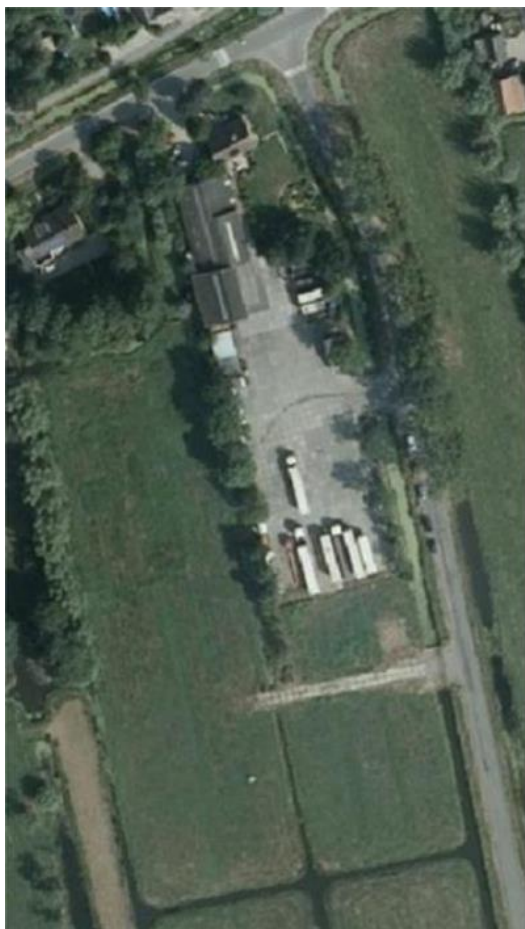




Nota inspraak en overleg

Bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ottoland en Bleskensgraaf'



Gemeente Molenlanden

Nota inspraak en overleg

‘Ruimte voor ruimte Ottoland en Bleskensgraaf’

Datum:

23-11-2021

Versie:

1.0

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Inspraakreacties	5
2.1 Volgnummer 1	5
2.2 Volgnummer 2	20
2.3 Volgnummer 3	31
2.4 Volgnummer 6	48
3. Overlegreacties.....	54
3.1 Volgnummer 7 (Waterschap Rivierenland)	54
3.2 Volgnummer 8 (Gasunie)	57
4. Wijzigingen in ontwerp-bestemmingsplan.....	58
Bijlage 1 – Foto's omgeving Polderweg 2	61

1. Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan omvat drie deelgebieden, te weten de percelen: A 100 in Ottoland, Polderweg 2 in Ottoland en tegenover Heulenslag 77 in Bleskensgraaf. Het bestemmingsplan ziet toe op het verwijderen van 10.133 m² bedrijfs-bestemming aan de A 100, het omzetten van de gronden op dat perceel in Wonen, Tuin en Agrarisch, het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning en het toevoegen van een woning. Aan de Polderweg 2 wordt 4.051 m² bedrijfsbestemming toegevoegd. Hierdoor kan het bedrijf aan de Polderweg 2 qua bedrijfsoppervlak uitbreiden. Het plan voorziet niet in nieuwe mogelijkheden voor het realiseren van bedrijfsgebouwen op het bedrijfsperceel. Per saldo voorziet het bestemmingsplan in een afname van 6.082 m² aan bedrijfsbestemming. Tegenover Heulenslag 77 wordt een woning mogelijk gemaakt.

Inspraak

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 15 oktober 2020 bekend gemaakt (Gemeentebld nr. 261235) dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ottoland en Bleskensgraaf' (NL.IMRO.1978.BPrvrOTLBLG-VO01) vanaf vrijdag 16 oktober 2020 voor vier weken ter inzage ligt. Tijdens de inspraak-procedure kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het voorontwerp kenbaar maken. Tijdens de inspraakprocedure zijn vijf schriftelijke inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en zijn ontvankelijk. Bij het inboeken van de inspraakreacties is per ongeluk een inspraakreactie dubbel ingeboekt (volgnummer 2 en 4). Daardoor is de inspraakreactie met volgnummer 4 verwijderd. Verder heeft een indiener zijn inspraakreactie ingetrokken. Deze inspraakreactie (volgnummer 5) is derhalve verder buiten beschouwing gelaten. In hoofdstuk 2 van de voorliggende 'Nota inspraak en overleg' worden de overige vier inspraakreacties inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners. Tijdens de inspraakprocedure zijn schriftelijke overlegreacties ingediend door het Waterschap Rivierenland en de Gasunie. In hoofdstuk 3 van de voorliggende 'Nota inspraak en overleg' zijn de overlegreactie behandeld en van een antwoord voorzien.

