

Nota zienswijzen Landelijk gebied

Vastgesteld 18 april 2017

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied

Het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied heeft met ingang van 11 augustus 2016 zes weken ter inzage gelegen. Alle binnengekomen zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Er zijn zienswijzen ontvangen van:

1. TenneT TSO BV, Postbus 718, 6800 AS Arnhem, 15 augustus 2016
2. De heer [REDACTED] namens de Erfgenamen van mevr. [REDACTED], 11 augustus 2016
3. De heer Van den Heuvel, namens [REDACTED], Lekdijk 44, 2967 GB Langerak, 7 september 2016
4. DLV, Advies & Resultaat, namens [REDACTED], Postbus 511, 5400 AM Uden, 31 augustus 2016
5. [REDACTED], 14 september 2016
6. [REDACTED], 18 september 2016
7. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel, 15 september 2016
8. LTONoord, Postbus 240, 8000 AE Zwolle, 16 september 2016
9. Simav, Nieuwe Veer 42, 2959 AK Streefkerk, 15 september 2016
10. DLV advies, [REDACTED], 20 september 2016

1. TenneT TSO BV

Binnen de grenzen van het plan bevinden zich twee bovengrondse 380.000 Volt transportverbindingen. Ter bescherming van de belangen van TenneT wordt verzocht om de regels aan te passen op basis van ervaringen in de dagelijkse praktijk bij het uitvoeren van werken in de directe nabijheid van de electriciteitswerken en/of in de belemmerende strook. TenneT stelt voor artikel 13 van de regels als volgt aan te vullen:

Artikel 13.4.1. dat een omgevingsvergunningenstelsel kent voor het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen, en het aanleggen van kabels aanvullen met:

- c. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- d. het aanleggen of wijzigen van watergangen en –partijen;
- e. het aanleggen van oppervlakteverhardingen
- f. het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en straatmeubilair.

Verder verzoekt TenneT op voorhand rekening te houden met een vrije werkruimte rond de masten van minimaal 50 bij 50 meter.

Reactie gemeente:

Volgens de luchtfoto staan er geen twee, maar drie bovengrondse transportverbindingen binnen de grenzen van het plan. De gevraagde aanpassing van de regels is conform hetgeen er reeds in het vigerende plan Landelijk Gebied is geregeld. Het verzoek van TenneT voor het aanpassen van de regels zal dan ook worden gehonoreerd. In overleg met TenneT is ambtelijk telefonisch besproken (20161024) dat het op voorhand rekening houden van een vrije werkruimte rond de masten niet

formeel kan worden geregeld, gezien het te beschermen slagenlandschap. Tennaet geeft aan hier begrip voor te hebben en vraagt de opmerking te zien als standaard verzoek, waarbij kennisgenomen wordt van het feit dat dit in het voorliggende plangebied niet overal mogelijk is, gezien de huidige situatie. Er worden vooralsnog geen ontwikkelingen voorzien in de gevraagde "vrije ruimte".

Conclusie :

De regels zullen worden aangepast conform de zienswijze betrekking hebbend op artikel 13.4.1, waarbij onderdelen c tot en met f. zullen worden toegevoegd. Het begrip vrije ruimte wordt vooralsnog niet nader geregeld.

2. De heer ██████████

De erven van ██████████. dienen een zienswijze in tegen de voorgestelde wijziging van de woning ██████████ van burgerwoning naar bedrijfswoning. Zij geven aan dat woning historisch gezien altijd in gebruik is geweest ten behoeve van de woonfunctie zonder een directe relatie met de uitoefening van een bedrijf. De bedrijfsontwikkeling, door de oprichting van het nieuwe bedrijfsgebouw in 2011, is volgens de erven nooit de bedoeling geweest van de erflater. De wijziging in het bestemmingsplan beperkt de mogelijkheden tot verkoop van de woning en heeft een waardedaling van ongeveer € ██████████ (gegevens van de erfgenamen) tot gevolg. De huidige eigenaren wensen de vigerende bestemming te handhaven en eventueel een beperking/kettingbeding op te nemen bij de verkoop van de woning dat de koper geen bezwaar kan maken tegen de bedrijfsactiviteiten die op het naastliggende perceel worden uitgeoefend. Mocht de gemeenteraad toch besluiten de bestemming te wijzigen dan zullen de erfgenamen de geleden schade verhalen op de gemeente Alblasserdam.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente voor om de burgerwoning ██████████ te bestemmen als bedrijfswoning, gezien de fysieke uitstraling van het geheel. Beide maken van dezelfde ontsluiting gebruik en de voormalig eigenaar van de woning ██████████ was onderdeel van de Maatschap, die tevens de bedrijfsgebouwen op het naastgelegen perceel bezit. De situatie ter plaatse is zodanig vormgegeven dat het overkomt als ware sprake van één bij elkaar behorend geheel; een leek zou het ook als zodanig interpreteren. Na ampele overwegingen is het voorstel aan de raad om de voorgenomen bestemmingswijziging terug te draaien en de woning in het bestemmingsplan opnieuw als burgerwoning te bestemmen. De heer ██████ wenst als eigenaar van de bedrijfsgebouwen de woning te verwerven; de uitkomst is voorlopig nog onzeker en heeft daarom nog geen gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Overwegingen:

