

Bijlage bij toelichting | Notitie zienswijzen

De toelichting op de bestemmingsplan is te vinden op de website van de gemeente. De notitie zienswijzen is te vinden op de website van de gemeente.

De toelichting op de bestemmingsplan is te vinden op de website van de gemeente. De notitie zienswijzen is te vinden op de website van de gemeente.

De toelichting op de bestemmingsplan is te vinden op de website van de gemeente. De notitie zienswijzen is te vinden op de website van de gemeente.

De toelichting op de bestemmingsplan is te vinden op de website van de gemeente. De notitie zienswijzen is te vinden op de website van de gemeente.

De toelichting op de bestemmingsplan is te vinden op de website van de gemeente. De notitie zienswijzen is te vinden op de website van de gemeente.

De toelichting op de bestemmingsplan is te vinden op de website van de gemeente. De notitie zienswijzen is te vinden op de website van de gemeente.

De toelichting op de bestemmingsplan is te vinden op de website van de gemeente. De notitie zienswijzen is te vinden op de website van de gemeente.

De toelichting op de bestemmingsplan is te vinden op de website van de gemeente. De notitie zienswijzen is te vinden op de website van de gemeente.

De toelichting op de bestemmingsplan is te vinden op de website van de gemeente. De notitie zienswijzen is te vinden op de website van de gemeente.

De toelichting op de bestemmingsplan is te vinden op de website van de gemeente. De notitie zienswijzen is te vinden op de website van de gemeente.

Registratienummer : 2016-29581 / 16Z.001719
Onderwerp : Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp wijzigingsplan
Oostgaag 27 Maasland

Inleiding

Vanaf 18 maart 2016 heeft het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode had iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerp wijzigingsplan. Tijdens diezelfde periode heeft het college de vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie te geven op het ontwerp wijzigingsplan.

Het college heeft tijdens deze periode twee vooroverlegreacties ontvangen en twee zienswijzen.

De volgende vooroverlegpartners hebben een reactie gegeven:

1. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen.
2. Westland Infra Netbeheer B.V., Postbus 1, 2685 ZG Poeldijk.

De volgende reclamanten hebben een zienswijze ingediend:

3. Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3064, 2601 DB Delft.
4. Moree Gelderblom Advocaten, Postbus 25006, 3001 HA Rotterdam, namens de heer en mevrouw Van der Kooij, Oostgaag 19, 3155 CD Maasland en hun maatschap.

Beantwoording

1. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen.

Het ontwerp wijzigingsplan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding van de Gasunie valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp wijzigingsplan.

2. Westland Infra Netbeheer B.V., Postbus 1, 2685 ZG Poeldijk.

Westland Infra heeft kennis genomen van het ontwerp wijzigingsplan. Westland Infra heeft geen bezwaar tegen het plan, mits er rekening wordt gehouden met de in het ontwerp aanwezige kabels en leidingen en veiligheidsafstanden tot de bedrijfsmiddelen van Westland Infra.

Reactie

Binnen de plangrenzen van het ontwerp wijzigingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Indien nodig zal de agrarisch ondernemer ervoor zorgen dat bij de uitvoering van werkzaamheden binnen het wijzigingsplan een KLIC-melding wordt gedaan.

Conclusie

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp wijzigingsplan.

3. Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3064, 2601 DB Delft.

De inhoud van het ontwerp wijzigingsplan geeft het Hoogheemraadschap van Delfland (hierna: Delfland) aanleiding voor het indienen van een zienswijze. De zienswijze heeft betrekking op het beleidskader van Delfland en de waterkwantiteit.



a) *Beleid*

Het beleidskader van het Europese, nationale, provinciale, Delflandse en gemeentelijk waterbeleid ontbreekt in de waterparagraaf (5.9) van de toelichting op het ontwerp wijzigingsplan. Delfland verzoekt om dit beleidskader aan deze paragraaf toe te voegen.

b) *Waterkwantiteit*

Uit de waterparagraaf blijkt dat de initiatiefnemer de wijze waarop de verharding wordt gecompenseerd pas wil voorleggen aan Delfland op het moment dat de omgevingsvergunning voor het bouwplan wordt aangevraagd. Delfland gaat hiermee akkoord, mits een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in de bestemmingsregels. De zienswijze van Delfland bevat hiervoor een tekstvoorstel. Daarnaast verzoekt Delfland om in de waterparagraaf op te nemen dat er pas mag worden gebouwd als er een positief advies is van Delfland ten aanzien van de waterhuishouding.

