

NOTA VAN BEANTWOORDING (EN WIJZIGING)

Ontwerpwijzigingsplan “Tussen Noordelijke Dwarsweg 110 en Knibbelweg 21”

ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP HET ONTWERPWIJZIGINGSPLAN “Tussen Noordelijke Dwarsweg 110 en Knibbelweg 21”

Corsanummer: **Z2X.000xxx**



Inhoud

1. INLEIDING.....	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	4
2.1 Reacties ingediende zienswijzen	4
R1 – Zienswijze briefschrijver 1	4
R2 – Zienswijze briefschrijver 2	5
R3 – Zienswijze briefschrijver 3	5
R4 – Zienswijze briefschrijver 4	9
R5 – Zienswijze briefschrijver 5	15
R6 – Zienswijze briefschrijver 6	16
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	18

g

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpwijzigingsplan **"Tussen Noordelijke Dwarsweg 110 en Knibbelweg 21"** vanaf donderdag 28 december 2023 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 eenieder 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 ontwerpwijzigingsplan digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpwijzigingsplan te reageren.

In deze Nota van Beantwoording (en Wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpwijzigingsplan **"Tussen Noordelijke Dwarsweg 110 en Knibbelweg 21"** ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. In hoofdstuk 2 is de inhoudelijke 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 zienswijze is opgenomen:

- het nummer zienswijze van de briefschrijver;
- 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 wijzigingsplan (is in de conclusie per zienswijze aangegeven).

We streven ernaar om de beantwoording van zienswijzen richting de briefschrijvers zo begrijpelijk en leesbaar mogelijk vorm te geven. Aangezien het wijzigingsplan een planologisch-juridisch instrument is, heeft de beantwoording van zienswijzen een juridisch/ technisch karakter. Het gebruik van vakterminologie is daardoor vaak nodig. We proberen het gebruik van vakterminologie wel te vermijden. Dit geven wij ook aan wanneer wij briefschrijvers schriftelijk informeren over de beantwoording van de zienswijze.

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 zienswijze tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze 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 geen overlegreacties en 6 zienswijzen binnengekomen.

Ontvankelijk

De 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 – Zienswijze briefschrijver 1		Corsanummer E24.000076	08-01-2024	12-01-2024
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Briefschrijver exploiteert een glastuinbouwbedrijf aan de Knibbelweg 17a, bestaande uit circa 4,2 ha tuinland met daarop circa 32.000 m² glasopstanden, voorzien van o.a. assimilatiebelichting met bijbehorende WKK-installatie alsmede een bedrijfswoning op het perceel Knibbelweg 17b. Briefschrijver stelt dat in de wijzigingsbevoegdheid als voorwaarde is opgenomen dat vast moet komen te staan dat een aanvaardbare milieuhygiënische situatie zal zijn gewaarborgd ten aanzien van de milieugevoelige objecten/functies en dat de wijziging niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Briefschrijver maakt zich ernstig zorgen over de komst van zoveel nieuwe bewoners op korte afstand van zijn bedrijf, dat licht uitstraalt en geurhinder en geluidsoverlast kan veroorzaken. Hij vreest voor klagende bewoners met het risico dat hij in zijn bedrijfsvoering beperkt wordt en gedwongen wordt om allerlei beperkende maatregelen te moeten treffen.		In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' zijn diverse milieuonderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat de gevraagde woningen geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de bestaande omliggende bedrijven en dat er voor de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is bovendien een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het plangebied is gelegen in de lintzone van de Noordelijke Dwarsweg. In de lintzones worden wonen en bedrijvigheid (categorie 1 en 2) in elkaars nabijheid toegestaan. De lintzones, met een mix van glastuinbouw, agrarische- en andere bedrijvigheid en woningen, worden daarom gekarakteriseerd als gemengd gebied, overeenkomstig de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). Volgens de systematiek van Bedrijven en Milieuzonering gelden dan onder andere hogere geluidsnormen voor de bedrijven dan wanneer sprake is van een rustige woonwijk. Deze systematiek is eerder toegepast bij planologische procedures in de directe omgeving, zoals het bestemmingsplan 'Van 't Verlaat en Leliestraat, Zevenhuizen', 'Zevenhuizen-Zuid – fase 1' en 'Zevenhuizen-Zuid fase 1b'. In het geval van een gemengd gebied wordt een richtafstand van 30 meter aangehouden tussen woningen en bedrijven in milieucategorie 3.1. Het bedrijf van briefschrijver is op ruim 90 meter afstand van de gevraagde woningen gelegen, waarmee ruim wordt voldaan aan de richtafstanden. Er is geen reden om te verwachten dat het bedrijf van briefschrijver beperkt zal worden in de bedrijfsvoering. Uit het aanvullend uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt tevens dat er ten aanzien van geluid van het bedrijf van briefschrijver op de gevraagde woningen geen sprake is van normoverschrijdingen of andere knelpunten ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat. Voor de aspecten geur, stof en gevaar verwijzen wij naar de notitie van de ODMH. Hieruit blijkt dat er bij een normale bedrijfsvoering van het bedrijf van briefschrijver geen vrees is voor geurhinder. Lichthinder wordt voorkomen door de bestaande regels uit het (tijdelijke) omgevingsplan. Voor het overige verwijzen wij naar de plantoelichting van het wijzigingsplan, waarin in paragraaf 6.1.2 is ingegaan op het onderdeel milieuzonering.	

CONCLUSIE	
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.	