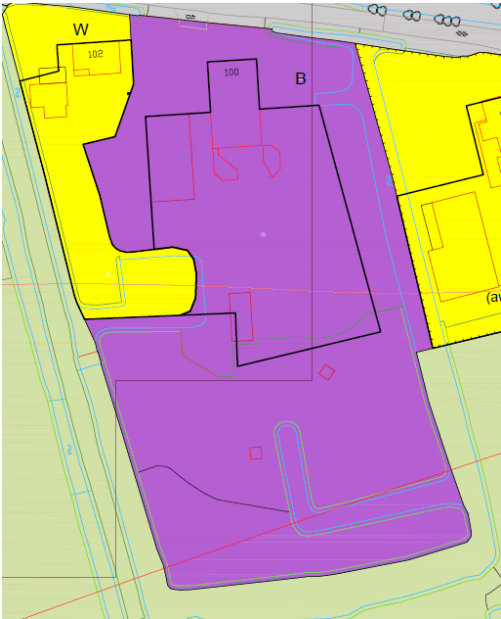
Leeswijzer

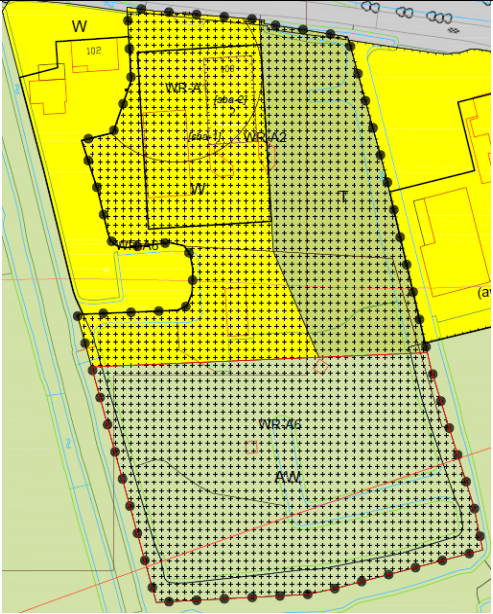
De behandeling van een inspraak-/overlegreactie ziet er als volgt uit: een samenvatting van de inspraak-/overlegreactie, de beantwoording van de inspraak-/overlegreactie en tenslotte wordt aangegeven of de inspraak-/overlegreactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2. Inspraakreacties

2.1 Volgnummer 1

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Woningaanbod Reclamant stelt dat in de nieuwe woonvisie ruimte wordt geboden aan 25 woningen in Ottoland. Reclamant stelt dat deze 25 woningen al worden geëffectueerd door andere plannen in Ottoland en vraagt zich af hoe de gemeente omgaat met toekomstige aanvragen voor het splitsen van boerderijen.	In het voorontwerpbestemmingsplan van oktober 2020 wordt nog gesproken over het MeerJarenPerspectief Wonen. Inmiddels is de Woonvisie Molenlanden in oktober 2020 vastgesteld. Dit plan levert niet zo zeer een bijdrage aan de doelstellingen die de Woonvisie Molenlanden benoemt. Het plan is met name gericht op het wegbestemmen van een ruimtelijk onwenselijke bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 10.133 m² voor een constructiebedrijf in de lintbebouwing van Ottoland. Wij zien het toestaan van het splitsen van de woning A100, het realiseren van een woning op het perceel Heulenslag 77 en het uitbreiden van het transportbedrijf aan de Polderweg 2 als een redelijke compensatie daarvoor. Het plan is geen belemmering voor het behalen van de doelstellingen die de Woonvisie Molenlanden benoemt. Aanvragen voor het splitsen van boerderijen worden ieder op de eigen merites beoordeeld. Het enkele gegeven dat de realisatie van 25 woningen in Ottoland mogelijk is, is geen reden om afwijzend te reageren op aanvragen om boerderijen te splitsen. Een doelstelling is om cultuurhistorisch waardevolle panden en boerderijen te behouden. Wanneer het voor de instandhouding nodig is om een boerderij te splitsen, dan staan wij	De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast op de nieuwe Woonvisie.