Reactie

Wij zijn het eens met de gevraagde aanpassingen door Delfland. Wij passen het ontwerp wijzigingsplan aan overeenkomstig de zienswijze en het tekstvoorstel van Delfland.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen aan de toelichting en de bestemmingsregels van het ontwerp wijzigingsplan. Deze passen wij aan overeenkomstig de zienswijze en tekstvoorstel van Delfland.

4. Moree Gelderblom Advocaten, Postbus 25006, 3001 HA Rotterdam, namens de heer en mevrouw Van der Kooij, Oostgaag 19, 3155 CD Maasland en maatschap en hun maatschap.

De heer en mevrouw Van der Kooij stellen in hun zienswijze dat het college geen toepassing kan geven aan hun bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen. Zij voeren daar de hierna volgende argumenten voor aan. Zij vragen het college om het wijzigingsplan niet vast te stellen.

a) *Volwaardigheid van het agrarisch bedrijf*

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast in het geval van een volwaardig agrarisch grondgebonden veehouderijbedrijf. In dit geval is daar geen sprake van. Ter plaatse van het betreffende perceel is al jaren geen sprake meer van een volwaardig agrarisch bedrijf. Dat wordt ondersteund door de volgende feiten. Het melkquotum van het bedrijf is 15 jaar geleden verkocht. De melk- en koelinstallatie is verwijderd uit de huisvesting voor de koeien. In 2002 is 10 ha van de grond aan reclamanten verhuurd. Deze verhuur is in een later stadium uitgebreid tot 15 ha. Tot slot is een tweede woning gerealiseerd in de boerderij.

b) *Ondeugdelijke motivering*

In meerdere onderdelen van de toelichting op het ontwerp wijzigingsplan wordt vermeld dat er geen sprake is van de wijziging van de bedrijfssituatie en dat om die reden geen nader onderzoek noodzakelijk is. Dat uitgangspunt is onjuist, daarom kan niet worden volstaan met het achterwege laten van dit onderzoek.

De inhoud van het wijzigingsplan is op diverse punten strijdig met de bijlagen die daaraan ten grondslag zijn gelegd. In het wijzigingsplan wordt uitgegaan van de realisatie van een bedrijf met maximaal 75 koeien. In bijlage I van het advies van de commissie wordt echter uitgegaan van een uiteindelijk doel van 100 koeien.

In bijlage I staat ten onrechte vermeld dat het "huidige bedrijf" is gebaseerd op 100 koeien. Volgens reclamanten is dat aantal nooit aanwezig geweest op deze bedrijfslocatie. Zij baseren dit standpunt op de onderhandelingen die zij indertijd hebben gevoerd over het melkquotum.

c) *Bewoning boerderij*

Er is een tweede woning gerealiseerd in het achterste gedeelte van de originele stal. Deze stal wordt bewoond door de vader van de beoogde exploitant. Het is de bedoeling van de aanvrager van de bestemmingswijziging dat de oorspronkelijke bedrijfswoning wordt bewoond door de grootvader van de beoogde exploitant. Dat is in strijd met de definitie van 'bedrijfswoning' dat in de bestemmingsplanregels is opgenomen. Het wijzigingsplan levert op het punt van de beoogde bewoning strijd met het bestemmingsplan op.

d) Omvang bouwvlak

In het ontwerp wijzigingsplan is een onnodig groot bouwvlak opgenomen voor 75 koeien. Dit aantal volgt uit de toelichting van het wijzigingsplan. Daarnaast is een aantal van 100 koeien niet mogelijk vanwege de mestwetgeving. Daarnaast volgt uit het advies van de agrarische beoordeling commissie dat een voorwaarde voor het rendabel maken van het bedrijf is dat de loods voorsnog niet wordt gerealiseerd. Het bouwvlak dient te worden teruggebracht tot de omvang die noodzakelijk is voor 75 koeien zonder loods.

e) Economische uitvoerbaarheid (beschikbare gronden en fosfaatrechten)

Reclamanten stellen zich op het standpunt dat er geen sprake kan zijn van een levensvatbaar bedrijf. Daarom is de economische uitvoerbaarheid van het plan niet verzekerd. Reclamanten verwijzen hierbij naar het advies van de agrarische beoordelingscommissie.

In dit advies stelt de commissie als voorwaarde dat de gronden duurzaam verbonden dienen te zijn met het bedrijf. Te weten in de vorm van eigendom, reguliere pacht of erfpacht. Dit blijkt niet uit de stukken die ter inzage zijn gelegd.