Numer	Numer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 – Zienswijze briefschrijver 2	Corsanummer E24.000305	05-02-2024	06-02-2024

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
1	Briefschrijver heeft de wens een tweede woning te realiseren naast de bestaande woning op het perceel Knibbelweg 21 en ziet dit graag opgenomen worden in het wijzigingsplan. Hij geeft aan dat hiervoor gebruik kan worden gemaakt van dezelfde wijzigingsbevoegdheid en het zou tijd en kosten kunnen besparen ten opzichte van het starten van een eigen procedure. Briefschrijver wijst op jurisprudentie dat de gemeente gehouden is om een dergelijke ontwikkeling in het plan op te nemen indien de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld. Briefschrijver geeft aan dat het aannemelijk is dat de relevante milieuaspecten geen belemmeringen opleveren en dat het plan uitvoerbaar is.	Briefschrijver heeft de gemeente middels een zienswijze verzocht om een ontwikkeling van een extra woning op hun perceel mogelijk te maken. Dit initiatief betreft nog een schetsplan en is onvoldoende concreet waardoor de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet voldoende beoordeeld kan worden. Met andere woorden: het moet voor de gemeente duidelijk zijn dat er een initiatief is. De gemeente moet dit ook op tijd weten en het moet ook zodanig concreet zijn dat het beoordeeld kan worden. Dit betekent niet dat het initiatief niet passend kan zijn, maar wel dat de gemeente dit nu niet bij recht kan meenemen in dit wijzigingsplan. Briefschrijver kan met een concreet initiatief een aparte ruimtelijke procedure aanvragen bij de gemeente, waarna de haalbaarheid en aanvaardbaarheid getoetst zal worden binnen de kaders zoals deze zijn vastgelegd en vastgesteld door de raad in het omgevingsplan van rechtswege (het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord') en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.

CONCLUSIE	
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.	

Numer	Numer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R3 – Zienswijze briefschrijver 3	Corsanummer I24.000281	31-01-2024	01-02-2024

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
1	Briefschrijver is van mening dat het wijzigingsplan niet deugdelijk is voorbereid en dat de belangen van hem niet afdoende zijn betrokken c.q. nader zijn gemotiveerd. Zo gaat het wijzigingsplan er ten aanzien van richtafstanden voor geluid van uit dat er sprake is van een 'gemengd gebied' waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt, terwijl de motivering hiervoor summier is. Briefschrijver maakt zich zorgen dat er	In tegenstelling tot wat briefschrijver stelt zijn wij van mening dat in paragraaf 6.1.2 van de toelichting van het wijzigingsplan voldoende is aangetoond dat er sprake is van een gemengd gebied met functiemenging, waarin naast woningen ook andere functies voorkomen. Het plangebied is gelegen in de lintzone van de Noordelijke Dwarsweg. In de lintzones worden wonen en bedrijvigheid (categorie 1 en 2) in elkaars nabijheid toegestaan. De lintzones, met een mix van glastuinbouw, agrarische- en andere bedrijvigheid en woningen, worden daarom

	onvoldoende zekerheid is dat bedrijven hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.	gekaracteriseerd als gemengd gebied overeenkomstig de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). In het omgevingstype gemengd gebied liggen woningen en bedrijven dicht bij elkaar (zie ook o.a. uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 juni 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1408 r.o. 3.1 en 3.3 en 31 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2117, r.o. 4.2 en 4.3). Volgens de systematiek van Bedrijven en Milieuzonering kunnen in lijn met de VNG-brochure de daarin opgenomen richtafstanden tot de voorziene woningen daarom met één afstandsstap worden verlaagd. Deze systematiek is eerder toegepast bij planologische procedures in de directe omgeving, zoals het bestemmingsplan 'Van 't Verlaat en Leliestraat, Zevenhuizen', 'Zevenhuizen-Zuid – fase 1' en 'Zevenhuizen-Zuid fase 1b'.
2	Paragraaf 6.1.3.3 van de toelichting gaat in op het aspect industrielawaai, waarbij te summier is gemotiveerd dat er geen belemmeringen zijn. Dit geldt ook voor het uitgevoerde akoestisch onderzoek waarbij enkel is uitgegaan van wegverkeer- en spoorweglawaai. De geluidseffecten van het bedrijf van briefschrijver zijn niet in beeld gebracht.	Het risico op belemmeringen van de bedrijfsactiviteiten van briefschrijver ten aanzien van geluid is een voornaam punt voor hem. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen. Hierbij zijn de verschillende bestaande bedrijven rondom het plangebied meegenomen. Bij uitvoering van dit aanvullend akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met de vergunningsvrije mogelijkheden bij de nieuw te bouwen woningen. Dit onderzoek is vervolgens beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH). Uit het onderzoek is gebleken dat er voor de bedrijfsactiviteiten van briefschrijver geen belemmeringen zijn ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen. Paragraaf 6.1.2 van de plantoelichting is hierop aangepast. Ter meerdere zekerheid is in artikel 4.5.2, lid a van de gebruiksregels nog toegevoegd dat wonen in vrijstaande bijgebouwen door mantelzorg niet is toegestaan, zodat is geborgd dat vergunningvrije bouwwerken niet in gebruik mogen worden genomen voor mantelzorgwoning.
3	Overige relevante ruimtelijke factoren: naast de factor 'geluid' spelen ook de factoren trillingen, licht en stof/geuremissie een rol. Hier is onvoldoende onderzoek naar gedaan. De bedrijfsactiviteiten van briefschrijver veroorzaken trillingen en licht in de omgeving, onder andere door de verkeersbewegingen. Stof- en geuremissies spelen een beperkte rol bij activiteiten van het bedrijf, bijvoorbeeld door verstuiving van zand op het terrein.	Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend onderzoek industrielawaai uitgevoerd vanwege de in paragraaf 6.1.2 (milieuzonering) genoemde bedrijven. In het rapport is ook aandacht besteed aan verderop gelegen glastuinbouwbedrijven. Uit inventarisatie en de resultaten van het akoestisch onderzoek is gebleken dat de bedrijfsvoering van in de nabijheid gelegen bedrijven door de woningbouw niet wordt beperkt. Paragraaf 6.1.2 van de plantoelichting is hierop aangepast. Verder is aanvullend onderzoek uitgevoerd door ODMH voor wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar. Wij verwijzen hiervoor naar bijgevoegde notitie van de ODMH. Bij normale

	Het aspect verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming van het (land)bouwmaterieel in relatie tot toename van verkeerstromen afkomstig van het plangebied is eveneens onvoldoende beoordeeld.	bedrijfsvoering van het bedrijf van briefschrijver is er geen vrees voor hinder door trillingen. Ook voor lichthinder bij de toekomstige woningen is geen aanleiding, omdat directe lichtstraling naar woningen moet worden voorkomen. Verder is er geen aanleiding voor lichthinder door voertuigen. Voor wat betreft verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming merken wij het volgende op. Ruimtelijke initiatieven worden ten aanzien van de benodigde uitwegen en algemene verkeersveiligheid getoetst aan de gemeentelijke 'Beleidsregels uitwegen 2022', zo ook dit planvoornemen. De Noordelijke Dwarsweg voldoet aan de inrichting van een 60 km/h weg. Middels het naastgelegen vrijliggend fietspad wordt het langzaam verkeer gescheiden van het landbouwverkeer, zodat fietsers voldoende worden beschermd. Verder is het aantal benodigde uitritten geminimaliseerd door één uitrit voor twee woningen te realiseren. Daarnaast is er op de woonpercelen voldoende ruimte om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Erfbeplanting kan niet in het wijzigingsplan beperkt worden, Wel zijn erfafscheidingen aan de voorzijde tot een hoogte van maximaal 1 meter toegestaan, zodat de verkeersveiligheid niet in het geding is.
4	Planschade: Briefschrijver wijst al enige tijd op de situatie die door de gemeente wordt gecreëerd door het realiseren van woningen in de nabijheid van het loonbedrijf. Hij is van mening dat het loonbedrijf nu én in de toekomst dusdanig belemmerd wordt dat de continuïteit niet kan worden gegarandeerd alsmede dat er geen sprake blijft of kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij nieuw te realiseren woningen in de omgeving. Het bedrijf is al ruim 20 jaar gevestigd aan de Knibbelweg. Door het 'insluiten' van de bedrijfslocatie door woningbouw (waaronder onderhavig plan) alsmede het feit dat briefschrijver met relatief zwaar (land-)bouwverkeer gebruik maakt van de Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg is de vrees voor (potentiële) hinder en het gegeven dat het bedrijf niet meer op een passende plek zit groot. Briefschrijver is van mening dat met het voorliggende wijzigingsplan onvoldoende of te weinig rekening is gehouden met de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten. Op voorhand wordt reeds een beroep op planschade kenbaar gemaakt.	Planschade Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, waarbinnen de term 'planschade' is vervangen door 'nadeelcompensatie'. Echter gaat het met dit wijzigingsplan nog om een Wet ruimtelijke ordening (Wro) procedure, waardoor de planschaderegeling nog van toepassing is. Op grond van de Invoeringswet Omgevingswet moet een verzoek om tegemoetkoming in schade binnen vijf jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden ingediend, deze termijn loopt nog tot 1 januari 2029. Het staat individuele bewoners of ondernemers vrij om een verzoek tot planschade in te dienen. Hetgeen hierover in de zienswijze naar voren is gebracht staat niet aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg (en daarmee ook niet aan de vaststelling van het plan). Planvergelijking Voor een inhoudelijke beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes (bestemmingsplannen, wijzigingsplannen e.d.), waarbij volgens vaste jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het planologische

		regime, ongeacht of de realisatie daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden. De feitelijke situaties zijn niet van belang. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische wijziging (in dit geval het wijzigingsplan) in werking is getreden. Toetsing voorzienbaarheid Indien een aanvrager door het nieuwe planologische regime in een planologische nadeligere positie is gebracht, moet worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in schade. Ingevolge artikel 6.3 van de Wro dient te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak te betrekken, maar ook mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Voor het oordeel of sprake is van een planologisch nadeligere situatie die onvoorzienbaar was, zijn onder meer maatgevend de concrete beleidsvoornemens die openbaar waren gemaakt vóór de datum van aankoop van het object door de aanvrager. Als criterium hiervoor geldt of voor een 'redelijk denkend en handelend koper' op het moment van aankoop aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. Indien dit het geval was, wordt de koper geacht het risico van de schade te hebben aanvaard en komt hij niet in aanmerking voor een tegemoetkoming in de geleden schade.
5	Gewijzigd vaststellen: Briefschrijver concludeert dat het ontwerp wijzigingsplan en daaraan gerelateerde onderzoeken en besluiten niet zorgvuldig zijn voorbereid en gemotiveerd. Hij verzoekt een grotere afstand aan te houden tussen de grens van de inrichting van zijn bedrijf en de gevraagde woningen.	Briefschrijver heeft geen tegenrapporten overgelegd of anderszins aannemelijk gemaakt dat de uitgevoerde omgevingsonderzoeken onjuist, niet inzichtelijk of onbegrijpelijk zijn. Voor het overige, waaronder aan te houden afstanden tussen het bedrijf van briefschrijver en de planlocatie, verwijzen wij naar onze reactie onder de punten 1, 2 en 3.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt tot aanpassing van paragraaf 6.1.2 van het wijzigingsplan.		

		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R4 – Zienswijze briefschrijver 4		Corsanummer E24.000286 & I24.000309	01-02-2024	02-02-2024
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE		
1	Briefschrijver exploiteert een agrarisch loonbedrijf, Onderdeel van de bedrijfsvoering is de bemande verhuur van machines in grond-, weg- en waterbouw en uitvoering van agrarische werkzaamheden. Briefschrijver is bang het bedrijf zal worden beperkt in de bedrijfsvoering door de korte afstand tussen de (dichtstbijzijnde) beoogde woning(en) en het bedrijf.	Zoals in paragraaf 6.1.2 van de toelichting op het wijzigingsplan staat beschreven, is het plangebied gelegen in de lintzone van de Noordelijke Dwarsweg. In de lintzones worden wonen en bedrijvigheid (categorie 1 en 2) in elkaars nabijheid toegestaan. De lintzones, met een mix van glastuinbouw, agrarische- en andere bedrijvigheid en woningen, worden daarom gekarakteriseerd als gemengd gebied overeenkomstig de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). In het omgevingstype gemengd gebied liggen woningen en bedrijven dicht bij elkaar. (zie ook o.a. uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 juni 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1408 r.o. 3.1 en 3.3 en 31 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2117, r.o. 4.2 en 4.3). Volgens de systematiek van Bedrijven en Milieuzonering kunnen in lijn met de VNG-brochure de daarin opgenomen richtafstanden tot de voorziene woningen daarom met één afstandsstap worden verlaagd. Deze systematiek is eerder toegepast bij planologische procedures in de directe omgeving zoals het bestemmingsplan 'Van 't Verlaat en Leliestraat, Zevenhuizen', 'Zevenhuizen-Zuid – fase 1' en 'Zevenhuizen-Zuid fase 1b'. Het loonbedrijf van briefschrijver valt onder milieucategorie 3.1, zodat een richtafstand van 30 meter dient te worden aangehouden ten opzichte van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning. Deze afstand wordt gerespecteerd. Het risico op belemmeringen van de bedrijfsactiviteiten van briefschrijver ten aanzien van geluid is een voornaam punt van bezwaar voor hem. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen. Hierbij zijn de verschillende bestaande bedrijven rondom de planlocatie meegenomen. Bij de uitvoering van dit aanvullend akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met de vergunningsvrije mogelijkheden bij de nieuw te bouwen woningen. Dit onderzoek is vervolgens beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH). Uit het onderzoek is gebleken dat er voor de bedrijfsactiviteiten van briefschrijver geen belemmeringen zijn ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen. Ter meerdere zekerheid is in artikel 4.5.2. lid a van de gebruiksregels toegevoegd dat wonen in vrijstaande bijgebouwen door mantelzorg niet is toegestaan, zodat is geborgd dat vergunningvrije bouwwerken niet in gebruik mogen worden genomen voor mantelzorgwoning.		

2	Nationale omgevingsvisie: Briefschrijver is van mening dat er sprake is van strijd met de Nationale Omgevingsvisie, specifiek ten aanzien van de prioriteiten 'Duurzaam economisch groeipotentieel' en 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied', er zou geen rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf, evenals het bieden van voldoende ruimte voor verduurzaming van het bedrijf. Hij stelt dat in het wijzigingsplan niet is gemotiveerd dat rijksbelangen niet worden geraakt.	Met de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om grote ruimtelijke en maatschappelijke opgaven aan te pakken, zoals zeespiegelstijging, het woningtekort, de transitie naar duurzame energie en bereikbaarheid. Het al dan niet rekening houden met uitbreidingsmogelijkheden en ruimte voor verduurzaming van een individueel bedrijf doet geen afbreuk aan rijksbelangen. Doordat een groot deel van het perceel van briefschrijver binnen een bestemming 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap - Uit te werken 1' is gelegen, geldt bovendien dat hij vooralsnog geen aanspraak kan doen op uitbreiding binnen deze bestemming, totdat er (vanaf 1 januari 2024) een wijziging omgevingsplan voor dit gebied wordt vastgesteld.
3	Omgevingsvisie Zuid-Holland: Briefschrijver stelt dat niet is gemotiveerd hoe het wijzigingsplan zich verhoudt met de vernieuwingsambities uit de Omgevingsvisie.	Briefschrijver stelt alleen in algemene zin dat niet is gemotiveerd hoe het plan zich verhoudt tot de Omgevingsvisie zonder dat nader toe te lichten. Wij merken hierover het volgende op. In de Omgevingsvisie Zuid-Holland is een zevental provinciale vernieuwingsambities genoemd. Het gaat hierbij om algemene ambities over onder andere bereikbaarheid, schone energie, economie, natuur en woningbouwontwikkeling, die geen specifieke regels geven voor ruimtelijke ontwikkelingen. In algemene zin kan worden gesteld dat het planvoornemen van de initiatiefnemer bijdraagt aan het versnellen van de woningbouw, waarbij aandacht wordt gegeven aan de ruimtelijke en sociale kwaliteit. In paragraaf 4.2.1 van de plantoelichting van het wijzigingsplan is nader toegelicht hoe het planvoornemen past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Het ontwerp wijzigingsplan is overigens bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld middels het E-formulier. Van de provincie hebben wij geen reactie ontvangen. Hieruit leiden wij af dat er voor de provincie geen aanleiding was hierop te reageren, zodat wij ervan kunnen uitgaan dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.
4	Omgevingsverordening Zuid-Holland: Briefschrijver stelt dat ter plaatse van de beoogde woningen een veilig en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit niet bereikt kan worden of in stand worden gehouden. Tevens zou niet kunnen worden voldaan aan de doelstelling van het zorgvuldig beschermen van de volksgezondheid. Hij stelt voorts dat ten aanzien van de landschappelijke inpassing het wijzigingsplan onvoldoende is gemotiveerd.	Het wijzigingsplan is getoetst aan de relevante regels van de Omgevingsverordening. Hieruit blijkt dat het plan in overeenstemming is met de van toepassing zijnde artikelen uit de Omgevingsverordening, zoals beschreven in paragraaf 4.2.2 van de plantoelichting. Het ontwerp wijzigingsplan is bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld middels het E-formulier. Van de provincie hebben wij geen reactie ontvangen. Hieruit leiden wij af dat er voor de provincie geen aanleiding was hierop te reageren, zodat wij ervan kunnen uitgaan dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsverordening.

		Briefschrijver stelt dat nog er geen veilig en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit kan worden bereikt. Tevens zou niet kunnen worden voldaan aan de doelstelling van het zorgvuldig beschermen van de volksgezondheid. Ook is naar de mening van briefschrijver de landschappelijke inpassing onvoldoende gemotiveerd. Een nadere motivering waarop dit wordt gestoeld ontbreekt echter. Wij merken hierover het volgende op. Bij een ontwikkeling van nieuwe woningen dient te allen tijde te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiertoe zijn diverse milieuonderzoeken uitgevoerd en is naar aanleiding van ingediende zienswijzen nog een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is niet gebleken dat er geen goed woon- en leefklimaat bereikt of in stand gehouden kan worden. Ook is niet gebleken dat een veilige en gezonde leefomgeving in het geding is bij de uitvoering van het planvoornemen. Dit is beoordeeld in paragraaf 6.1 (milieu/omgevingsaspecten). Ten aanzien van de landschappelijke inpassing verwijzen wij naar de beeldkwaliteitsparagraaf van de plantoelichting (paragraaf 3.2 beeldkwaliteit), waarin is aangetoond dat het polderlint blijft behouden en er een goede inbedding in het landschap ontstaat. Verder is het plan in paragraaf 4.4.4 (beeldkwaliteitsplan “Linten en Kwaliteitszone Ringvaart”) getoetst aan het beeldkwaliteitsplan ‘Linten en Kwaliteitszone Ringvaart’. Hieruit is gebleken dat het plan voldoende rekening houdt met de in het Beeldkwaliteitsplan genoemde uitgangspunten. Om de openheid tussen de woningen te borgen zijn verder op de verbeelding van het wijzigingsplan enkele doorzichten vastgelegd in de vorm van ‘specifieke vorm van wonen – openheid’, waarbinnen geen bebouwing mogelijk is.
5	Goed woon- en leefklimaat: Briefschrijver is van mening dat bij de beoogde woningen geen goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden vanwege de ligging tussen (voornamelijk glastuinbouw-) bedrijven en de korte afstand van de beoogde woningen op het bedrijf van briefschrijver. De bewoners van de beoogde woningen zullen daardoor overlast ervaren. Het bedrijf van briefschrijver is op slechts 37 meter van het plangebied gesitueerd. Hij stelt voorts dat aan de andere zijde van het plangebied een glastuinbouwbedrijf is gevestigd op minder dan 30 meter van het plangebied, waar minimaal 30 meter aangehouden zou dienen te worden. Briefschrijver doet ten slotte een beroep op jurisprudentie waarin de Raad van State overweegt dat ‘de norm van	We verwijzen hiervoor naar onze reactie onder de punt 1, waarin is toegelicht dat de bedrijfsactiviteiten van het loonbedrijf niet worden beperkt als gevolg van deze woningbouw. Voor wat betreft de opmerkingen over glastuinbouwbedrijven merken wij op dat binnen het gebiedstype ‘gemengd gebied’ voor glastuinbouwbedrijven een minimale afstand van 10 meter geldt, dit wordt ruimschoots behaald. Verder is het plan getoetst aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde Activiteitenbesluit) dat onder andere van toepassing is op glastuinbouwbedrijven. In het Activiteitenbesluit zijn minimale afstanden genoemd, waarbij rekening moet worden gehouden bij een vervolgfunctie naar milieugevoelige activiteiten. Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies bij bestaande glastuinbouwbedrijven dient rekening te worden gehouden met een afstandsnorm van 25 meter, omdat het

	een goede ruimtelijke ordening, voor zover deze ziet op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van een woning, ook de belangen beschermt van betrokken bedrijven bij een ongestoorde uitoefening van hun bedrijf.	plangebied buiten de bebouwde kom ligt. De nieuwe woningen komen op minimaal 25 meter afstand te liggen van bestaande glastuinbouwbedrijven. Bovendien staan er al op kortere afstand woningen van derden die maatgevend zijn. Glastuinbouwbedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering. Uit de uitgevoerde onderzoeken is verder gebleken dat de gevraagde woningen geen belemmeringen veroorzaken ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten van de omliggende bedrijven. Bij een normale bedrijfsvoering van glastuinbouwbedrijven is er dan ook geen vrees voor hinder in de vorm van licht, geur en verkeer, zoals dat ook is aangetoond in de bijgevoegde notitie van ODMH. Lichthinder wordt overigens voorkomen door de bestaande regels uit het (tijdelijke) omgevingsplan. Voor het overige verwijzen wij naar de plantoelichting van het wijzigingsplan, waarin in paragraaf 6.1.2 is ingegaan op het onderdeel milieuzonering.
6	Afstandseisen voor milieu: Briefschrijver stelt dat, ondanks dat aan de minimale afstand van 30 meter (zoals opgenomen in de VNG-brochure ten aanzien van bedrijven en milieuzonering) tussen de beoogde woningen en het bedrijf van briefschrijver wordt voldaan, de afstand te klein is om haar bedrijfsvoering in de huidige vorm te handhaven. Hij is van mening dat de geringe afstand tussen de woningen en het bedrijf ervoor zal zorgen dat de bewoners geluidhinder zullen ervaren. Briefschrijver wijst daarbij op een maatwerkbesluit dat voor het bedrijf is genomen ten aanzien van een overschrijding van het maximaal toegelaten geluidsniveau bij de bestaande woningen. Hij verzoekt dit maatwerkbesluit mee te nemen in de heroverweging. Briefschrijver stelt voorts dat op haar perceel bedrijven tot milieucategorie 4.1 toegestaan zijn op grond van het bestemmingsplan. Indien hij haar bedrijf uitbreidt tot een 4.1 bedrijf, gelden er strengere afstandseisen voor milieu waarbij de afstand tot woningen minimaal 50 meter dient te bedragen.	Ten aanzien van het risico op geluidhinder op de woningen verwijzen we naar onze reactie onder de punten 1 en 5. Voor wat betreft eventuele geluidhinder is door de ODMH nader onderzocht of het bedrijf van briefschrijver in haar activiteiten wordt belemmerd door de komst van de woningen, en zo ja, of maatwerkvoorschriften mogelijk en noodzakelijk zijn om eventuele belemmeringen weg te nemen. Uit dit onderzoek is gebleken dat het bedrijf van briefschrijver niet wordt belemmerd door de komst van de woningen, het opleggen van maatwerk met ruimere normstelling is niet nodig. Op grond van het huidige planologische regime kent de bedrijfsbestemming van briefschrijver een maximale milieucategorie 2. Het achtergelegen perceel van hem binnen de bestemming 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap – Uit te werken 1' heeft weliswaar mogelijkheden voor bedrijven tot milieucategorie 4.1, doch dit is pas toegestaan nadat (vanaf 1 januari 2024 een wijziging van het omgevingsplan) voor dit gebied is vastgesteld. De genoemde uitwerkingsbevoegdheid is ten dienste van een nadere uitwerking van een tweede fase van Knibbelweg Oost, wat nog niet in procedure is gebracht. Briefschrijver kan dan ook geen aanspraak maken op een bedrijf in milieucategorie 4.1.

7	Maatregelen: Indien het college bij haar standpunt blijft, zullen volgens briefschrijver maatregelen genomen moeten worden om de geluidsoverlast te verminderen. Hij heeft een verzoek ingediend om een 'zichtscherf met kasdak' te plaatsen wat als erfafscheiding en geluidsverminderend object moet functioneren. In dit zichtscherf kunnen beschermende voorzieningen verwerkt worden om de geluidhinder te minimaliseren.	Zoals eerder genoemd onder punt 1 is uit het aanvullend akoestisch onderzoek gebleken dat de gevraagde woningen en het bedrijf van briefschrijver voor elkaar geen belemmeringen veroorzaken. Eventuele extra geluid verminderende maatregelen zijn natuurlijk mogelijk, maar zijn geen onderdeel van dit wijzigingsplan.
8	Verkeersveiligheid: Briefschrijver is van mening dat de aanleg van 5 nieuwe uitritten zal zorgen voor meer risico op aanrijdingen op de Noordelijke Dwarsweg en vanwege de kruising met het fietspad parallel aan deze weg. Op de Noordelijke Dwarsweg geldt een maximum snelheid van 60 km/h, echter ervaart briefschrijver dat veel automobilisten harder rijden. Ook wordt de weg gebruikt door landbouwvoertuigen. Hij stelt voorts dat in het verkavelingsplan, behorende bij het wijzigingsplan, hagen zijn ingetekend die (deels) het zicht op de weg en het fietspad wegnemen.	Ruimtelijke initiatieven worden ten aanzien van de benodigde uitwegen en algemene verkeersveiligheid getoetst aan de gemeentelijke 'Beleidsregels uitwegen 2022'. Het planvoornemen is hieraan getoetst. De Noordelijke Dwarsweg voldoet aan de inrichting van een 60 km/h weg. Middels het naastgelegen vrijliggend fietspad wordt het langzaam verkeer gescheiden van het landbouwverkeer, zodat fietsers voldoende worden beschermd. Verder is het aantal benodigde uitritten geminimaliseerd door één uitrit voor twee woningen te realiseren. Daarnaast is er op de woonpercelen voldoende ruimte om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Erfbeplanting kan niet in het wijzigingsplan beperkt worden, Wel zijn erfafscheidingen aan de voorzijde tot een hoogte van maximaal 1 meter toegestaan, zodat de verkeersveiligheid niet in het geding is.
9	Belemmering bedrijfsvoering: Briefschrijver vreest dat zij zal worden belemmerd in haar bedrijfsvoering als gevolg van korte afstand tot de beoogde woningbouw, met name in verband met geluidhinder en uitzicht.	Ten aanzien van het risico op geluidhinder op de woningen verwijzen we naar onze reactie onder de punten 1 en 5. Uitzicht is geen ruimtelijk argument in deze procedure, zeker gelet op het feit dat zowel de planlocatie als de percelen achter het bedrijf van briefschrijver binnen de uit te werken glastuinbouwbedrijvenlandschap bestemming vallen.
10	Uitbreidingsmogelijkheden: Briefschrijver vreest dat de beoogde woningbouw gevolgen heeft voor de uitbreidingsmogelijkheden. Het perceel is slechts voor een klein deel bebouwd, echter heeft briefschrijver vergevorderde plannen voor het realiseren van extra bebouwing op haar perceel. Hij vreest echter dat deze bouwplannen zullen worden bemoeilijkt door de beoogde woningen. Briefschrijver stelt voorts dat de bewoners van de beoogde woningen bezwaar kunnen indienen tegen de eventueel benodigde omgevingsvergunningen.	Briefschrijver beschikt over een langgerekt perceel, waarvan echter slechts een klein deel aan de Knibbelweg als 'Bedrijf' is bestemd. Dit deel is al vrijwel volledig benut in de huidige situatie. De rest van het perceel is bestemd als 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap – Uit te werken 1' als onderdeel van een te ontwikkelen glastuinbouwgebied. Wellicht zijn er mogelijkheden voor briefschrijver om de bedrijfsvoering uit te breiden binnen dit gebied, maar dit is geen gegeven. Een nadere verkenning van fase 2 van glastuinbouwgebied Knibbelweg Oost is inmiddels gestart, maar dit biedt nog geen zekerheid over de toekomstige invulling van het gebied. Doordat de uit te werken bestemming al geruime tijd van kracht is, is er sprake van

		voorzienbaarheid voor de toekomstige bewoners van de gevraagde woningen in het kader van mogelijk later in te dienen verzoeken om nadeelcompensatie. Dat is evenwel niet aan de orde.
11	Mogelijkheden bedrijfsvoering tot milieucategorie 4.1: Briefschrijver stelt dat op gronden met de bestemming 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap – Uit te werken 1' onder andere bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan. De realisatie van de beoogde woningen zorgt er echter voor dat briefschrijver op haar perceel nimmer haar bedrijf kan uitbreiden op zo'n manier dat het wordt gekwalificeerd als een bedrijf in milieucategorie 4.1. De afstand tussen dergelijke bedrijven en woningen dient namelijk 50 meter te bedragen.	We verwijzen hiervoor naar onze reactie onder de punten 6 en 10. De afstand tussen de bouwvlakken van de woningen en het perceel van briefschrijver is overigens circa 50 meter.
12	Zorgvuldigheidsbeginsel: Briefschrijver stelt het college onzorgvuldig heeft gehandeld bij de voorbereiding van het (ontwerp)wijzigingsplan, er zou nagelaten zijn een akoestisch onderzoek uit te voeren en een onderzoek naar het realiseren van een goed woon- en leefklimaat. Bovenal zou er nagelaten zijn rekening te houden met het belang van het handhaven van de bedrijfsvoering van briefschrijver. Voorts stelt hij dat onvoldoende is gemotiveerd of het project in lijn is met de NOVI, de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er alsnog een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de bedrijfsvoering van briefschrijver. Voor de overige genoemde aandachtspunten verwijzen wij naar onze reactie onder de punten 1, 2, 3, 4 en 5.
13	Belangenafweging: Briefschrijver is van mening dat het college haar belangen, maar ook het belang van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners, niet of onvoldoende heeft meegenomen in de belangenafweging. De belangen van briefschrijver zouden moeten prevaleren boven het algemeen belang van de gemeente van het realiseren van woningen op dit perceel. Hij zal de bedrijfsvoering aan moeten passen om te voldoen aan de geluidsnormen, wat kosten met zich meebrengt en gevolgen heeft voor de omzet.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er alsnog een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de bedrijfsvoering van briefschrijver. Voor de verdere punten verwijzen we naar onze reactie onder de punten 1, 5 en 6.
14	Wenselijkheid postzegelbestemmingsplan: Briefschrijver uit haar ongenoegen over het feit dat het college heeft gekozen voor een postzegel wijzigingsplan in plaats van deze wijziging op te nemen in het bestemmingsplan 'Knibbelweg Oost'.	De gevraagde planontwikkeling voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Er is dan ook geen reden om hiervoor een bestemmingsplan-procedure te doorlopen. Dat neemt niet weg dat rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied. Uit omgevingsonderzoeken is verder

Briefschrijver stelt dat het vaststellen van postzegelbestemmingsplannen kan zorgen voor onduidelijkheid, terwijl één overkoepelend bestemmingsplan voor het gehele gebied zal zorgen voor eenheid en overzicht. Opnemen van de beoogde woningen in het bestemmingsplan 'Knibbelweg Oost' zou er tevens voor hebben gezorgd dat de woningbouw zou kunnen worden afgestemd op alle andere ontwikkelingen en soorten gebruik in de omgeving.	gebleken dat deze planontwikkeling op zichzelf vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. De uitwerking van fase 2 van Knibbelweg Oost is nog dusdanig pril dat het niet mogelijk is reeds ingediende verzoeken te laten wachten totdat dit klaar is om in procedure te brengen. Met de uitwerking van fase 2 van Knibbelweg Oost zal uiteraard rekening worden gehouden met de bestaande rechten van de omliggende percelen.
CONCLUSIE	
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R5 – Zienswijze briefschrijver 5	Corsanummer I24.000192	22-01-2024	23-01-2024
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Briefschrijver verzoekt om de woning die het dichtst naast Noordelijke Dwarsweg 110 is gelegen een kwartslag te draaien en om daarbij een gesloten gevel te realiseren aan de zijde van de woning op Noordelijke Dwarsweg 110. Tevens verzoekt hij om een waterpartij of wadi te creëren als erfafscheiding tussen deze twee woningen.	Naar aanleiding van de zienswijze heeft er op verzoek van briefschrijver een overleg plaatsgevonden tussen briefschrijver en initiatiefnemer, mede omdat briefschrijver zelf ook plannen heeft om woningbouw mogelijk te maken op zijn perceel. Dit overleg heeft geresulteerd in aanpassing van het verkavelingsplan door de woning direct naast Noordelijke Dwarsweg 110 een kwartslag te draaien binnen het bouwvlak. Figuur 3 van de plantoelichting in paragraaf 3.1 (Nieuwe situatie) is hierop aangepast. In hetzelfde overleg is medegedeeld dat de wadi is komen te vervallen, omdat dit een uitwerking betrof van een eerdere versie van het plan met toen nog 18 woningen in de eerste en tweede lijn bebouwing. Tevens is toegelicht dat het al dan niet toepassen van een gesloten gevel in de woning direct naast Noordelijke Dwarsweg 110 pas bij de aanvraag omgevingsvergunning aan de orde komt. Dit betreft een uitvoeringsaspect. Briefschrijver heeft aangegeven dat met deze uitleg zijn opmerkingen voldoende zijn beantwoord.	

