

# Nota van beantwoording zienswijzen

---

*Betreft: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-  
omgevingsvergunning Manege Reigersburgh, Plasweg 35b Waddinxveen*

Gemeente Waddinxveen  
Versie: 1.2  
Datum: 08 maart 2016

## 1. Inleiding

Burgemeester en wethouders van Waddinxveen hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van manege Reigersburgh, Plasweg 35b in Waddinxveen. De uitbreiding voorziet in het vergroten van de zuidwestelijk gelegen bedrijfsruimte met circa 1.301 m<sup>2</sup> ten behoeve van een binnenrijhal met stapmolen, twee langeercirkels en opslagruimte. Daarnaast wordt de mestplaat verplaatst. De gemeenteraad van Waddinxveen heeft ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning op 16 december 2015 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning manege Reigersburgh, Plasweg 35b met de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken hebben vanaf donderdag 31 december 2015, gedurende zes weken (tot en met 11 februari 2016) ter inzage gelegen waarop eenieder zijn of haar zienswijze heeft kunnen indienen. Binnen deze periode zijn vijf zienswijzen van een aantal adressen aan de Woubrechtterf binnen gekomen. De zienswijzen zijn op 01 februari 2016 ontvangen en zijn ontvankelijk. In paragraaf 2 worden de zienswijzen samengevat en beantwoord.

## 2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

De vijf ingekomen zienswijzen zijn grotendeels gelijklopend van aard. Om deze reden zijn de zienswijzen samengevat in een aantal door briefschrijvers genoemde onderwerpen. Op basis hiervan geven wij onze reactie, waarna wij aangeven of de zienswijze op dit onderdeel ingestemd kan worden of niet.

### Samenvatting zienswijzen

1. Niet duidelijk waarvoor vergunning is verleend
2. Afspraken uit het verleden zijn niet nagekomen
3. De hoogte van de hal
4. Functieverandering van de bestaande opslaghal
5. Bezwaar tegen uitbreiding en nieuwbouw van de loods/hal
6. Omwonenden zijn niet gehoord
7. De aanwezigheid van een tent op terrein is storend
8. De wedstrijdwagen bij de buitenbak wordt beperkt gebruikt
9. Uitbreiding loods/hal in relatie tot aantal te houden paarden
10. Brandveiligheid voor mens en paarden
11. Situatie op tekening ontbreekt c.q. is niet duidelijk
12. Geluid en verlichting

### Beschouwing zienswijzen

#### 1. Niet duidelijk waarvoor vergunning is verleend

Omwonenden kunnen uit de stukken niet opmaken waarvoor vergunning is verleend. Zij willen graag weten waarvoor nu een aanvraag is ingediend.

#### Beschouwing

Op het perceel is een manege gevestigd. Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- Strijdig gebruiken (artikel 2.1 lid 1c Wabo)
- Milieu (artikel 2.1 lid 1e Wabo).

Deze aanvraag betreft het uitbreiden van een bestaand bedrijfsgebouw, waarin nu opslag van hooi en materieel plaatsvindt. Dit bedrijfsgebouw wordt met circa 1300 vierkante meter vergroot. In het gebouw komt een binnenbak met een afmeting van 20 x 50 m, een gedeelte voor opslag, alsmede een stapmolen en twee langeercirkels. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de uitbreiding van het gebouw buiten het bouwvlak ligt.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een ander besluit met betrekking tot de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning

## **2. Afspraken uit het verleden worden niet nagekomen.**

### **Beschouwing**

Omwonenden refereren aan gesprekken, welke zijn gehouden op 2 en 3 mei 2001. De aanleiding hiervoor was de te vervangen hooischuur die toen door brand was verwoest. Deze overleggen hebben er toen in geresulteerd dat de te herbouwen schuur een nokhoogte zou krijgen van 8,8 m. Hierna is bouwvergunning verleend en onherroepelijk geworden. In de brieven van de gemeente van 14 augustus 1989 en 21 mei 2001 blijkt overigens niet dat er toezeggingen zouden zijn gedaan met betrekking tot (toekomstige) bouw mogelijkheden van de manege en de loods.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot een ander besluit met betrekking tot de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning.

