beperkt in haar bedrijfsvoering. Een bestemmingswijziging van het plangebied heeft hierop geen invloed. Het woon- en leefklimaat in het plangebied kan voldoende worden gegarandeerd.	
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van de toelichting. De argumentatie in paragraaf 5.1.2 'bedrijven en milieuzonering' is aangepast.				
2.	Het ontwerpplan is ten onrechte gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan “Herziening Zuidplaspolder1”. In artikel 5.5.1 van de planregels staat dat het college bevoegd is om de bedrijfsbestemming ter plaatse te wijzigen ten behoeve van wonen in vrijkomende bedrijfsbebouwing mits de betreffende bedrijfswoning als burgerwoning kan worden bestemd en		Een functiewijziging naar woondoeleinden vormt voor de glastuinbouwactiviteiten en tegenover gelegen bedrijven geen belemmering. Geconcludeerd kan worden dat in deze situatie sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Naar onze mening wordt volledig voldaan aan de eisen van artikel 5.5.1 van de planregels uit het moederplan. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor aanwezige milieubelastende activiteiten.	

	mits ontwikkelmogelijkheden van bedrijven in de omgeving van de woning niet worden belemmerd.	
CONCLUSIE		
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
3.	Het ontwerpplan had niet gebaseerd kunnen worden op deze planregel. Er is geen sprake van een vrijkomende bedrijfswoning maar van een bedrijfswoning die illegaal wordt gebruikt.	De bedrijfswoning wordt niet meer gebruikt ten behoeve van het eerder op de locatie gevestigde bedrijf. Daarmee is sprake van een vrijkomende bedrijfswoning. De bedrijfswoning is in gebruik als woondoeleinden met bijbehorend erf. De woning maakt niet langer onderdeel uit van het bedrijf. Hoewel de woning niet meer is gekoppeld aan het bedrijf heeft het woonperceel nog de status van bedrijfswoning. Naar onze mening wordt wel voldaan aan artikel 5.5.1 van de regels uit het moederplan.
CONCLUSIE		
3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
4.	Mocht de betreffende planregel van toepassing zijn, dan wordt overigens ook niet aan de daarin opgenomen voorwaarden voldaan. De bedrijfswoning kan niet als burgerwoning worden bestemd omdat een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd.	De omzetting van de woning levert geen beperkingen op voor nabijgelegen (agrarische) bedrijven. In Hoofdstuk 5 van de toelichting (milieu en omgevingsaspecten) wordt aangetoond dat de woonfunctie aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat en er is voor omliggende (agrarische) bedrijven geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
CONCLUSIE		
4. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van de toelichting. De argumentatie in paragraaf 5.1.2 'bedrijven en milieuzonering' is aangepast.		

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
5.	De indieners zijn druk bezig hun bedrijfsvoering tegen het licht te houden zodat het niet ondenkbaar is dat zij in de toekomst gebruik willen maken van ontwikkelmogelijkheden die het moederplan biedt. Dat het college artikel 5.5.1 van de planregels van toepassing acht maar voorwaarde f buiten beschouwing laat is in strijd met artikel 3:46 van de Awb (motiveringsbeginsel)	In artikel 5.5.1 bij voorwaarde f van de planregels staat dat de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving van de compensatiewoning mogen niet worden belemmerd. Zie verder onze reactie bij punt 4. Met het legaliseren van de situatie aan de Knibbelweg 60 wordt geen extra bebouwing toegevoegd. Het betreft een in pandige wijziging. De bedrijfsactiviteiten in de omgeving kunnen verder worden uitgevoerd. De stelling dat de legalisatie van de situatie

		aan de Knibbelweg 60 in strijd is met het motiveringsbeginsel delen wij niet. In de toelichting is uitgebreid aangegeven waarom het college deze ontwikkeling mogelijk acht.
CONCLUSIE		
5. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van de toelichting. De argumentatie in paragraaf 5.1.2 'bedrijven en milieuzonering' is aangepast.		