1. Er ligt geen formeel verzoek van ██████ om de woning als bedrijfswoning te bestemmen. De gemeente was voornemens de wijziging ambtshalve te doen op grond van wat in de nota zienswijze in 2005 ten tijde van de vaststelling van het vigerende plan Landelijk Gebied 2006 is geschreven: "De gemeente beschouwt de woning van ██████████ als bedrijfswoning". De reactie van de gemeente was op het toenmalige verzoek van de ██████████ om ter plaatse een "tweede bedrijfswoning" toe te staan. Ten tijde van de vaststelling van het vigerende plan is slechts verzocht om een bouwvlak voor de bedrijfsgebouwen en zoals aangegeven *het toevoegen* van een woning op het perceel.
2. De erven van ██████████ (de huidige eigenaar) geven aan dat zij een verzoek om planschade zullen indienen als de gemeente de bestemming wijzigt van burgerwoning in bedrijfswoning. Door de voorgenomen bestemmingswijziging daalt de waarde van het perceel. Dit maakt dat het bestemmingsplan op dit punt financieel niet uitvoerbaar is, daar de gemeente geen geld heeft gereserveerd voor eventuele planschadeverzoeken; het bestemmingsplan is vooral een beheerplan zonder nieuwe ontwikkelingen Het is niet mogelijk dat de gemeente een planschadeovereenkomst sluit met de ██████████ die aangegeven heeft de woning te willen verwerven; er is op dit moment geen sprake is van *de verwezenlijking van een project* waarvoor de bestemmingsplanwijziging nodig is. De figuur van de planschadeovereenkomst is bedoeld om afgesloten te worden wanneer de schade haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen (artikel 6.4a Wro)
3. De gemeente heeft geen rol bij de verkoop van de betreffende woning. Als de erven besluiten de woning te verkopen als burgerwoning dan zou de gemeente een strijdige situatie creëren door de in het ontwerpplan voorgestelde bestemmingswijziging door te zetten. Dan heeft de gemeente er een bedrijfsbestemming opgelegd en wordt er mogelijk een met het bestemmingsplan strijdige situatie gecreëerd.

4. Er is sprake van gewijzigde omstandigheden. Bij de totstandkoming van het voorgaande bestemmingsplan landelijk gebied uit 2006 was het bedoelde perceel nog niet gesplitst. De bedrijfswoning was verklaarbaar aangezien mevrouw [REDACTED], onderdeel uitmaakte van de Maatschap en in de woning woonde. Nu is zij overleden en de woning heeft nagelaten aan de erven is er geen enkele relatie meer tussen de woning en het bedrijf; door het overlijden is zij uit de Maatschap geschreven. Het bedrijf en de bedrijfsgebouwen zijn daarmee van de maatschap [REDACTED] en de woning is nagelaten aan de erven. Erven zijn door erfeling niet automatisch lid van het Maatschap. In die zin is met het overlijden van [REDACTED] een gewijzigde situatie ontstaan en is er nu gegronde reden om de woning alsnog als burgerwoning te bestemmen.
5. Wanneer de [REDACTED] besluit de woning te kopen kan hij alsnog de gemeente verzoeken de woning als bedrijfswoning te bestemmen. In dat geval kan het perceel als één geheel worden beschouwd en kunnen eventuele plannen van het bedrijf in samenhang worden bekeken en van een goede juridische regeling worden voorzien. Aankoop en verzoek tot wijziging zijn momenteel nog niet gerealiseerd.
6. In het vigerende bestemmingsplan rust er een woonbestemming op het perceel. Op het naastliggende perceel wordt een bedrijf uitgeoefend. De huidige situatie verplicht niet tot een wijziging naar bedrijfswoning. Ook toen [REDACTED] nog leefde was de bestemming burgerwoning niet in strijd met de naastgelegen bedrijfsbebouwing. De in 2005 afgegeven omgevingsvergunning voor het bedrijf heeft geen invloed op de huidige bestemming van perceel [REDACTED].
7. Ondanks het feit dat er in maart 2016 een brief is gezonden aan de notaris met de mededeling dat de gemeente voornemens is de bestemming te wijzigen in een bedrijfswoning, kan de gemeente na ampele overwegingen niet anders dan constateren dat de bestemming burgerwoning vooralsnog gehandhaafd moet blijven. Uiteindelijk is een bestemmingsplanwijziging een bevoegdheid van de gemeenteraad en op basis van de door de erven ingebrachte zienswijze zal de gemeenteraad uiteindelijk besluiten over het al dan niet wijzigen van de bestemming.

Conclusie:

de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan in die zin dat de voorgestelde wijziging tot bedrijfswoning wordt ingetrokken en de bestemming (burger)woning aan het perceel [REDACTED] wordt toegekend. Deze bestemming is gelijk aan de vigerende bestemming en dus zal de bestaande planologische situatie worden gehandhaafd.