Ook is het onzeker dat het bedrijf fosfaatrechten krijgt toegewezen, omdat het bedrijf in het referentiejaar 2014 (vrijwel) geen melkvee hield. In het wijzigingsplan wordt ten onrechte aangegeven dat fosfaatrechten geen rol spelen. Daarnaast heeft het bedrijf 100 koeien nodig om een economisch rendabel bedrijf te realiseren.

f) Privaatrechtelijke belemmering ontsluiting

Zowel in het ontwerp wijzigingsplan als in bijlage I staat vermeld dat de bestaande ontsluitingsweg niet kan worden gebruikt en dat er een nieuwe ontsluiting komt. Bij de ruilverkaveling zijn de rechten op deze ontsluiting komen te vervallen. De betreffende grond is in eigendom van Delfland. Er is geen zakelijk recht op grond waarvan het bedrijf over die grond kan worden ontsloten. Er is dan ook sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoering van het wijzigingsplan in de weg staat.

g) Belemmeringen wet- en regelgeving (Archeologie en Watertoets)

Volgens de toelichting op het ontwerp wijzigingsplan is er sprake van een zogenaamde bekende archeologische vindplaats. Vervolgens wordt aangegeven dat het archeologisch onderzoek kan plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Gezien de archeologische verwachting is het niet zeker dat de beoogde ontwikkeling wel kan worden gerealiseerd. Om die reden dient middels archeologisch onderzoek te worden nagegaan of het plan al met al kan worden gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor de watertoets en de verplichting om watercompensatie te realiseren.

h) Gevolgen voor het bedrijf van reclamanten

Reclamanten pachten de grond waarop het plan ziet. Vanwege het beoogde bedrijf is de pacht opgezegd. Dit brengt het voortbestaan van het bedrijf van reclamanten in gevaar. Hierbij speelt de Amvb grondgebonden groei melkveehouderij een rol. Het gevolg hiervan is dat reclamanten 30 koeien minder kunnen houden en geen gebruik kunnen maken van de optie 'ruimte voor groei' met 10 stuks vee. Reclamanten worden daarom fors in hun belangen geschaad door het plan.

i) Ontbreken ondernemersplan

Het ondernemersplan van het beoogde bedrijf ligt ten grondslag aan de aanvraag voor het wijzigingsplan en het advies van de agrarische beoordelingscommissie is getoetst. Dit ondernemersplan is echter niet ter inzage gelegd. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat dit document alsnog dient te worden toegezonden en dat er een termijn van zes weken dient te worden verleend om naar aanleiding daarvan de zienswijze zo nodig aan te vullen.

Beantwoording

a) Volwaardigheid van het agrarisch bedrijf

Wij hebben de aanvrager in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op de zienswijze. Uit deze reactie blijkt dat in dit geval wel sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. In de reactie stelt de aanvrager het volgende.

Hoewel er de afgelopen jaren geen melkvee is gehouden op het bedrijf, is er steeds sprake geweest van een volwaardig agrarisch grondgebonden veehouderij bedrijf in de vorm van het houden van vleeskoeien, schapen en lammeren.

Vanaf 10 maart 2015 is de bedrijfsvoering geleidelijk omgezet naar biologisch beheer om de bedrijfsvoering van aanvrager mogelijk te maken. Dit staat omschreven in het bedrijfsplan.

Op dit moment is de zwaar verouderde stal tijdelijk provisorisch ingericht met een gebruikte installatie. De aanvrager maakt gebruik van deze tijdelijke installatie, totdat de nieuwe installatie is gerealiseerd. De nieuwe installatie voldoet aan de normen voor biologische bedrijfsvoering.

b) Ondeugdelijke motivering

De aanvrager heeft nadere informatie verstrekt waaruit blijkt dat er steeds sprake is geweest van een volwaardig agrarisch grondgebonden bedrijf. Zie ook ons antwoord onder a.

Het beoogde einddoel van de aanvrager is een bedrijf met 100 koeien. Dit aantal is opgebouwd uit 75 stuks melkvee en 25 stuks vleesvee. In aanvang wordt gestart met 50 koeien. Naar aanleiding van het advies van de agrarische beoordelingcommissie is het door de aanvrager gewenste bouwvlak al fors verkleind tot aan de huidige behoefte.