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
6.	Het bestemmen van een bedrijfswoning aan de Knibbelweg 60 als een burgerwoning levert beperkingen voor de bedrijfsvoering van de indieners op.	Zie onze reactie op punt 5.
CONCLUSIE		
6. Deze reactie leidt wel tot aanpassing de toelichting. De argumentatie in paragraaf 5.1.2 'bedrijven en milieuzonering' is aangepast.		
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
7.	Het ontwerpplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, gelet op het feit dat het volledig omgeven is door agrarische bedrijfsvoering van indieners	Dit standpunt delen wij niet. Het gaat over een bestaande situatie die alleen wat betreft status verandert. De bestaande bedrijfswoning is voor de omliggende glastuinbouwbedrijven reeds een woning van derden. Het bouwvlak van de woning is precies om de bestaande woning heen gelegd. Om die reden hoeft er niet meer getoetst te worden aan de richtafstanden met het glastuinbouwbedrijf.
CONCLUSIE		
7. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van de toelichting. De argumentatie in paragraaf 5.1.2 'bedrijven en milieuzonering' is aangepast.		
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
8.	De indieners betwisten dat een afstand van 25 meter in hun geval aanvaardbaar zou zijn.	Zie hiervoor onze reactie op punt 1. De bestaande bedrijfswoning is vanuit het oogpunt van de omliggende glastuinbouwbedrijven reeds een woning van derden. Om die reden hoeft er niet meer getoetst te worden aan de richtafstanden met de glastuinbouwbedrijven. Planologisch gezien verandert er niets voor de glastuinbouwbedrijven.
CONCLUSIE		
8. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
9.	Zowel achter de woning als aan beide zijanten is deze omgeven door gronden met de enkelbestemming "Agrarisch-Glastuinbouw". Aan de ZO zijde bevindt de gevel van de woning aan de Knibbelweg 60 op een afstand van 20,9 meter van de glastuinbouwbestemming. Aan de ZW zijde is de afstand 28,9 m.	Deze afstanden die door de indieners zijn genoemd nemen we ter info mee. Wij hebben al aangegeven dat het over een legalisatie van een bestaande woning gaat. De bestaande bedrijfswoning is vanuit het oogpunt van de omliggende glastuinbouwbedrijven reeds een woning van derden. Het bouwvlak van de woning is precies om de bestaande woning heen gelegd. Om die reden hoeft er niet meer getoetst te worden aan de richtafstanden met het glastuinbouwbedrijf. Planologisch verandert er niets voor de glastuinbouwbedrijven. Als de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd is het volkomen logisch en legaal om de status van de bedrijfswoning te wijzigen naar een reguliere woning. Artikel 5.5.1 van het moederplan staat dat toe.
CONCLUSIE		
9. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
10.	Het college gaat ervan uit dat voornoemde afstanden binnen een richtafstand van 25 vallen en dat daarmee voornoemde belangen van de indieners niet onaanvaardbaar worden aangetast. Het is volstrekt onduidelijk waaruit de richtafstand van 25 meter blijkt en waarom die moet worden aangehouden.	Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. De Knibbelweg kan worden beschouwd als een gemengd gebied waarin naast woningen ook enkele glastuinbouwbedrijven en bedrijven zijn gevestigd. Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande functiewijziging. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de VNG-richtlijn. Deze bedraagt in gemengd gebied 25 meter. Voor de functiewijziging naar burgerwoning zijn twee bedrijven aan de overzijde van de Knibbelweg relevant, alsmede een aangrenzend glastuinbouwbedrijf achter de woning. In hoofdstuk 5.1.2 van de toelichting is er meer informatie m.b.t. dit punt te vinden.
CONCLUSIE		
10. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van de toelichting. De argumentatie in paragraaf 5.1.2 'bedrijven en milieuzonering' is aangepast.		

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
11.	In paragraaf 5.1.3 van de toelichting wordt ingegaan op geluid, maar hetgeen daarover is opgenomen is zeer summier en heeft er schijn van dat überhaupt geen notie genomen is van de wettelijke bepalingen uit het Activiteitenbesluit die zien op geluidbelasting door tuinbouw. In dat kader is in het onderhavige geval voornamelijk het geluid van het laden	De woning vormt ten opzichte van aangrenzende bedrijven geen nieuwe belemmering aangezien de huidige bedrijfswoning ook al maatgevend is. Bovendien is de afstand van de woning en de kassen van derden meer dan 25 meter. Het bestaande woon- en leefklimaat blijft acceptabel. Het glastuinbouwbedrijf wordt niet beperkt in haar bedrijfsvoering. Een bestemmingswijziging van het plangebied heeft hierop geen invloed. Het woon- en leefklimaat

en lossen relevant. Er is geen specifiek locatie geluidonderzoek uitgevoerd.	in het plangebied kan voldoende worden gegarandeerd. Een functiewijziging naar woondoeleinden vormt voor de glastuinbouwactiviteiten en tegenover gelegen bedrijven geen belemmering. Geconcludeerd kan worden dat in deze situatie sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor aanwezige milieubelastende activiteiten.
CONCLUSIE	
11. Deze reactie wel tot aanpassing de toelichting. De argumentatie in paragraaf 5.1.2 'bedrijven en milieuzonering' is aangepast.	