3. Van den Heuvel, Ontwikkeling & Beheer b.v. namens [REDACTED]

De familie heeft zeer recent de naastgelegen woning [REDACTED] aangekocht. Door deze aankoop wil de familie het perceel vergroten en de mogelijkheid creëren om [REDACTED] te amoveren en de eigen woning [REDACTED] te vergroten. Verzocht wordt in het bestemmingsplan een wooneenheid weg te nemen en in ruil daarvoor een groter volume voor de resterende eenheid [REDACTED] toe te staan. Daarbij ook extra bijgebouwen bij de resterende woning toe te staan. Met het nu ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan is volgens de indiener van de zienswijze geheel voorbij gegaan aan het ingediende verzoek.

Reactie gemeente:

Alle eigenaren in het gebied zijn juli 2015 aangeschreven om deel te nemen aan een tafeltjesoverleg om te spreken over de toekomstige wensen. Daarvan heeft de aanvrager geen gebruik gemaakt, omdat de plannen er toen nog niet waren. Om nu te concluderen dat met het ter inzage liggende plan geheel voorbij is gegaan aan de wensen is naar het oordeel van de gemeente niet terecht. Desalniettemin ziet de gemeente nu de mogelijkheid een oordeel te vellen over het verzoek.

In de zienswijze wordt voorgesteld om de twee bestaande woningen samen te voegen tot één woning. Daarmee wordt het bouwvolume van de nieuwe (burger)woning meer dan in het ontwerpbestemmingsplan wordt toegestaan. Gegeven de situatie dat het naastgelegen pand wordt geamoveerd maakt het echter aanvaardbaar dat aan het planvoornemen wordt meegewerkt en het toegestane bouwvolume wordt overschreden. Totaal bezien neemt het bouwvolume, ook in de nieuwe situatie, ter plaatse namelijk af. Stedenbouwkundig gezien is het principeverzoek na een paar doorgevoerde aanpassingen akkoord bevonden.

De gemeente ziet mogelijkheden om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan zoals dat als principeaanvraag is ingediend. De provincie heeft ambtelijk per mail aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan omdat het Werelderfgoed Kinderdijk niet door het voornemen wordt geraakt. Per saldo vermindert het aantal woningen en de vierkante meters bebouwing. Het college heeft 6 december 2016 ingestemd met het principeverzoek en inmiddels is er een concept-ruimtelijke onderbouwing [REDACTED] aangeleverd. Deze wordt momenteel beoordeeld. Na het ondertekenen van een planschadeovereenkomst kan het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. Een planschadeovereenkomst is

ervoor bedoeld om de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen. Wanneer er als gevolg van gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op dit punt planschadeverzoeken worden ingediend bij de gemeente, zullen deze worden doorberekend aan de initiatiefnemer.

De verbeelding kan worden aangepast in die zin dat het cluster van drie woningen vervalft. De aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden 3' van verbeelding wordt verwijderd en de nieuw ontstane woning [REDACTED] een aanduiding krijgt met een afwijkende inhoudsmaat van 1000 m³.

Conclusie:

De verbeelding en de regels worden aangepast de aanduiding maximaal aantal wooneenheden 3 wordt verwijderd en de specifieke bouwaanduiding – afwijkende inhoudsmaat (voor hoofd- en bijgebouwen) wordt opgenomen. In de regels wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende inhoudsmaat' verklaard. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten waarmee de financiële uitvoerbaarheid van het plan op dit punt is verzekerd.

4. DLV advies & Resultaat, namens [REDACTED] Uden

Graag ziet [REDACTED] de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

1. Onder de begripsomschrijving zorgboerderij tevens opnemen de omschrijving 'het houden van paarden'.
2. De maximale oppervlakte van de gebouwen schrappen, omdat met een uitbreidingsmogelijkheid van de bestaande gebouwen met max. 10% het bedrijf op slot wordt gezet.
3. De bestemming bedrijfswoning toevoegen aan/binnen het bouwperceel voor permanent toezicht op de dieren, dan wel voor zorgcliënten die dag- en nachtzorg nodig hebben.
4. Eventueel het opnemen van een aanduiding 'geen gebouwen' op het achterste deel van het bouwperceel (achterste 25 m) als tegenprestatie voor het vergroten van het bebouwingspercentage en het toevoegen van een woning.

Het bedrijfsplan 'Zorgzaam boeren' is als bijlage aan de zienswijze toegevoegd.

Reactie gemeente.