		daar in beginsel positief tegenover.	
b.	<u>Landschap doorzicht</u> Reclamant stelt dat de ontwikkeling voorziet in het aantasten van het landschappelijk doorzicht ten oosten van de woning aan de A 100.	Het plan voorziet juist in een verbetering van het landschappelijk doorzicht aan de oostzijde van de woning A 100. Conform het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' geldt dat ten oosten van de woning A 100 (door de indiener aangegeven zone) een bedrijfsbestemming met een bouwvlak is gelegd. Daarmee is het juridisch-planologisch mogelijk om ten oosten van de woning A 100 bedrijfsgebouwen te realiseren welke het landschappelijk doorzicht kunnen aantasten.  Afbeelding 1: Huidig bestemmingsplan Ten oosten van de woning A 100 is middels dit bestemmingsplan de bestemming 'Tuin' gelegd. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn in de regels geen bouwmogelijkheden opgenomen om gebouwen te realiseren.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		 Afbeelding 2: Nieuw bestemmingsplan Middels dit bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden ten oosten van de woning A 100 ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' ingeperkt. In de huidige en toekomstige situatie is sprake van een open doorzicht langs de A100 op het achterliggende landschap.	
c.	<u>Ruimte voor ruimte</u> Reclamant begrijpt niet waarom bedrijfsbestemming verplaatst kan worden naar elders. Tevens geeft reclamant aan dat er geen sprake is van een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en daardoor de ruimte voor ruimte regeling onjuist is toegepast	De provinciale ruimte voor ruimte-regeling bestaat formeel niet meer. Deze is dus ook niet 1-op-1 toegepast. De achterliggende gedachte van deze regeling wordt nog wel door de gemeente Molenlanden toegepast om de kwaliteit van het landschap in de Alblasserwaard te vergroten. Wij stimuleren het wegbestemmen van voormalige (agrarische) bedrijfslocaties in ruil voor de bouw en/of uitbreiding van woningen of andere functies, waardoor er een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door ons een ruimtelijke afweging gemaakt.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		Het wegnemen van de niet in gebruik zijnde bedrijfsbestemming aan de A 100 (en daarmee het verbeteren van het woon- en leefklimaat van de woningen in de omgeving) en het ondersteunen van een lokale ondernemer (in het kader van het behoud van werkgelegenheid) zijn belangrijke argumenten om medewerking te verlenen aan het plan. Het totale oppervlakte bedrijfsbestemming binnen Ottoland neemt fors af door de gedeeltelijke verplaatsing van deze bestemming naar de Polderweg 2. Ook neemt de zware milieucategorie af. De bouw mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen nemen geheel af, want het bouwvlak aan de Polderweg wordt niet uitgebreid. Als ook de bedrijfsbestemming landschappelijk goed wordt ingepast aan de Polderweg en een burgerwoning in het woonlint langs de Heulenslag goed wordt ingepast is per saldo sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	
d.	<u>Groei transportbedrijven</u> Reclamant vraagt of de gemeente transportbedrijven wil laten groeien op bestaande locaties.	Regionaal en gemeentelijk beleid is om bedrijven in hun ontwikkeling actief te ondersteunen. Het bedrijf aan de Polderweg is al jarenlang op de Polderweglocatie gevestigd, is maatschappelijk betrokken en biedt veel werkgelegenheid voor het dorp Ottoland en omgeving. Het bedrijf is in de afgelopen jaren gegroeid en heeft zich verder gericht op het aanbieden van opslag- en stallingsruimte. Het aantal trekkende eenheden is afgenomen door de verhuizing van het bedrijf Jan C. Swijnenburg Transporten.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		Door de groei van het huidige bedrijf in de opslag en stalling van machines was het bedrijf genoodzaakt om een locatie elders aan te kopen. Dit heeft geresulteerd in extra verkeersbewegingen tussen de Polderweglocatie en de reeds aangekochte locatie elders. Middels dit bestemmingsplan worden de bedrijfsactiviteiten geconcentreerd op de locatie aan de Polderweg. Hierdoor ontstaat een efficiëntere bedrijfsvoering met per saldo minder verkeersbewegingen. Het aantal vrachtwagens van het bedrijf zal niet toenemen. Tevens vallen met het verwijderen van de bedrijfsbestemming aan de A 100 potentieel zwaar vrachtverkeer door de kern van Ottoland weg. De gemeente ziet dit als een positieve ontwikkeling. Derhalve ziet de gemeente geen reden om het bedrijf te belemmeren in haar ontwikkeling op de locatie aan de Polderweg.	
e.	<u>Handhaving</u> Reclamant vraagt waarom de gemeente nooit heeft gehandhaafd tegen het gebruik van 1.500 m² agrarische gronden als transportbedrijf, hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan.	Wij zijn pas vanaf het moment van het beoordelen van het principeverzoek van de initiatiefnemer op de hoogte van het gebruik in strijd met de agrarische bestemming. Na een positieve beoordeling van het principeverzoek en de proactieve houding van de initiatiefnemer en daarmee het zicht op spoedige legalisatie van het strijdige gebruik in het nieuwe bestemmingsplan is er geen reden voor handhaving.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
f.	<u>Verkeersbewegingen</u> Reclamant vraagt waarom wordt veronderstelt dat er geen verdere groei en extra verkeersbewegingen ontstaan als gevolg van het plan en vraagt	<u>Verkeersbewegingen</u> Het plan voorziet in een vermindering van het aantal verkeersbewegingen, hetgeen bijdraagt aan een betere verkeersveiligheid. Het bedrijf richt zich steeds meer op dienstverlening aan bouw	Het aspect verkeersgeneratie is opgenomen in de toelichting.

	hoe de gemeente dit gaat waarborgen. Reclamant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid en met voor fietsende scholieren en het kapotrijden van de A en omgrenzende oude woningen.	gerelateerde activiteiten. Dit vraagt om veel flexibiliteit en tijdelijke opslagcapaciteit. Door het huidige ruimtegebrek aan de Polderweg wordt materieel op verschillende locaties gestald. Wanneer het materieel nodig is, moet dit eerst verplaatst worden naar de Polderweg en ontstaan er meer onnodige verkeersbewegingen. Met de uitbreiding van het terrein aan de Polderweg kan de stalling van het materieel en goederen van klanten op één locatie plaatsvinden. De verkeersbewegingen tussen de Polderweg en de andere locaties vallen hierdoor weg, waardoor het aantal verkeersbewegingen afneemt. Met het verwijderen van de bedrijfsbestemming aan de A 100 vallen tevens potentieel zware verkeersbewegingen door de kern van Ottoland weg. Hierdoor zal de verkeersveiligheid (onder andere voor fietsende scholieren) verbeterd worden en zal de belasting van de A en de Polderweg en aangrenzende woningen verminderen. Om extra verkeersveiligheid te creëren heeft de bedrijfseigenaar zijn chauffeurs instructies gegeven om rustig en veilig over de A te rijden. Door het verwijderen van de bedrijfsbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf' op de A 100 wordt de potentiële vestiging van een constructiebedrijf met bijbehorende (zware) verkeersbewegingen uitgesloten.	
g.	<u>Bedrijfsverplaatsing</u> Reclamant vraagt zich af waarom het bedrijf niet verplaatst naar Schelluinen-West.	<u>Bedrijfsverplaatsing</u> Verplaatsing vanwege de sterke binding en maatschappelijke betrokkenheid met het dorp Ottoland is niet wenselijk voor de initiatiefnemer.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		Daarnaast is bedrijfsverplaatsing naar Schelluinen West vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Tevens betreft bedrijfsverplaatsing kapitaalvernietiging. Het bedrijf heeft in de afgelopen jaren meerdere malen geïnvesteerd in het bedrijfsterrein. Het bedrijfsterrein is naar de bedrijfsvoering van het bedrijf ingericht.	
h.	<u>Ontsluiting transportbedrijf</u> Reclamant stelt dat ontsluiting van het zwaar transport via de Polderweg plaatsvindt, maar het transport na 100 meter alsnog op de A rijdt en de ontsluiting daardoor feitelijk op de A plaatsvindt.	Reclamant geeft terecht aan dat het zwaar transport vanaf het bedrijfsterrein aan de Polderweg 2 via de Polderweg en vervolgens op de A wordt ontsloten. Dit is tekstueel aangepast in de toelichting.	Deze opmerking heeft geleid tot een tekstuele aanpassing in §2.2.2 van de toelichting.
i.	<u>Parkeeroverlast</u> Reclamant stelt dat het parkeren van personenauto's door het personeel van het transportbedrijf langs de Polderweg geen overlast voor verkeer en omwonenden veroorzaakt. Reclamant stelt daarnaast dat de oplossing niet opweegt tegen de landschappelijke effecten die het plan tot gevolg heeft en stelt daarnaast dat het personeel op het eigen terrein kunnen parkeren.	Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om het parkeren op eigen terrein op te kunnen lossen en volledig groen in te pakken. Ook al ervaart reclamant geen overlast van het parkeren, er ontstaat wel een betere parkeersituatie omdat deze op eigen terrein plaatsvindt en landschappelijk wordt ingepast. Het parkeerbeleid van de gemeente is om het parkeren zoveel mogelijk op het eigen terrein op te lossen. Dat is in deze situatie niet anders. Middels dit plan wordt daarop ingespeeld. De gemeente is van mening dat met het parkeren op eigen terrein in combinatie met de door de landschapsarchitect voorgestelde landschappelijke inpassing juist sprake is van een landschappelijke verbetering, omdat hiermee de bedrijfsactiviteiten – waaronder het parkeren van (vracht)auto's – aan het zicht wordt onttrokken.	Deze reactie heeft geleid tot een nadere uitwerking van de paragraaf Landschappelijke inpassing

		Dit is in overeenstemming met het Molenwaards Kookboek.	
j.	<u>Faciliteren groei</u> Reclamant vraagt wat de schaalgrootte van bedrijven die de gemeente in woonlinten wil faciliteren, onder welke omstandigheden groei mogelijk en wenselijk is en wat de infrastructurele randvoorwaarden hiervoor zijn.	De gemeente Molenlanden wil regionale bedrijven faciliteren in de groei, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De uitbreiding moet daarom voldoen aan een goede landschappelijke inpassing, mag geen nadelige effecten hebben op het milieu en het omliggende wegennet. Tot hoeverre de gemeente groei wil faciliteren zal per casus worden bepaald. Dit is van vele factoren afhankelijk. Dit kan werkgelegenheid zijn, maar ook locatieafhankelijkheid. Daarnaast verlangt de gemeente altijd enige vorm van compensatie. In dit geval voorziet de uitbreiding van het bedrijf aan de Polderweg in een totale afname van het oppervlak aan bedrijfsbestemming in Ottoland met circa 6.070 m ² .	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
k.	<u>Participatie</u> Reclamant voelt zich omwonende en stelt dat met hun geen overleg is geweest over het plan.	De initiatiefnemers zijn bij de directe burens langs geweest om het plan door te nemen. Reclamant is woonachtig op meer dan 200 meter afstand tot het plangebied. Door de initiatiefnemer is hij niet als omwonenden aangemerkt. In het vervolg zal de reclamant als direct omwonende worden betrokken.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
l.	<u>Geluidhinder vanwege transportbedrijf</u> Reclamant vraagt of de impact van geluid aan de oostzijde van het bedrijfsterrein is berekend en hoe hier mee wordt omgegaan.	Voor de locatie Polderweg 2 is door akoestisch adviesbureau Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek bedrijfslawaaai opgesteld, waarbij is uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie. De representatieve bedrijfssituatie is een worst-case situatie waarin alle omschreven activiteiten in een etmaal optreden. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de bijlage van de toelichting. In dit onderzoek is de	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten op de woningen in de omgeving berekend, onder andere ook de woningen ten oosten van het bedrijfsterrein. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de normstelling en wettelijke grenswaarden. Het treffen van geluid reducerende maatregelen is daardoor niet nodig.	
m.	<u>Lichthinder</u> Reclamant stelt dat met de uitbreiding van het bedrijfsterrein grote lichtinstallaties worden gerealiseerd en vraagt wat de effecten van het licht van de lichtinstallaties zijn op omwonenden en dieren.	Op het gebied van lichthinder zijn geen normwaarden vastgelegd in (inter)nationale wetgeving. De bescherming van lichtgevoelige functies gaat via de invulling van een ‘goede ruimtelijke ordening’ (Wro/Bro). Uit de ecologische quickscan wordt geadviseerd om in de nieuwe situatie te werken met vleermuisvriendelijke verlichting (amberkleurig licht, nederwaarts gerichte lichtbundel, toepassen geconvergeerde lichtbundel). De initiatiefnemer heeft aangegeven dit advies op te volgen door vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen. Omdat dit licht onder andere naar beneden wordt gericht, wordt verondersteld dat het licht niet verstorend werkt voor dieren in de polder en omwonenden hier geen directe lichthinder van zullen ondervinden. Daarnaast wordt de verlichting op het achterste gedeelte alleen ingeschakeld op basis van bewegingssensoren. Tussen de bedrijfseigenaar Polderweg 2 en een reclamant is een private overeenkomst opgesteld waarin het aspect licht is opgenomen. Hierin is bovengenoemde vastgelegd.	In §2.2.1 en §4.8 van de toelichting is toegevoegd dat de eigenaar van het bedrijf vleermuisvriendelijke verlichting gaat toepassen.
n.	<u>Geluidhinder vanwege vrachtverkeer</u>	De geluidhinder die wordt veroorzaakt als gevolg van verkeersbewegingen over de	Het akoestisch onderzoek bedrijfslawaai in de bijlage van de toelichting is

	Reclamant vraagt of er ook onderzoek is gedaan naar de geluidbelasting op woningen vanwege het vrachtverkeer van het transportbedrijf over de openbare weg.	openbare weg worden niet direct toegerekend aan een inrichting. Dit heet indirecte hinder. Het aspect indirecte hinder was derhalve niet meegenomen in het akoestisch onderzoek bedrijfslawaai. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is indirecte hinder inzichtelijk gemaakt en in het akoestisch onderzoek bedrijfshinder verwerkt. Ten aanzien van indirecte hinder wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. De bedrijfseigenaar is zich bewust van het feit dat ondanks dat de indirecte hinder voldoet aan de wettelijke grenswaarden, omwonenden desondanks geluidhinder kunnen ervaren. De bedrijfseigenaar heeft de chauffeurs instructies gegeven om rustig en veilig over de A te rijden om zo eventuele geluidhinder zoveel als mogelijk te beperken.	uitgebreid met het aspect indirecte hinder.
o.	<u>Landschappelijke inpassing</u> Reclamant stelt dat het geluidscherm en de beplanting zorgt voor het ontnemen van een groot deel van het landschappelijk doorzicht vanaf de Polderweg, hetgeen in strijd is met de landschapsvisie. Tevens geeft reclamant aan dat de genoemde bomen en struiken in het landschappelijk inpassingsplan niet streekeigen zijn.	Initiatiefnemer hecht veel waarde aan een goede landschappelijke inpassing van zijn perceel. Om het bedrijfsterrein goed landschappelijk in te kunnen passen, is een landschapsarchitect ingeschakeld. 	Het geluidscherm wordt uit het bestemmingsplan verwijderd en in de toelichting wordt toegevoegd dat ook inheemse soorten worden aangebracht. Ook zijn de stappen uit het Molenwaards Kookboek toegevoegd in de bijlage van de toelichting. Tenslotte is de bestemming 'Groen' in de verbeelding uitgebreid op de Polderweglocatie.

		Afbeelding 3: Landschappelijk inpassingsplan <u>Beplanting en landschappelijke inpassing</u> Het Molenwaards Kookboek stelt dat bij bedrijvigheid in het lint de overgang naar de omgeving zoveel mogelijk verzacht moet worden door het aanbrengen van streekeigen en inheemse beplanting (landschappelijke inpassing genoemd). Het landschappelijk inrichtingsplan voorziet in het aanbrengen van streekeigen soorten, zoals liguster en hartbladige els. Daarnaast zijn inheemse soorten ingetekend die veel worden toegepast binnen de regio en daarmee streekeigen zijn, zoals klimop, hulst, krentenboompje, meidoorn en gele kornoelje. De stelling van reclamant dat de genoemde bomen en struiken in het landschappelijk inpassingsplan niet streekeigen zijn, volgen wij niet. De landschapsarchitect heeft ervoor gekozen om een mix van streekeigen en inheemse soorten toe te passen die bladhoudend zijn. De streekeigen en inheemse beplanting om het bedrijfsterrein zal hierdoor ook in de winter een afscherpende werking hebben. Omdat de groene omzoming wordt gerealiseerd met inheemse soorten en streekeigen beplanting ontstaat er een groene omzoming die passend is binnen het karakter van het gebied en zorgt voor een zachte overgang. Hierdoor is er sprake van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels, zodat de aanleg en	
--	--	--	--

		instandhouding hiervan is verzekerd. Om ook de groenstrook in de verbeelding te laten terugkomen, wordt de bestemming 'Groen' op de locatie Polderweg 2 uitgebreid op de verbeelding. <u>Geluidscherm</u> Door een akoestisch adviseur is een akoestisch onderzoek opgesteld. Hieruit is geconcludeerd dat de geluidbelasting op omliggende woningen de wettelijke grenswaarden niet overschrijdt. Desondanks was het plan van de eigenaar van het bedrijf om een geluidscherm te plaatsen aan de westzijde van zijn perceel. Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft er opnieuw een afweging plaatsgevonden over de nut en noodzaak van de geluidscherm in relatie met de landschapswaarde. Op basis van deze afweging is besloten op de geluidscherm te verwijderen.	
p.	<u>Rol provincie</u> Reclamant vraagt op welke manier en in welk stadium de provincie is betrokken in haar menings- en besluitvorming op dit plan.	Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan onder andere opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland, tegelijkertijd met de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan. De provincie heeft in deze periode niet gereageerd, waardoor gesteld wordt dat het plan in overeenstemming is dan wel niet in strijd is met de belangen van de provincie Zuid-Holland.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
q.	<u>In strijd met gemeentelijk beleid</u>	Wij zijn van mening dat het plan past binnen ons beleid.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

	Reclamant vraagt om uitleg over de redenen waarom het plan door de gemeente wordt gesteund, terwijl het plan in strijd is met het beleid van de gemeente.	In de Toekomstvisie Molenlanden 2030 is opgenomen dat wij een voldoende (kwalitatief) aanbod van bedrijventerreinen wensen. Er is ruimte voor vestiging of de uitbreiding van bedrijven om zo werkgelegenheid in het gebied te behouden en te stimuleren. Met de uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de Polderweg 2 ontstaat er voor het bedrijf een toekomstbestendige situatie. Daardoor kan het bedrijf zijn activiteiten continueren en werk blijven bieden aan werknemers. In de Toekomstvisie is verder opgenomen dat wij het vrachtverkeer door de kernen willen laten afnemen. Dit plan voorziet in het verplaatsen van circa 4.060 m² bedrijfsbestemming van de A 100 naar de Polderweg 2. De overige 6.070 m² aan bedrijfsbestemming aan de A 100 wordt verwijderd. Hierdoor is een eventuele nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf aan de A 100 en daarmee samenhangende (vracht)verkeersbewegingen in de bebouwde kom van Ottoland uitgesloten. Verder wordt met de uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de Polderweg 2 een efficiënte bedrijfssituatie gecreëerd, zonder het bedrijf extra bouwmogelijkheden te geven. Met de uitbreiding kunnen de bedrijfsactiviteiten die nu op andere locaties plaatsvinden gebundeld worden aan de Polderweg 2. De verkeersbewegingen die tussen de locaties nodig waren (door de bebouwde kom van Ottoland) komen hierdoor weg te vallen, hetgeen zorgt voor een afname van het vrachtverkeer door de kern. Dit komt de verkeersveiligheid in de kern van Ottoland ten goede. Dit is in overeenstemming met de wens	
--	--	---	--