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
12.	In de verbeelding van het ontwerpplan is een parkeervlak opgenomen dat ingevolge artikel 4.3.3 van de planregels bedoeld is voor de aanleg en in stand houden van parkeervoorzieningen. Vrachtverkeer moet het bedrijf van de indieners te allen tijde kunnen bereiken. Gelet daarop is ook een erfdienstbaarheid van weg opgenomen ten laatste van een deel van het perceel van Knibbelweg 60. Indien het plan rechtskracht krijgt zal het vrachtverkeer onmogelijk worden gemaakt de daar gelegen oprit op en af te rijden.	De woning wordt vanaf de Knibbelweg ontsloten op een bestaande inrit. Het perceel is van dusdanige omvang dat er meerdere voertuigen op eigen terrein kunnen worden geparkeerd. In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe functies opgenomen ten opzichte van de huidige situatie. Het vrachtverkeer kan verder plaatsvinden zoals het nu ook gebeurt.
CONCLUSIE		
12. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
13.	De inwerkingtreding van het plan zal de bedrijfsoefening van de indieners belemmeren-dan wel onmogelijk maken- en schade ten gevolg hebben. Bovendien zal intensivering van de bedrijfsvoering en daarmee dus de intensivering van het gebruik van de inrit, onmogelijke maken.	Zoals wij hebben aangegeven gaat het om de het wijzigen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. De woning is voor de omliggende glastuinbouwbedrijven reeds een woning van derden, waarmee de wijziging geen gevolgen heeft voor de omgeving. De redenering van de indieners kunnen we daarom niet volgen. Wat schade betreft, de indieners kunnen een planschade aanvraag indienen als zij van mening zijn dat het planschade aan hun bedrijfsvoering veroorzaakt.
CONCLUSIE		
13. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van de toelichting. De argumentatie in paragraaf 5.1.2 'bedrijven en milieuzonering' is aangepast.		

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
14.	Uit het ontwerpplan blijkt onvoldoende dat het college voldoende onderzoek heeft gedaan naar de situatie ter plekke. De indieners betwisten dat bewoning van de bedrijfswoning aan de Knibbelweg 60 tot een aanvaardbaar woon-en leefklimaat kan leiden en op een wijze kan plaatsvinden dat hun bedrijfsactiviteiten niet onaanvaardbaar beperken.	Zoals wij tot nu toe al hebben aangegeven, in hoofdstuk 5.1.2 is uitgebreid uitgelegd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook verder in hoofdstuk 5.1.3 hebben wij bij de behandeling van het aspect geluid uitgelegd dat er geen beperkingen tegen deze functiewijziging, De stelling dat er strijd met artikelen 3:2 en 3.:46 van de Awb zou zijn delen wij niet. Er is naar onze mening geen enkel aspect die op strijd met de Awb kan leiden.
CONCLUSIE		
14. Deze reactie leidt wel tot aanpassing de toelichting. De argumentatie in paragraaf 5.1.2 'bedrijven en milieuzonering' is aangepast.		

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
15.	Langs de woning aan de Knibbelweg 60 rijdt zwaar verkeer die woon- en leefklimaat van de bewoners van de woning aantast. Daarom is er strijd met artikel 3.1 in samenhang met artikel 3.6 eerste lid van de Wro.	Ter plekke is de situatie goed bekeken en geanalyseerd. In hoofdstuk 5.1.3 van de toelichting is dit aspect uitgebreid behandeld. Tevens wijzigt de situatie van de woning niet ten opzichte van de bedrijfswoning. .
CONCLUSIE		
15. Deze reactie leidt wel tot aanpassing de toelichting. De argumentatie in paragraaf 5.1.3 'geluid' is aangepast.		
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
16.	Het ontwerpplan is innerlijk tegenstrijdig: het toelaten van een woonbestemming aan het gehele perceel is niet uitvoerbaar.	Het wijzigingsplan maakt een functiewijziging naar woondoeleinden mogelijk. Er is naar alle milieu hygiënische en veiligheids aspecten gekeken en de conclusie is dat een functiewijziging mogelijk is. De conclusie van de indieners dat het plan geen rechtskracht kan krijgen delen wij niet.
CONCLUSIE		
16. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

2.2 Overlegreacties wettelijke overlegpartners

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 – Veiligheidsregio Hollands Midden		Corsanummer E23.001809	19 december 2022	19 december 2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	De indiener van de vooroverlegreactie heeft ten aanzien van het wijzigingsplan de belangrijkste zaken ten aanzien van de fysieke veiligheid uiteengezet: • Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en ook geen bijzonderheden ten aanzien van de bluswaterwinning (brandkraan en open water zijn aanwezig). • De zorgnormtijd bedraagt acht minuten voor woonfuncties, de daadwerkelijke tijd is circa elf minuten. Met het aanbrengen van extra rookmelders in de verblijfsruimten van de woning krijgen bewoners meer gelegenheid de woning veilig te verlaten indien zich een woningbrand voordoet. • Scenario's vanuit externe veiligheid zijn niet relevant. Vanuit het overstromingsrisico is een maximale waterdiepte van circa 1,0 meter mogelijk. Op de locatie is een droge verdieping aanwezig, verdere maatregelen worden (redelijkerwijs toe te passen) niet nodig geacht. Voor het bestemmingsplan is daarom in het kader van de fysieke veiligheid geen advisering benodigd.		De vooroverlegreactie is teruggekoppeld aan de initiatiefnemer.	
CONCLUSIE				
16. 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.

- Paragraaf 5.1.2: nadere toelichting van de situatie ter plaatse van de woning omtrent het aspect bedrijven en milieuzonering.
- Paragraaf 5.1.3: nadere toelichting omtrent het aspect geluid ter plaatse van de woning.