## **3. De hoogte van de hal**

Omwonenden geven aan dat de hoogte van de bestaande hal en de getekende loods afwijkend is aan het gebouw zoals het er nu staat. Maximale hoogte zoals afgesproken in 2001 is 8.80 meter met als functie opslag/berging. De tekening geeft nu aan een hoogte van 8.97 meter.

### **Beschouwing**

Er is een vergunning aangevraagd voor het uitbreiden van een bestaand bedrijfsgebouw en van de bedrijfsactiviteiten. Daarop wordt de aanvraag beoordeeld. Dit staat los van de vergunning die afgegeven was voor de bouw van de hal in 2001. Daarnaast kunnen, zoals voornoemd aangegeven, reclamanten geen rechten ontleen aan in het verleden gemaakte afspraken zo deze al zijn gemaakt. Daarbij veranderen ruimtelijke inzichten in de loop der tijd. In het geldende bestemmingsplan Zuidplas Noord is overigens voor de bestemming Sport in artikel 8.2.2 lid d het bouwen van gebouwen een gebruikelijke bouwhoogte opgenomen van maximaal 10 meter. Hieraan wordt voldaan.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot een ander besluit met betrekking tot de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning.

## **4. Functieverandering van de bestaande opslaghal.**

Omwonenden geven aan dat de tekeningen geen compleet beeld geven over:

- wat voor opslag/loods het is
- of de hele opslag/loods verdwijnt en het binnenbak/rijbak gaat worden
- hoe groot de aangevraagde binnenbak/rijbak is. Het heeft niet de nodige hoogte van 8.80 meter (bestaande loods), maar de gebruikelijke max. 7 meter.

Daarnaast staan de stapmolen en de twee longecirkels niet aangegeven.

### **Beschouwing**

Zoals eerder aangehaald heeft deze aanvraag betrekking op het uitbreiden van een bestaand bedrijfsgebouw, waarin thans opslag van hooi en materieel plaatsvindt. Dit bedrijfsgebouw wordt vergroot. In het gebouw komt een binnenbak met een afmeting van 20 x 50 m, een stapmolen en twee longecirkels. Daarnaast zal er opslag van hooi en materieel plaatsvinden. De functie blijft gerelateerd aan de bestemming 'sport' op grond waarvan een manege is toegestaan. Op de situatietekening is één en ander voldoende aangegeven.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot een ander besluit met betrekking tot de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning.

## **5. Bezwaar tegen de uitbreiding/ nieuwbouw van de hal**

Omwonenden geven aan dat ook als de opslagfunctie van de bestaande hal wordt gehandhaafd, zij dan nog bezwaar maken tegen de aanbouw en tegen de hoogte van deze aanbouw. In het raadsvoorstel staat een incorrecte bewering dat de zichtlijnen nagenoeg niet worden aangetast omdat de uitbreiding alleen maar circa 20 meter in zuidwestelijke richting wordt gesitueerd. Volgens de tekeningen is er geen sprake van 20 meter, maar van 25 meter, waarmee de totale lengte van het gebouw van 35 meter naar 60 meter gaat. Tevens maken de omwonenden bezwaar tegen de

hoogte van de binnenbak/rijbak en de stapmolen en longercirkels. Deze hoogte is hiervoor niet nodig.

#### Beschouwing

De noodzaak tot uitbreiding is voldoende aangetoond, omdat de elders in het bouwvlak gelegen binnenbak vanwege brandveiligheidseisen moet worden gesloopt. Door een herschikking van het binnenterrein kan meer stallingsruimte op het binnenterrein worden gecreëerd. Vanuit ruimtelijke overwegingen zijn er geen overwegende bezwaren om de uitbreiding te realiseren aan de bestaande schuur, waarbij dezelfde bouwhoogte zal worden aangehouden.