1. De gemeente geeft aan dat het begrip zorgboerderij verwijst naar agrarische bedrijfsvoering. In algemene zin verwijst dat naar een bedrijfsvoering dat is gericht op het continue en duurzaam voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Het enkel benoemen of toevoegen van de omschrijving "het houden van paarden" ziet de gemeente als onnodig belemmerend, want dat sluit andere diersoorten uit. Over het algemeen worden er immers ook andere diersoorten als koeien, kippen, varkens etc. gehouden op een zorgboerderij. Bovendien zou de toevoeging, en daarmee uitsluiting van andere mogelijkheden, er voor zorgdragen dat het gebruik opschuift richting een paardenhouderij. Het onderscheid met deze bedrijfstak wil de gemeente graag tot uitdrukking laten blijven komen.
2. Het schrappen van de maximale oppervlakte van gebouwen is uit een oogpunt van bescherming van het landelijk gebied niet wenselijk. Het kenmerkende slagenlandschap met de bijbehorende openheid van met name de polder Blokweer wordt in bestemmingsplan aangegeven als een te beschermen landschap omdat deze gronden op die manier een ruimtelijke buffer vormt tussen de woonkern aan de zuidzijde en het molencomplex en het natuurgebied aan de noordzijde. Het gaat hier om een ruimtelijke kwaliteit waar grote waarde aan wordt gehecht door zowel de gemeente als de provincie.
Grotendeels vallen de gronden binnen beschermingszone 1 van de Verordening Ruimte van de provincie. Voor het Landelijk gebied in Alblasserdam zijn daarmee de volgende concrete doelen vastgesteld; instandhouding en versterking van het cultureel erfgoed, behouden en versterking van de Ecologische Hoofdstructuur; bescherming Natura 2000 gebied, behoud en versterking cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten; bescherming tegen het water en behoud en versterking van de (grond)waterkwaliteit. Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door zijn openheid, een duidelijke oost-west oriëntatie en een regelmatige verkaveling. De gemeente is met de provincie van mening dat de specifieke waarden van het gebied vragen om een specifieke regeling. De polder Blokweer verdient vanuit dat oogpunt een meer dan gemiddelde bescherming. Vandaar dat gekozen wordt voor bouwvlakken tot max 1 ha, met uitzondering van bedrijven die al beschikken over een groter bouwvlak. Het beschermen van de beschreven landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied wordt gezien als primair doel.
3. Het toevoegen van een bedrijfswoning is, onder terug verwijzing naar het tafeltjesoverleg, evenmin aan de orde. Het toevoegen van woningen in het landelijk gebied wordt alleen toegestaan als dit kansen biedt om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het toevoegen van een woning heeft in dit geval geen toegevoegde waarde voor de

ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en is vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering niet noodzakelijk. Daarnaast wordt de ontsluiting als problematisch gezien omdat ontsluiting alleen mogelijk is via een fietspad. Toegevoegd kan worden dat uit ambtelijk overleg met de provincie is gebleken dat vanwege beschermingszone 1 dergelijke ontwikkelingen niet zullen worden toegestaan, tenzij er een slechte bestaande situatie wordt opgeruimd. Dat is hier niet aan de orde zodat de conclusie moet luiden dat het realiseren van een bedrijfswoning niet mogelijk wordt gemaakt.

4. Aangezien niet wordt meegewerkt aan het schrappen van maximale oppervlakte van gebouwen en het toevoegen van een bedrijfswoning is het vergen van een tegenprestatie in deze niet meer aan de orde.

Het in de zienswijze toegevoegde bedrijfsplan is pas in een zeer laat stadium van de planvorming, tijdens de zienswijzenprocedure, ontvangen. In deze laatste fase van de vaststelling van het bestemmingsplan zou aanpassing zonder de daarbij behorende onderzoeken niet meer mogelijk zijn geweest, mocht de gemeente al positief hebben gestaan tegenover de door indieners gewenste ontwikkeling. Zoals blijkt uit bovenstaande beantwoording is dat niet het geval en zijn nadere onderzoeken niet aan de orde.

Conclusie:

Behalve het toekennen van een bouwvlak vanwege een verleende vergunning, dat in het ontwerpbestemmingsplan al is geregeld, wordt vooralsnog geen medewerking verleend aan het verder uitbreiden van het bedrijf op deze locatie. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd vastgesteld op dit punt.

5. De heer [REDACTED]

In het verslag van het tafeltjesoverleg wordt gesproken over een mogelijke schuilstal aan het verlengde van de Blokweerweg. Men beschikt over onvoldoende informatie waar eventuele schuilstallen kunnen komen. Vrees voor plaatsing direct naast de woning met als gevolg

- a. Toename stank, geluid en ongedierte
- b. Verrommeling van het uitzicht; definitie van schuilstal
- c. Mogelijke toekomstige uitbreiding, eerste stap tot verdere uitbreiding
- d. Wezenlijke kenmerken natuurgebieden
- e. Effecten op Natura 2000 gebied
- f. Bebouwing alleen voor volwaardige agrarische bedrijfsvoering indien noodzakelijk/doelmatig

Reclamanten willen meer informatie over de intenties, de duur, de afmetingen, materiaalgebruik etc van de te plaatsen schuur.

Reactie gemeente:

Reclamanten stellen dat een schuilstal kan leiden tot toename van stank, geluid en ongedierte. Hoewel het huidige bestemmingsplan schuilstallen niet mogelijk maakt, is het onder de huidige omstandigheden voor vee wel mogelijk zich in de buurt van woningen op te houden.

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan wordt aangegeven wat onder een schuilstal wordt verstaan. Zolang de gemeente nog geen specifiek beleid voor schuilstallen opgesteld, zal iedere individuele aanvraag specifiek en individueel worden beoordeeld op landschappelijke inpassing. Uitgangspunt daarbij is dat verrommeling van het buitengebied wordt tegengegaan. Een verzoek om een schuilstal zal worden ingediend met toevoeging van een schriftelijk advies van een deskundige inzake natuur en landschap om aan te tonen dat er wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing en aan te tonen dat bestaande landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Verrommeling, beschrijving van de wezenlijke kenmerken van het natuurgebied en de effecten op het nabij gelegen Natura 2000 gebied zijn een verplicht onderdeel van het uit te brengen advies.