2	Op de locatie Noordelijke Dwarsweg 112 bevindt zich een milieuhindercontour die nagenoeg het gehele voorgenomen plan beslaat. Daarnaast is er de bedrijfsbestemming aan de Knibbelweg met een milieuhindercontour.	Voor de planlocatie zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan inderdaad een aantal gebiedsaanduidingen 'Milieuzonering' van toepassing, waarbij met name de milieuhindercontour van de voormalige nertsenfokkerij op het perceel Noordelijke Dwarsweg 112 van belang is. Aangezien de bedrijfsactiviteiten van deze nertsenfokkerij al een aantal jaar geleden zijn gestopt, en deze op grond van huidige wetgeving ook niet meer opgestart kunnen worden, is de hieraan gekoppelde milieuhindercontour ook niet meer relevant. Het bestemmingsplan biedt een ontheffingsbevoegdheid voor het realiseren van milieuhinder gevoelige functies binnen de hiervoor bedoelde contouren, indien is komen vast te staan dat ter plaatse geen sprake meer is van in planologisch opzicht relevante milieuhinder. Voor de overige milieuhindercontouren geldt dat de gevraagde woningen buiten deze contouren zijn geprojecteerd, zoals dat is toegelicht in paragraaf 6.1.2 (milieuzonering) van de plantoelichting.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan door middel van aanpassing van figuur 3 van de plantoelichting.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R6 – Zienswijze briefschrijver 6	Corsanummer E24.000358	07-02-2024	07-02-2024
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Briefschrijver stelt dat het voorgestelde gebruik van de strook voor vrijstaande woningen ertoe zal leiden dat de toekomstige bewoners geen begrip hebben voor de bedrijfsactiviteiten van zijn bedrijf, namelijk het op professionele wijze kweken van planten. Briefschrijver gebruikt hierbij voedingsstoffen om de planten optimaal en maximaal biologisch te laten groeien, wat door de toekomstige bewoners kan worden aangezien als het gebruik van bestrijdingsmiddelen.	Het planinitiatief is getoetst aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde Activiteitenbesluit) dat onder andere van toepassing is op glastuinbouwbedrijven. In het Activiteitenbesluit zijn minimale afstanden genoemd, waarbij rekening moet worden gehouden bij een vervolgfunctie naar milieugevoelige activiteiten. Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies bij bestaande glastuinbouwbedrijven dient rekening te worden gehouden met een afstandsnorm van 25 meter, omdat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt. De nieuwe woningen komen op minimaal 25 meter afstand te liggen van bestaande glastuinbouwbedrijven. Bovendien staan er al op kortere afstand woningen van derden die maatgevend zijn. Glastuinbouwbedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering. Bij een normale bedrijfsvoering van het bedrijf van briefschrijver is er geen vrees voor hinder in de vorm van licht, geur en verkeer, zoals dat ook is aangetoond in de bijgevoegde notitie van ODMH. Lichthinder wordt overigens voorkomen door de bestaande regels uit het (tijdelijke) omgevingsplan. Voor het overige verwijzen wij naar de plantoelichting van het wijzigingsplan, waarin in paragraaf 6.1.2 is ingegaan op het onderdeel milieuzonering.	

2	Briefschrijver stelt dat het gebied tussen de Noordelijke Dwarsweg en Zuidelijke Dwarsweg al geruime tijd agrarisch is en dat dit ook in de toekomst agrarisch/tuinbouw zal blijven.	Sinds 2009 is met het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' de bestemming 'Glastuinbouwbedrijvenlandschap – Uit te werken 1' van kracht geworden. Deze uitwerkingsbevoegdheid maakt primair een grootschalig gesloten glastuinbouwgebied met volwaardige tuinbouwbedrijven en sierteeltbedrijven mogelijk, met daarnaast tevens bedrijven en (bedrijfs)woningen. Dit sluit aan bij het in 2023 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Knibbelweg Oost', wat tussen de N219 en de Noordelijke Dwarsweg is gelegen. Inmiddels is ook gestart met een verkenning van een mogelijke fase 2 van Knibbelweg Oost. Met deze plannen wordt duidelijk dat er naast de bestaande agrarische functies ook nieuwe functies gerealiseerd kunnen worden in de nabije toekomst. Dit wijzigingsplan maakt een transformatie van dat gebied niet onmogelijk, omdat de richtafstanden voor milieuzonering worden gerespecteerd.
3	Briefschrijver geeft aan dat het bedrijf tuinplanten direct of via tussenhandelaren aan particulieren verkoopt, en dat dit tot verkeerskundige piekmomenten kan leiden.	De gevraagde ontwikkeling van in totaal 9 vrijstaande woningen zorgt, op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid en CROW-cijfers, ten aanzien van het aantal voertuigbewegingen voor een bandbreedte toename van maximaal afgerond 78 voertuigen per etmaal, wat neerkomt op circa 3 voertuigbewegingen per uur. De Noordelijke Dwarsweg voldoet aan de inrichting van een 60 km/h weg. De geringe toename van het aantal voertuigbewegingen per etmaal doet geen onevenredige afbreuk aan de wegcapaciteit. Het bestaande wegennet kan deze beperkte toename verwerken.
4	Briefschrijver stelt voor om een kettingbeding op te nemen in de koopcontracten voor de nieuwe woningen om ervoor te zorgen dat er geen bezwaar wordt gemaakt tegen de bedrijfsactiviteiten van briefschrijver.	Het bedrijf van briefschrijver is geen partij in de koopcontracten tussen initiatiefnemer en de toekomstige bewoners. Het staat initiatiefnemer evenwel vrij een dergelijke bepaling op te nemen.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.		

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

Toelichting:

1. Naar aanleiding van zienswijze R1, R3 en R4 is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd vanwege de in paragraaf 6.1.2 (milieuzonering) genoemde bedrijven. In het rapport is ook aandacht besteed aan verderop gelegen glastuinbouwbedrijven. Uit inventarisatie en de resultaten van het akoestisch onderzoek is gebleken dat de bedrijfsvoering van in de nabijheid gelegen bedrijven door de woningbouw niet wordt beperkt. Paragraaf 6.1.2 van de plantoelichting is hierop aangepast.
2. Naar aanleiding van zienswijze R5 is figuur 3 (verkavelingsplan) van de plantoelichting aangepast, in die zin dat de woning direct naast Noordelijke Dwarsweg 110 een kwartslag is gedraaid binnen het bouwvlak.

Regels:

1. Naar aanleiding van zienswijze R3 en R4 is in artikel 4.5.2 sub a (strijdig gebruik) het volgende toegevoegd (vet gedrukt):
"a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen, ook door een huishouden **en/of bewoning door mantelzorg;**"

Verbeelding: -