Niet valt te ontkennen dat door deze vergroting van het bedrijfsgebouw het zicht voor reclamanten enigszins zal worden verminderd. De afstand tussen de woningen van reclamanten en de uit te breiden bedrijfsbebouwing is evenwel circa 110 meter. Bij afweging van betrokken belangen wordt een grotere betekenis toegekend aan het belang bij continuering van de reeds jarenlange gevestigde manege aan de Plasweg dan aan het belang van omwonenden dat hun uitzicht in beperkte mate wordt beperkt. Hierbij hebben wij meegewogen dat het in geringe mate vergroten van een bouwvlak van een manege aan de rand van het dorp in het buitengebied niet onevenredig storend is, terwijl het verminderen van vrij uitzicht maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Wij sluiten hierbij voorts aan bij de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin herhaaldelijk is uitgesproken dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht is.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een ander besluit met betrekking tot de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning.

### 6. Omwonenden zijn niet gehoord

Omwonenden vragen zich af waarom ze niet gehoord zijn vóórdat in de informatieve raad van 25 november 2015 en in de besluitvormende raad van 16 december 2015 de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geagendeerd werd. Dit lijkt hen een goede manier van procedures afhandelen door het gemeentebestuur.

#### Beschouwing

De agenda's van de raadsvergaderingen worden gepubliceerd in het Weekblad "Hart van Holland" voor Waddinxveen en op de gemeentelijke website. Het is niet gebruikelijk of wettelijk voorgeschreven dat omwonenden afzonderlijk worden geïnformeerd. Betrokkenen hadden hiervan kennis kunnen nemen.

Het ontwerpbesluit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd, waarin wij een ieder in de gelegenheid hebben gesteld tegen het voornemen tot verlenen van de vergunning te reageren. De omwonenden hebben hiervan gebruik gemaakt, zodat zij niet in hun belangen zijn geschaad.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de hierin naar voren gebrachte argumenten, zal het aanvankelijke oordeel, dat de belangen van derden door het project niet onevenredig worden aangetast, worden heroverwogen. Deze nota van beantwoording strekt daartoe en maakt als zodanig integraal onderdeel hiervan uit.

Volledigheidshalve wijzen wij er nog op dat de gemeenteraad op 28 januari 2013 het bestemmingsplan Zuidplas Noord heeft vastgesteld, die in juli 2014 onherroepelijk is geworden. Dit bestemmingsplan vormt thans het toetsingskader voor de aangevraagde omgevingsvergunning.

Aangezien het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan in verband met overschrijding van het bouwvlak is het bouwplan zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid hierop te reageren. De belangen van omwonenden zijn derhalve niet geschaad.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een ander besluit met betrekking tot de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning.

### 7. De tent op het terrein is storend

Omwonenden vinden het opmerkelijk dat een tent op het terrein met bijbehorend geraamte op geen enkele tekening voorkomt, doch toch als een bouwwerk dient te worden aangemerkt. Onder verwijzing naar de correspondentie van oud-burgemeester C. van der Linden uit 1989 tekenen ze bezwaar aan dat dit ongemerkt kan passeren.

#### Beschouwing

De door omwonenden genoemde geraamte van een tent maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Wij zullen de Omgevingsdienst Midden-Holland verzoeken te controleren en onderzocht zal worden in hoeverre hiertegen handhavend moet worden opgetreden.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een ander besluit met betrekking tot de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning.

### **8. De wedstrijdwagen bij de buitenbak wordt beperkt gebruikt**

Omwonenden merken op dat de wedstrijdwagen slechts een beperkt aantal dagen per jaar wordt gebruikt, maar het gehele jaar op de manege staat.

#### Beschouwing

De door omwonenden genoemde wedstrijdwagen maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Wij zullen de Omgevingsdienst Midden-Holland verzoeken te controleren, en onderzocht zal worden in hoeverre hiertegen handhavend moet worden opgetreden.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een ander besluit met betrekking tot de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning.