De zinsnede "Bebouwing alleen voor volwaardige agrarische bedrijfsvoering indien noodzakelijk" doelt niet op het mogelijk maken van schuilstallen maar voor het toekennen van een bouwvlak voor het realiseren van (agrarische) bedrijfsbebouwing. Het mogelijk maken van schuilstallen valt daar niet onder en levert ook geen bouwvlak op. De stelling dat schuilstallen kunnen leiden tot verdere uitbreiding wordt niet gedeeld en is niet voor de hand liggend. De definitie van een schuilstal is bepaald in

de begripsbepalingen onder punt 1.44. Als een schuilgelegenheid niet aan deze bepaling voldoet is er strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan en kan daartegen worden opgetreden.

Het gesprek over de intenties, e.d. heeft op 28 september 2016 plaatsgevonden waarbij een ambtelijke toelichting heeft plaatsgevonden. Het gesprek heeft e.e.a. verduidelijkt.

Als voorwaarde voor de afwijkingsbevoegdheid wil de gemeente als tegemoetkoming aan de wensen van reclamanten de voorwaarde opnemen dat in de omgeving van de nieuwe schuilstal er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie:

de ingediende zienswijze leidt op dit onderdeel tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan in die zin dat als voorwaarde wordt opgenomen dat in de omgeving van de nieuwe schuilstal er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6. De heer [REDACTED]

In het nieuwe bestemmingsplan wordt wellicht een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het plaatsen van een schuilstal. Graag ziet men een goedkeuring voor een schuilstal op een klein gedeelte van het perceel, aan de voorzijde waar het uit het zicht staat van passanten en de overburen van molen 7. In verband met dierenwelzijn is een beschermingsmogelijkheid in de zomer en de winter voor de paarden van belang.

Reactie gemeente:

De wens van de aanvrager is een reële wens uit een oogpunt van dierenwelzijn.

De gemeente kiest er voor om schuilstallen niet direct bij recht mogelijk te maken, maar door het opnemen van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, dit om een specifieke nadere afweging mogelijk te maken en verrommeling van het buitengebied te voorkomen. De gemeente erkent de noodzaak om in het kader van dierenwelzijn schuilstallen mogelijk te maken, maar wil per aanvraag bekijken of en hoe dat het beste kan plaatsvinden. Gebleken is dat in de onderhavige situatie al sprake is van een schuilgelegenheid (bestaande situatie). Een van de algemene regels is dat het perceel minimaal 0.5 ha moet zijn. Het perceel waar het hier om gaat bedraagt maar 0,44 ha. Gezien het feit dat er nu ook een schuilstal staat, die niet/nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg is het voorstel om ter plaatse van de huidige schuilstal een aanduiding op te nemen op de plaats waar deze momenteel is gesitueerd: schuilstal toegestaan tot een maximum van 30 m²

Het plaatje dat als voorbeeld bij de zienswijze is ingediend voldoet overigens niet aan de begripsbepalingen van schuilstal (maximale aantal wanden 3). Het maximale aantal wanden van 3 is bepaald opdat geen complete stallencomplexen gaan ontstaan in het buitengebied, maar het echt beperkt wordt tot een schuilgelegenheid.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan door aanpassing van de verbeelding en de regels. Op de concrete locatie wordt de specifieke bouwaanduiding -schuilstal opgenomen. In de regels wordt deze aanduiding verklaard en het oppervlak van de schuilstal gemaximeerd op 30 m².

7. Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft de volgende opmerkingen.

1. De beschermingszones van de regionale waterkeringen komen niet geheel overeen met de legger;
2. De beschermingszone van de primaire kering (rivierdijk) is niet in de verbeelding opgenomen.

Verzocht wordt de verbeelding op de aangegeven punten aan te passen.

Reactie gemeente:

Het Waterschap heeft digitaal de gevraagde gegevens aangeleverd. Deze zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt. Het opnemen van de beschermingszone volgt uit het Barro, artikel 2.11.2. Bestaande bebouwing mag gehandhaafd blijven. Nieuwe bebouwing is niet per definitie uitgesloten, maar daarover dient een afweging plaats te vinden. Hiervoor dient de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – waterstaatswerk' te worden opgenomen.

Conclusie:

de zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan door aanpassing van de verbeelding op het punt van beschermingszones van de regionale waterkeringen en de primaire waterkering.

8. L.T.O.Noord

L.T.O. Noord heeft opmerkingen over

1. Bouwvlakken
 2. Agrarisch gebruik
 3. Dubbelbestemming archeologie
-
1. Uitbreiding van bouwvlakken wordt beperkt tot 1 ha omdat in het plangebied geen volwaardige agrarische bedrijven voorkomen. Echter zitten er in het plangebied tenminste 2 bedrijven met een groter bouwvlak dan 1 ha. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid voor bouwvlakken te vergroten tot 2,5 ha. Analoog aan het beleid van de provincie.
 2. Binnen de agrarische bestemming worden een aantal werkzaamheden gekoppeld aan een omgevingsvergunning, met uitzondering van werkzaamheden die plaatsvinden in het normaal onderhoud en beheer van de gronden. Een omgevingsvergunning wordt verplicht, ook voor kleinere watergangen "voor onder andere het dempen of vergraven van watergangen". Volgens LTO wordt de vergunningplicht door het waterschap bepaald en in de keur vastgelegd. Derhalve geen aanvullende vergunningplicht vanuit ruimtelijk oogpunt. Verzocht wordt expliciet weer te geven dat deze handelingen tot het normaal agrarisch gebruik behoren.
Recreatief medegebruik. De toelating van recreatief medegebruik kan gevolgen hebben voor (agrarische) grondgebruikers. Verzocht wordt eenzelfde voorwaarde op te nemen als bij de realisatie van nieuwe natuur.
 3. Op bouwvlakken is een dubbelbestemming opgenomen met het oog op bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarde. Verzocht wordt rekening te houden met de in het verleden plaatsgevonden ruilverkavelingen in de jaren '70 en '80. Jarenlang hebben bodemingrepen plaatsgevonden, onder meer ten behoeve van fundering en onderheing van bebouwing, het aanleggen van kabels en leidingen etc. Men ziet graag dat onder de huidige erven én ingrepen ondieper dan 50 cm. zijn vrijgesteld van onderzoeksverplichtingen. De gemeente heeft de verplichting op een zorgvuldige wijze met de afweging van archeologische en overige belangen om te gaan.

Reactie gemeente:

1. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan staat aangegeven wat wordt verstaan onder een volwaardig agrarisch bedrijf. Daarin is niet de hoeveelheid grond leidend maar het feit dat het bedrijf grondgebonden is en daarmee het bestaande open landschap in stand houdt. Een volwaardige agrarische bedrijfsvoering in het plangebied is nagenoeg niet meer mogelijk. In de toelichting van het plan wordt aangegeven waarom de gemeente slechts wil gaan tot 1 ha, met uitzondering van de bedrijven die al beschikken over een groter bouwvlak. Het beleid van de provincie is algemeen beleid. Het beleid van de provincie gaat naar onze mening overigens niet tot 2,5 maar tot 2 ha. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen bovenal te passen binnen de aard en de schaal van het gebied. Grotendeels vallen de gronden van het ontwerp bestemmingsplan binnen beschermingszone 1 van de provinciale Verordening Ruimte. Voor het Landelijk gebied in Alblasserdam zijn de volgende concrete doelen vastgesteld; instandhouding en versterking van het cultureel erfgoed, behouden en versterking van de EHS; bescherming Natura 2000 gebied, behoud en versterking cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten; bescherming tegen het water en behoud en versterking van de (grond)waterkwaliteit. Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door zijn openheid, een duidelijke oost-west oriëntatie en een regelmatige verkaveling. De gemeente is met de provincie

van mening dat de specifieke waarden van het gebied vragen om een specifieke regeling. De polder Blokweer verdient vanuit dat oogpunt een meer dan gemiddelde bescherming en vandaar dat gekozen wordt voor bouwvlakken tot max 1 ha., met uitzondering van bedrijven die al beschikken over een groter bouwvlak. Het veiligstellen van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied wordt gezien als doel op zich. De agrarische bestemming heeft daarom de naam "Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden". Gezien het belang van de openheid en kleinschaligheid van het gebied zal, wanneer er iemand komt met een verzoek om schaalvergroting, de afweging per geval worden gemaakt.

2. Het kenmerkende slagenlandschap met de bijbehorende openheid van met name de polder Blokweer wordt in bestemmingsplan aangegeven als een te beschermen landschap omdat deze gronden op die manier een ruimtelijke buffer vormt tussen de woonkern aan de zuidzijde en het molencolplex en het natuurgebied aan de noordzijde. Een ruimtelijke kwaliteit waar grote waarde aan wordt gehecht. Het landschap wordt gekenmerkt door het water, de openheid en de slagenverkaveling. De slagenverkaveling is ontstaan door het slotenpatroon. Het bij recht mogelijk maken om (kleine) watergangen te dempen, brengt deze ruimtelijke kwaliteit in gevaar. De kleinere watergangen die veelal tussen de agrarische gronden liggen, worden niet expliciet als water bestemd, omdat dit ten koste gaat van de flexibiliteit van het plan en het gebruik. Deze watergangen worden daarom samen met de agrarische gronden opgenomen in de bestemming Agrarisch met Waarden – Landschaps- en natuurwaarden. Door een omgevingsvergunning verplicht te stellen voor onder andere het dempen of vergraven van watergangen, wordt ook voor de kleinere watergangen voorzien in de bescherming van de bestaande watergangen en verkavelingsstructuur. Bij een aanvraag voor het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van water wordt juist de landschappelijke waarde meegewogen bij het al dan niet toestaan van de werkzaamheden en niet het waterhuishoudkundige gebruik

Recreatief medegebruik. De bepaling over extensief recreatief medegebruik is ook opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied. Het is de gemeente niet gebleken dat agrarische grondgebruikers nadeel ondervinden van recreatief medegebruik. Zo zijn er geen meldingen van overlast ontvangen. Eenzelfde voorwaarde als bij de realisatie van nieuwe natuur kan niet worden toegepast, want bij de realisatie van nieuwe natuur gaat een om een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming. Dat is bij recreatief medegebruik niet aan de orde. De agrarische hoofdfunctie blijft overeind, alleen is er sprake van recreatief medegebruik. Dergelijke regels zijn niet door elkaar te gebruiken.