De genoemde verandering heeft blijkbaar geleid tot een schijnbare tegenstrijdigheid tussen de toelichting en de bijlage. Wij passen de toelichting aan, zodat duidelijk wordt op welke wijze wij de bijlage en het advies van de commissie ten grondslag hebben gelegd aan het ontwerpwijzigingsplan.

c) Bewoning boerderij

De invulling van de bedrijfswoning maakt geen deel uit van de aanvraag. Het bestemmingsplan sluit burgerbewoning van de boerderij uit. Het wijzigingsplan verandert dit niet. Het gebruik dat reclamanten beschrijven is in strijd met wet- en regelgeving. Het college heeft niet de wens of de bevoegdheid om dit gebruik te legaliseren. Het college treedt handhavend op tegen dit gebruik, zodat het gebruik in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan en andere wet- en regelgeving. Dit argument van reclamanten staat de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg.

d) Omvang bouwvlak

De aanvrager heeft de noodzakelijkheid van het vergroten van het bouwvlak aangetoond met het overleggen van het bedrijfsplan. Daarbij merken wij op dat aan de voorzijde van het perceel het bouwvlak wordt verkleind. Hiermee komen bouw mogelijkheden aan de zijde van het historisch bebouwingslint te vervallen. Dat draagt bij aan het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van dit bebouwingslint.

Het bouwvlak in het ontwerp wijzigingsplan is gebaseerd op het bedrijfsplan van aanvrager. Daarbij is het fors verkleind naar aanleiding van het advies van de agrarische beoordelingscommissie, zie ook ons antwoord onder b.

Op verzoek van de aanvrager hebben wij bij de verkleining van het bouwvlak wel ruimte gelaten voor de realisatie van de loods. Een machineberging en stro- en hooiopslag zijn een wezenlijk onderdeel van een veehouderij. De commissie heeft de aanvrager geadviseerd om in de eerste jaren niet in een loods voor een eigen grasdrogerij te investeren. De aanvrager heeft dit advies in overweging genomen, maar besloot om dit advies niet op te volgen. De aanvrager geeft de voorkeur aan een gebouw ten opzichte van provisorische maatregelen.

e) Economische uitvoerbaarheid (beschikbare gronden en fosfaatrechten)

Wij hebben de aanvrager in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op de zienswijze. Uit deze reactie blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. In de reactie stelt de aanvrager het volgende.

De biologische bedrijfsvoering is ingevoerd per 10 maart 2015. De geproduceerde melk is vanaf 18 mei 2016 officieel biologisch en wordt als zodanig geleverd aan de melkfabriek. Het bedrijf draait technisch goed. Wel ontbreekt nog een winterhuisvesting. Hoewel er ten tijde van het opstellen van het agrarisch advies nog geen duidelijkheid over de beschikbaarheid van gronden was, is dit inmiddels helder. De grond is middels een 30 jarige pachtovereenkomst duurzaam gebonden aan het bedrijf. Deze pachtovereenkomst is op 11 augustus 2016 goedgekeurd door de pachtkamer. De huidige omvang van de gronden biedt voldoende ontwikkelmogelijkheden voor het beoogde bedrijf.

De fosfaatrechten vormen geen belemmering voor het bedrijf. Bij de jersey koeien van aanvrager wordt gerekend met 32 kg fosfaat. Bij een maximale fosfaatproductie van 2650 kilo fosfaat in totaal kunnen 84 koeien worden gehouden. Dit aantal koeien was niet aanwezig op de referentiedatum van 2 juli 2015. De Minister is voornemens om agrarische bedrijven extra rechten te verstrekken als er sprake is van latente plaatsingsruimte. Deze latente plaatsingsruimte is ter plaatse aanwezig. Dat blijkt uit het aantal stuks vee dat in 2002 aanwezig was op het bedrijf. In dat jaar waren aantoonbaar 90 stuks rundvee, 70 volwassen schapen en in het voorjaar een groot aantal lammeren aanwezig. Op 10 maart 2015 was de ondernemer al gestart met de invoering van de biologische bedrijfsvoering. Het bedrijf streeft naar een aantal van 75 stuks melkvee en 25 stuks slachtvee. De fosfaatregeling is alleen van toepassing op volwassen melkvee, de vleeskoeien vallen buiten de regeling. Ook is de Minister voornemens om binnen het stelsel extra mogelijkheden te bieden aan de startende melkveehouders.