### **9. Uitbreiding loods/hal in relatie tot te houden aantal paarden**

Omwonenden merken op dat de vervanging van een loods om brandveiligheidsredenen gaat leiden tot een vergroting van de oppervlakte van 640 naar 1.301 m<sup>2</sup>, terwijl volgens documentatie geen sprake is van uitbreiding van het aantal paarden.

#### Beschouwing

De uitbreiding is noodzakelijk om te kunnen inspelen op de gewijzigde behoeften in de paardensport. In de nieuwbouw worden bijvoorbeeld een stapmolen en twee longeercirkels geplaatst, zodat paarden zich kunnen voorbereiden op wedstrijden op de buitenbaan. Op deze wijze kan voorts worden voldaan aan brandweereisen om de bestaande (te kleine) paardenbak te slopen. Het aantal paarden zal daarbij niet toenemen.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een ander besluit met betrekking tot de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning.

### **10. Brandveiligheid voor mens en paarden**

Omwonenden geven aan dat tijdens de afspraken in 2001 één van de redenen de brandveiligheid was om de opslag van hooi en stro los van de bestaande gebouwen te bouwen, op de tekening komen deze weer samen, risico voor mensen en de paarden die daar aanwezig zijn.

#### Beschouwing

De bestaande binnenbak voldoet niet meer aan de brandveiligheidseisen. Om die reden wordt de binnenbak verplaatst naar de nieuwbouw van deze aanvraag. Als onderdeel van de bouwkundige toetsing is het plan getoetst door de Brandweer Hollands-Midden. Op 5 oktober 2015 heeft de brandweer het plan positief beoordeeld.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een ander besluit met betrekking tot de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning.

### **11. Situatie op tekening ontbreken c.q. is niet duidelijk**

Omwonenden geven aan dat op de tekeningen niet staat aangegeven:

- Waar de mest opgeslagen gaat worden
- De container die er jaren staat tussen binnenbak en buitenbak
- De juiste afmetingen van de buitenrijbak

#### Beschouwing

Op pagina negen van de “goede ruimtelijke onderbouwing” is de situatie weergegeven van de milieukundige aspecten. Hierop staat ook de locatie aangegeven waar de nieuwe mest opgeslagen wordt. Door deze verplaatsing wordt de afstand van de woningen naar de huidige mestplaat groter. Volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer mag de afstand niet minder zijn dan 50 meter. Door deze verplaatsing wordt de afstand van de mestplaat tot de Plasweg circa 130 m. Op deze tekening staat tevens de buitenrijbak met afmetingen weergegeven, deze afmeting is 50 x 100m. Deze is niet op de bouwkundige tekeningen weergegeven omdat hier het project niet op ziet. Wat betreft de container, vindt hierin opslag plaats van wedstrijd materiaal van de Stichting Rijvereniging Reigersburgh. Volledigheidshalve wordt vermeld dat zowel deze container als de wedstrijd wagen toebehoren aan de Stichting Rijvereniging Reigersburgh. Wij zullen de Omgevingsdienst Midden-Holland verzoeken te controleren en onderzocht zal worden in hoeverre hiertegen handhavend moet worden opgetreden.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een ander besluit met betrekking tot de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning.

### **12. Geluid en verlichting**

Omwonenden geven aan dat nergens omschreven staat wat voor maatregelen er genomen worden voor de toename van geluid en verlichting.

#### Beschouwing

De aangevraagde veranderingen zijn niet akoestisch van aard en hebben derhalve geen nadelige invloed op de akoestische situatie. In de nieuwe situatie is de geluidsbelasting van de inrichting naar de omgeving gelijk aan de huidige situatie. Er vindt geen verhoging plaats van het equivalente geluidsniveau. Ook de maximale geluidsniveaus ondervinden geen verhoging. Aangezien de aanvraag niet ziet op het toevoegen van verlichting behoeft deze opmerking ook geen verdere inhoudelijke beoordeling.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een ander besluit met betrekking tot de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning.