



Advies aan het college van burgemeester en wethouders



onderwerp

Gewijzigd vaststellen wijzigingsplan Knibbelweg 60 Zevenhuizen

registratienummer

B23.000129

collegevergadering

2 mei 2023

commissievergadering

-

raadsvergadering

-

cluster

Ruimtelijk beleid

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

R. Hoekstra

Bijlagen

4

openbaar / besloten/ geheim

Openbaar

Toelichting

Voor het perceel Knibbelweg 60 te Zevenhuizen is een handhavingsverzoek ingediend. Op dit perceel staat een bedrijfswoning welke regulier bewoond wordt. Om de situatie te legaliseren heeft de initiatiefnemer het verzoek ingediend voor de transformatie van een bedrijfswoning naar een reguliere woning op het perceel Knibbelweg 60 te Zevenhuizen. In het vigerend bestemmingsplan 'Herziening Zuidplaspolder 1' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen ten behoeve van wonen in vrijkomende bedrijfsbebouwing. De initiatiefnemer heeft samen met een adviseur voorliggend ontwerp wijzigingsplan laten opstellen om de situatie te legaliseren en reguliere bewoning van de woning op het perceel mogelijk. In september 2022 is reeds een positief principebesluit genomen door uw college voor de betreffende ontwikkeling, waarna het ontwerp wijzigingsplan vanaf 15 december 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan is een schriftelijke zienswijze en een vooroverlegreactie ontvangen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, maar geven wel aanleiding tot het aanpassen van de toelichting.

Beslispunten

1. De Nota zienswijzen van het bestemmingsplan 'Knibbelweg 60 te Zevenhuizen' (bijlage 1) vast te stellen;
 2. Het gewijzigd vaststellen van het wijzigingsplan 'Knibbelweg 60 Zevenhuizen' (NL.IMRO.1892.WpKnibbelweg60-Va01);
 3. Voor het wijzigingsplan 'Knibbelweg 60 Zevenhuizen' geen exploitatieplan vast te stellen;
-



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Knibbelweg 60 Zevenhuizen

registratienummer

B23.000129

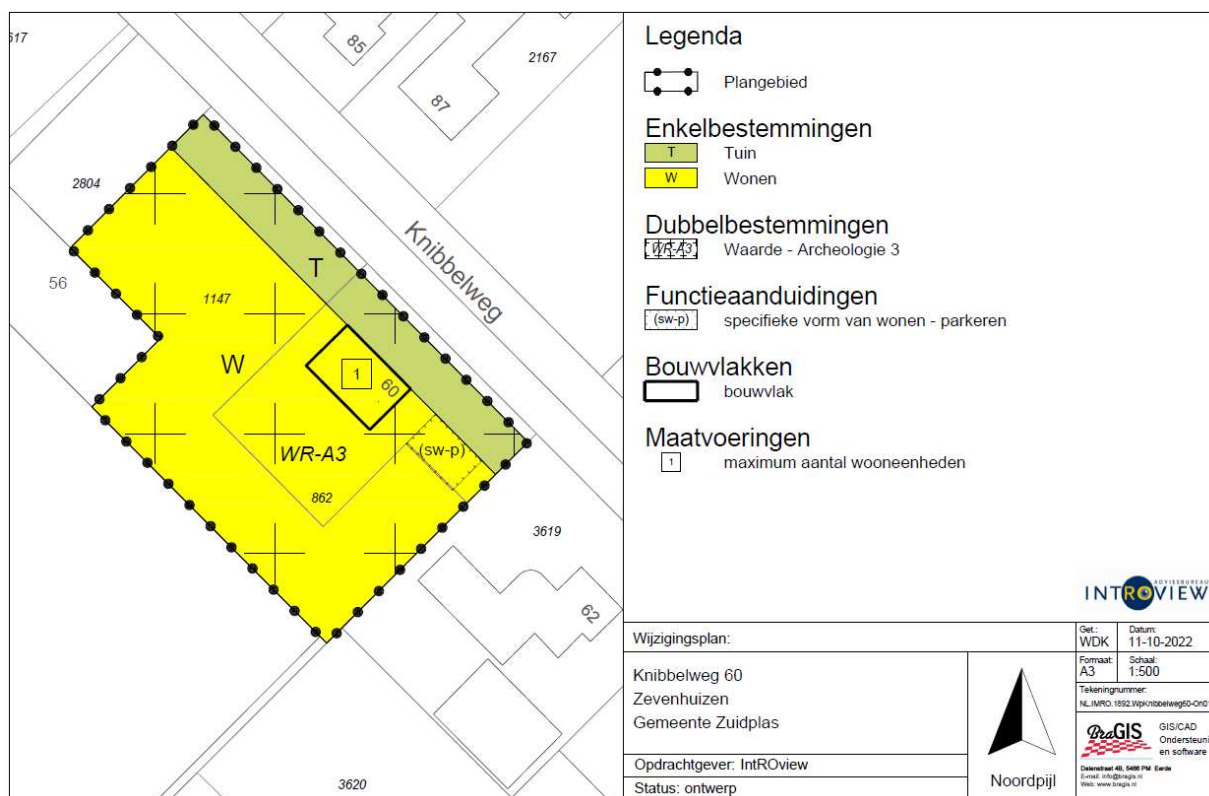
Inhoud van het voorstel

• **Aanleiding**

Op het perceel aan de Knibbelweg 60 te Zevenhuizen bevindt zich momenteel een bedrijfswoning. Deze woning wordt echter regulier bewoond. Een bedrijfswoning is slechts bestemd voor (het huishouden) van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, gewenst en/of noodzakelijk is. Hier is bij voorliggend perceel geen sprake van. Daarom is een handavingsverzoek ingediend. In het bestemmingsplan 'Herziening Zuidplaspolder 1' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen ten behoeve van wonen in vrijkomende bedrijfsbebouwing en de situatie te legaliseren.

Het handavingsverzoek en argumentatie dat legalisatie van de situatie mogelijk is, is in juni 2022 voorgelegd aan de Stuurgroep Middengebied. Vanuit de Stuurgroep zijn er geen bezwaren tegen het legaliseren van de situatie aan Knibbelweg 60. Vervolgens is een principeverzoek ingediend, waarop door uw college in september 2022 een positief principebesluit genomen. Hierin zijn enkele voorwaarden opgenomen, onder andere omtrent het bouwvlak. Aan deze voorwaarden is voldaan.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 15 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijzen ingediend. Tevens is één vooroverlegreactie ingediend.



Verbeelding wijzigingsplan 'Knibbelweg 60 te Zevenhuizen'

• **Argumenten**

1.1. De zienswijzen moeten worden afgewogen bij vaststelling van het wijzigingsplan.

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan is een schriftelijke zienswijze ontvangen. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijze zoals opgenomen in bijlage 2. De ingediende zienswijze is van een conceptbeantwoording in de 'Nota van Beantwoording Zienswijzen' voorzien (Z23.000060). De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan, maar geven wel aanleiding tot het aanpassen van de toelichting (een toelichting van een bestemmingsplan is juridisch gezien geen onderdeel van het wijzigingsplan). Om aan de zienswijze tegemoet te komen is in paragraaf 5.1.2 een nadere toelichting gegeven van de situatie ter plaatse van de woning omtrent het aspect bedrijven en milieuzonering. Tevens is in paragraaf 5.1.3 een nadere



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Knibbelweg 60 Zevenhuizen

registratienummer

B23.000129

toelichting opgenomen omtrent het aspect geluid ter plaatse van de woning. De vooroverlegreactie is ter kennisname meegegeven aan de initiatiefnemer.

2.1 Initiatief past binnen de wijzigingsbevoegdheid

Het plan past de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, waardoor de voormalige bedrijfswoning kan worden bestemd als burgerwoning. De verbeelding en regels van het ontwerp wijzigingsplan sluiten aan bij de voorwaarden beschreven in het moederplan 'Herziening Zuidplaspolder 1'.

2.2 Het plan schaadt de ontwikkeling van het Middengebied niet

Het plangebied maakt onderdeel uit van het lint aan de Knibbelweg. In het Masterplan voor het Middengebied maakt deze zijde van de Knibbelweg onderdeel uit van de bestaande lintbebouwing in de Groene Schakel. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Groene Schakel is om hier het bestaand bebouwd oppervlak te verminderen. Met het legaliseren van de situatie aan de Knibbelweg 60 wordt geen extra bebouwing toegevoegd. Het betreft een inpandige wijziging. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ontwikkelmogelijkheden van dit specifieke deelgebied van het Middengebied.

2.3 Voor dit initiatief is een positief principebesluit genomen

Voor dit initiatief is reeds in september 2022 een positief principebesluit genomen (B22.000338). Voorliggend wijzigingsplan is namens initiatiefnemer door een adviseur opgesteld in lijn met het principeverzoek en geeft uitvoering aan het eerder genomen besluit. Met het plan wordt invulling gegeven aan het principebesluit uit 2022 waarmee de legalisatie van de situatie kan worden afgerond.

2.4 Achterliggende bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering

Achter de woning bevinden zich kassen op een afstand korter dan 30 meter van de woning. Er hoeft echter niet meer getoetst te worden aan de afstanden van met het glastuinbouwbedrijf, omdat er vanuit oogpunt van het glastuinbouwbedrijf planologisch niets verandert. De woning op nummer 60 was al een woning van derden en zal dit ook blijven wanneer dit een burgerwoning wordt. Milieunormen die gelden voor het glastuinbouwbedrijf worden door de omzetting niet gewijzigd. Het is vanuit milieu hygiënische redenen niet wenselijk om de woning uit te breiden richting de kas. Het bouwvlak in de verbeelding van het wijzigingsplan is daarom precies om de bestaande woning gelegd. Daarnaast is bij het opstellen van het wijzigingsplan rekening gehouden met vergunningvrije verbouwingen van de woning. De gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen wordt niet aangetast en er vindt geen onevenredige hinder plaats ten aanzien van omwonende.

2.5 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De toelichting bij het wijzigingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijk ordening. In de toelichting is voldoende gemotiveerd dat er bij medewerking aan het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle relevante (milieu) aspecten zijn hierbij in ogenschouw genomen.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal geborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Door het sluiten van de anterieure overeenkomst is ook het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemers.

• **Kanttekeningen**

1.1 De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan

Naar aanleiding van het ontwerp wijzigingsplan is een zienswijze ingediend. De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van de toelichting. Paragraaf 5.1.2 Milieuzonering ging op een onjuiste manier om met het aangrenzende glastuinbouwbedrijf achter de woning. Paragraaf 5.1.3 was op het onderdeel wegverkeerslawaaï onjuist beschreven. Deze paragrafen zijn aangepast in overeenstemming met de Omgevingsdienst Midden-Holland. De regels en de verbeelding behorende bij dit plan zijn ongewijzigd. Na vaststelling van het wijzigingsplan kunnen belanghebbende, die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen. Dat hoeft dit besluit niet in de weg te staan.



onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan Knibbelweg 60 Zevenhuizen

registratienummer

B23.000129

Beoogd effect

Het omzetten van een voormalig bedrijfswoning naar een reguliere woning door uitvoering te geven aan de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Herziening Zuidplaspolder 1'.

Wettelijk kader

- Algemene wet bestuursrecht;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Wet ruimtelijke ordening.

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Herziening Zuidplaspolder 1';
- Structuurvisie Zuidplas 2030;
- Masterplan Middengebied Zuidplaspolder.

Middelenkader (financiën, ICT, HR)

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat de financiële uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is. In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geregeld. Eventuele gegronde planschadeclaims komen voor de rekening van de initiatiefnemer. Het plan voldoet daarmee aan artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Andere betrokken clusters

- Afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden Holland;
- Afdeling Ruimte, cluster Grondzaken, Vastgoed & Civiele Werken.

Aanpak

Na vaststelling van het college zal het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in het Hart van Holland, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Zuidplas. Beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak kan worden ingesteld door de indieners van een zienswijze en door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan in te dienen.

Bijlagen

1. Nota van Beantwoording Zienswijzen Wijzigingsplan 'Knibbelweg 60 te Zevenhuizen' (Z23.000060);
2. Zienswijze (I23.000248);
3. Wijzigingsplan Knibbelweg 60 te Zevenhuizen – Toelichting en Regels (A23.000494);
4. Wijzigingsplan Knibbelweg 60 te Zevenhuizen – Verbeelding (A23.000495).