De aanvrager is er van overtuigd dat de voorgestane biologische bedrijfsvoering met dit ras, op deze schaalgrootte in de huidige tijd, waarbij groeiende belangstelling vanuit de samenleving is voor biologische melk, melkproducten en vlees, ruimschoots levensvatbaar is. Wij onderschrijven dit standpunt. De biologische bedrijfsvoering past in de visie van de gemeente en de gemeentelijke doelstelling om de relaties tussen stad en platteland te versterken. Steeds meer stedelingen kennen het Midden-Delfland gebied en de streekproducten van de lokale ondernemers. Ook de afzetmogelijkheden voor lokale, biologische producten binnen en buiten de gemeente zijn de afgelopen jaren toegenomen.

f) Privaatrechtelijke belemmering ontsluiting

In 1992 heeft er een grondruil plaatsgevonden tussen de eigenaar en het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze grondruil volgde uit de reconstructie Midden-Delfland. In de koopovereenkomst is een erfdienstbaarheid van een weg opgenomen ten behoeve van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. Door een fout is deze erfdienstbaarheid niet opgenomen in het kadaster. Naar aanleiding van het beoogde plan is de erfdienstbaarheid alsnog gevestigd. Om die reden is de ontsluiting geen privaatrechtelijke belemmering.

g) Belemmeringen wet- en regelgeving (Archeologie en Watertoets)

Het is gebruikelijk dat bij een partiële herziening of wijziging van een geldende bestemmingsplan bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt beoordeeld of en in welke mate aandacht aan het onderwerp archeologie moet worden besteed. In dit geval wordt het beoogde plan gerealiseerd op het achterste deel van het bedrijfsperceel en niet op het voorste deel dat is gelegen in het historisch bebouwingslint. Daarom is er geen risico dat het beoogde plan geen doorgang kan vinden vanwege de hoge archeologische verwachting.

De aanvrager heeft de beschikking over 30 ha grond. De aanvrager heeft voldoende mogelijkheden om compenserend water te realiseren. Waterbeheerder Delfland is akkoord met deze werkwijze, mits wij een voorwaardelijke verplichting opnemen in de bestemmingsregels. Deze verplichting nemen wij, zodat de watercompensatie juridisch is geborgd. Zie ook onze reactie onder 3b.

h) Gevolgen voor het bedrijf van reclamanten

Het ontwerp wijzigingsplan maakt een verandering mogelijk van de bedrijfsvoering van een bestaand volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. De wijziging van het bouwvlak is vooral ingegeven door de wens om te komen tot een biologische bedrijfsvoering en het gegeven dat de monumentale bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor een dergelijke bedrijfsvoering. Deze gebouwen kunnen op grond van het bestemmingsplan worden gebruikt voor nevenactiviteiten, zoals de verkoop van streekproducten. Deze veranderingen hebben geen directe planologisch-juridische gevolgen voor het bedrijf van reclamanten.

Het bedrijf van reclamanten wordt direct geraakt door het opzeggen van de pachtovereenkomst van 15 ha grond. Deze verandering betreft een privaatrechtelijke overeenkomst. Aangezien de eigenaar van de gronden zelf bepaalt aan wie hij de gronden verpacht en deze gronden van oudsher verbonden waren met het bedrijf waarvoor het ontwerp wijzigingsplan is opgesteld, vinden wij dat deze belangen het vaststellen van het wijzigingsplan niet in de weg staan.

Wij weten dat reclamanten overwegen om hun bedrijf in Midden-Delfland te verkopen en elders een nieuw agrarisch bedrijf te starten. Wij zullen met hen in overleg treden over de toekomst van hun bedrijfsvoering en de mogelijkheid van eventuele opvolgfuncties na verkoop van het bedrijf.

i) Ontbreken ondernemersplan

De toelichting van het ontwerp wijzigingsplan, het advies van de agrarische beoordelingscommissie en bijlage I bij dat advies geven een goed beeld van de beoogde bedrijfsvoering. De belangrijkste feiten, gegevens en overwegingen uit het bedrijfsplan zijn in die documenten terug te lezen. Om die reden vinden wij het niet noodzakelijk om het bedrijfsplan toe te zenden en reclamanten nogmaals zes weken te geven om de zienswijze aan te vullen.

Conclusie

De toelichting op het ontwerp wijzigingsplan vullen wij aan ten aanzien van de wijze waarop het bedrijfsplan en het advies van de beoordelingscommissie zijn betrokken bij de keuze van de omvang en begrenzing van het bouwvlak van het ontwerp wijzigingsplan.

Hoewel reclamanten vragen om het wijzigingsplan niet vast te stellen, staat hun zienswijze deze vaststelling niet in de weg.