3. De door L.T.O. beschreven feitelijke huidige situatie in het landelijk gebied van Alblasserdam is een gegeven waar bij de opstelling en de vaststelling van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (juni 2012) voor de gemeente Alblasserdam rekening is gehouden. In de zienswijze wordt gevraagd naar een vrijstelling voor bodemingrepen tot 50 cm beneden maaiveld, in plaats van de nu op voorhand vrijgestelde 30 cm. Plannen worden echter altijd beoordeeld op zowel de diepte van de bodemingrepen als het oppervlak waarover deze uitgevoerd worden. *Alleen in het geval beide vrijgestelde waarden overschreden worden, wordt archeologisch onderzoek verplicht gesteld.*

De onderbouwing voor de vrijgestelde waarden is opgenomen in het rapport "Van donk tot dam: een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Alblasserdam", RAAP-rapport 2484, 2012. De 30 cm vrijstelling komt in het landelijk gebied voor in combinatie met de volgende waarden:

- AW2 met een oppervlak tot max 50m²: de locatie en de directe omgeving van een archeologische vindplaats. Onderzoek is nodig om de vondst of vindplaats de benodigde context en waardering te kunnen geven.
- VAW1 met een oppervlak van max 100m²: dijken, dijklinten en dijkbebouwing die meestal teruggaan op middeleeuwse voorgangers. Onderzoek is nodig om deze verwachte oudere voorgangers te documenteren of te beschermen.
- VAW2 met een oppervlak van max 500 m²: pre-middeleeuwse stroomgordels (lineaire structuren), die in het landschap niet direct zichtbaar zijn, maar direct onder de bouwvoor liggen. Op deze gordels is bewoning en bebouwing mogelijk geweest. Beter inzicht in dit oudere bewoningslandschap is alleen te verkrijgen door het verrichten van archeologisch onderzoek indien waarden verstoord dreigen te worden.
- VAW5 met oppervlak van max 5000m²: grote, lager gelegen komgebieden tussen rivieren, vooral agrarisch gebruikt en niet zozeer bewoond. Onderzoek geeft bijvoorbeeld inzicht in oudere, grotere ontginningsystemen. Hiervoor geven alleen grote oppervlakken informatie.

Het overgrote deel van het landelijk gebied, circa 75%, valt onder de VAW5. Bovendien wordt in alle gevallen/bij alle vergunningaanvragen gekeken naar eerder uitgevoerd onderzoek in de directe omgeving van een plangebied om te bepalen of - onderbouwd door gepubliceerde en controleerbare onderzoeksresultaten - een ruimere vrijstelling verleend kan worden. Indien dit mogelijk is, wordt deze door de gemeente toegepast. Het is ook mogelijk dat een initiatiefnemer zelf onderbouwde en controleerbare informatie aan de gemeente verstrekt op basis waarvan een vrijstelling verleend kan worden.

De gemeente Alblasterdam ziet in de zienswijze van LTO geen aanleiding om voor het landelijke gebied de vrijstelling van 30 cm naar 50 cm bij te stellen.

Conclusie:

de zienswijze van LTO Noord leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

9 Simav

1. Artikel 5 van de bestemming Bos, betreffende het gebied dat gelegen is binnen de molenbeschermingszone van de Kortlandse Molen, zodanig aanpassen dat voldaan wordt aan de regelgeving molenbiotopen, dit om een betere windvang op de molen te verkrijgen.
2. Artikel 27.1.a en b ook beplanting opnemen. Het is noodzakelijk om het genoemde onder 1. en 2. Aan te passen conform art. 13 van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland
3. Op de plankaart aan de bestemming 'overig' toevoegen 'Molen'.

Per emailbericht van 12 oktober 2016 is de zienswijze verduidelijkt dan wel aangepast.

Reactie gemeente:

1. Per email bericht is op 12 oktober 2016 door de Simav aangegeven dat de aanpassing van de bestemming Bos achterwege kan blijven wanneer artikel 27.1. a en b wordt aangepast. Dan valt beplanting ook onder de regeling en is e.e.a. afgedicht
2. Artikel 3 - zonebepalingen in huidige plan Landelijk Gebied (2006) geven aan dat ook beplanting moet voldoen aan de molenbiotoop. Aan het verzoek van de Simav om artikel 27 a. en b dienovereenkomstig aan te passen wordt voldaan omdat geen afwijking nodig is van het vigerende plan.
3. Volgens Ruimtelijke Plannen is de bestemming 'overig – enkelbestemming Molen'. Daarmee is aan het verzoek van de Simav al tegemoetgekomen, omdat ruimtelijke plannen leidend is. De gronden rondom de molen en de molen zelf zijn voorzien van de enkelbestemming Overig – Molen. Binnen het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen zich de molen en dus de bebouwing moet bevinden. De bijbehorende molenbiotoop is aangeduid als: 'gebiedsaanduiding – vrijwaringszone – molenbiotoop'. In die zin wordt aan het verzoek van Simav voldaan en leidt de opmerking niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De regels, Artikel 27.1.a en b. zodanig aanpassen dat ook beplanting wordt opgenomen.

10 DLV advies, namens [REDACTED]

1. In het ontwerpbestemmingsplan is de nevenfunctie voor de kaasmakerij en kaasopslag en verkoop niet opgenomen. Het verzoek is dit alsnog te doen.
2. De bestaande gebouwen staan gedeeltelijk buiten het aangegeven bouwvlak. Verzocht wordt het bouwvlak aan de achterzijde aan te passen conform de afmetingen van het gebouw;
3. De melkveehouderij heeft plannen voor de uitbreiding van de stalruimte met nevenruimtes zoals een melkstal, machinekamer, tanklokaal etc. Hierdoor ontstaat een nettere opstelling van de gebouwen en hoeven de koeien in de winterperiode niet meer buitenom te lopen om gemolken te worden. Er is vergroting van het bouwvlak gewenst aan de linkerzijde van het bestaande bouwvlak en dat over een breedte van 20 meter.

Reactie gemeente:

1. Er zal een aanduiding worden opgenomen in artikel 4 Agrarisch met waarden Landschaps- en Natuurwaarden omdat er sprake van een al bestaande legale situatie, 'specifieke vorm van agrarisch – kaasmakerij'
2. De verleende vergunning geldt als uitgangspunt voor het in het bestemmingsplan aan te geven bouwvlak. De verbeelding zal worden aangepast.
3. Er zijn wensen geuit in de zienswijze; een complete goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt echter zodat op grond van de ingediende gegevens er nog geen bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden. De plannen zijn te prematuur om nu bij gewijzigde vaststelling mee te kunnen nemen. Hiervoor zal een ruimtelijke onderbouwing moeten worden aangeleverd, die op alle relevante deelgebieden beoordeeld wordt.

Conclusie:

Aanduiding opnemen 'specifieke vorm van agrarisch – kaasmakerij' en bouwvlak aanpassen door vertaling verleende vergunning.

Staat van wijzigingen:

Regels

1. Agrarisch met waarden Landschaps- en Natuurwaarden Artikel 4 [REDACTED], functieaanduiding 'kaasmakerij'
2. Leiding Hoogspanningsverbinding Artikel 13.4.1 aanvullen
3. Algemene Aanduidingsregels- Molenbiotoop Artikel 27.1.a en b. zodanig aanpassen dat ook beplanting wordt opgenomen.
4. Voorwaarde afwijkingsbevoegdheid voor schuilstallen: er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat
5. opgenomen aanduidingen verklaren zoals:
 - a. 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende inhoudsmaat' : max 1000 m3
 - b. specifieke bouwaanduiding – schuilstal': max 30 m2
6. Toevoegen gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - waterstaatswerk

Verbeelding

1. De voorgenomen bestemmingswijziging van de woning [REDACTED] naar bedrijfswoning terugnemen en opnieuw als burgerwoning bestemmen.
2. [REDACTED] aanpassen bouwvlak, aantal woningen en afwijkend bouwvolume (hoofdgebouw en bijgebouwen) met aanduiding (doorwerkend in regels)
3. [REDACTED]: aanduiding schuilstal toegestaan met een maximum van 30 m2
4. Beschermingszones van de regionale waterkeringen en de primaire waterkering aanduiden als 'Vrijwaringszone - waterstaatswerk.
5. Aanduiding opnemen voor [REDACTED], kaasmakerij en bouwvlak aanpassen op verleende vergunning

Ambtshalve wijzingen

1. [REDACTED] aanpassen aan gewijzigde vergunning van 21 juli 2016. De vergunning is gewijzigd in die zin dat de bedrijfsgebouwen iets anders zijn gesitueerd. Hierover is de raad door middel van een raadsmemo op 27 september 2016 geïnformeerd; Het stallencomplex en de werktuigenberging worden los van elkaar geplaatst. Het stallencomplex wordt kleiner uitgevoerd. Het aantal vierkante meters voor de veestal en werktuigenberging neemt af;
2. Mail DLV 20170112 verzoek hoogte bedrijfsgebouwen aan te passen. Reden tot aanpassing is de verleende vergunning voor [REDACTED]. Er is vergunning verleend tot een hoogte van 12.50 m. Bij gemeente Molenwaard goothoogte 7 meter, nokhoogte max 12. In het ontwerp bestemmingsplan wordt voorgesteld 6 meter goot, 10 meter nok. DLV wordt aan te passen tot 7 meter goot en 12 meter nok. Voorgesteld wordt om niet de hoogte standaard te verhogen, maar onderstaande regeling op te nemen:

Ten behoeve van het overschrijden bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.2. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte, met inachtneming van het volgende:

1. de bouwhoogte mag overschreden worden tot maximaal 12 m;
2. van de afwijking mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien de overschrijding van de bouwhoogte voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is; hiervan is in ieder geval sprake indien de overschrijding van het bouwhoogte op grond van de milieuwetgeving of uit oogpunt van dierenwelzijn noodzakelijk is;