		van ons om het vrachtverkeer door de kernen af te laten nemen. De uitbreiding van het bedrijfsterrein wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast door een groene omzoming. Door gebruik te maken van streekeigen en inheemse beplanting sluit de omzoming aan bij de omgeving. Daarnaast wordt de bestaande groenstrook verder aangevuld met onderbepanting, zodat het gehele bedrijfsperceel is ingepakt met groen. Door de extra ruimte kan verder de totale parkeerbehoefte van het bedrijf op het eigen terrein ingepast worden. Het parkeren wordt door de groene omzoming aan het zicht onttrokken. De inpassing is in overeenstemming met het Molenwaards Kookboek, ons landschappelijk inspiratiekader. Ondanks dat de provinciale ruimte voor ruimte-regeling formeel niet meer bestaat en daardoor ook niet meer 1-op-1 wordt overgenomen, wordt de achterliggende gedachte wel nog steeds door ons toegepast. Wij stimuleren het wegbestemmen van voormalige (agrarische) bedrijfsbestemmingen in ruil voor de bouw en/of uitbreiding van woningen of andere functies, waardoor er een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat. In ruil voor het inleveren van ruim 6.000 m² aan bedrijfsbestemming wordt een extra wooneenheid aan het perceel A 100 te Ottoland en een wooneenheid aan het perceel tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf toegevoegd. Het oppervlak aan bedrijfsbestemming in Ottoland neemt hierdoor fors af. De nieuwe woningen worden goed ingepast in de lintbebouwing. Per saldo vinden wij dat er hiermee sprake is van	
--	--	--	--

		een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook met de verplaatsing van de bedrijfsbestemming van de A 100 naar de Polderweg 2 ontstaat per saldo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door deze verplaatsing wordt de gehele bedrijfsbestemming aan de A 100 verwijderd. Ook verdwijnt een zware milieucategorie (constructiebedrijf) en samenhangende verkeersbewegingen door Ottoland. De bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen nemen in zijn geheel af, want het bouwvlak en bouwmogelijkheden aan de Polderweg worden niet uitgebreid. De uitbreiding van het bedrijfsperceel Polderweg 2 wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast, conform de richtlijnen van het Molenwaards Kookboek. De gemeente heeft eerder positief besloten op dergelijke bestemmingsplanwijzigingen. Als voorbeeld worden de bestemmingsplannen 'Noordeloos, Provincialeweg 3' en 'Noordeloos, Nieuwendijk 19' aangehaald, welke unaniem door de gemeenteraad zijn vastgesteld op respectievelijk 26 mei 2020 en 29 september 2020. De plannen voorzagen per saldo in het verwijderen van circa 6.300 m² aan voormalig vrachtwagenparkeerterrein, circa 900 m² aan bedrijfsbestemming en circa 590 m² aan agrarische schuren. Ter compensatie werd een bedrijfsbestemming uitgebreid met circa 5.600 m² en zijn 2 burgerwoningen toegevoegd.	
--	--	--	--

2.2 Volgnummer 2

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Niet positief</u> Reclamant stelt dat in de toelichting is beschreven dat één omwonende niet positief tegenover het plan staat en stelt dat dit een onjuiste weergave is, gezien reclamant tevens niet positief is tegen het plan.	Er heeft een overleg voor de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan plaatsgevonden met omwonenden. Uit dit overleg is niet gebleken dat reclamant negatief tegenover het plan stond.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
b.	<u>Landschap</u> Reclamant is van mening dat uitbreiding van het bedrijfsterrein niet passend is ten aanzien van het landschappelijk karakter van de locatie.	De uitbreiding wordt aangevuld met een goede landschappelijke inpassing, opgesteld door een landschapsarchitect. De landschappelijke inpassing is vervat in een landschappelijk inpassingsplan, welke deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan voorziet in een groene bladhoudende omzoming om de uitbreiding van het bedrijfsperceel. De omzoming is een mix van zowel streekeigen als veel gebruikte inheemse beplanting. Daarnaast wordt de bestaande bomenrij met onderbeplanting aangevuld met groenblijvende soorten. Op deze manier wordt het zicht op het bedrijfsperceel onttrokken en wordt de locatie Polderweg 2 op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
c.	<u>Landschappelijk doorzicht</u> Reclamant stelt dat het landschappelijk doorzicht vanaf hun woning wordt belemmerd door het plan en stelt dat met het wegnemen van landschappelijke doorzichten tevens het open karakter van de polder wordt aangetast.	De ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige aantasting van de karakteristieke polder en het zicht op het landschap. De uitbreiding van de bedrijfsbestemming vindt plaats op een afstand van meer dan 125 meter vanaf de woning van reclamant.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		Het zicht op deze gronden loopt schuin van de woning van reclamant af en wordt thans al belemmerd door het eigen bijgebouw op het achtererf van de woning van reclamant en door beplanting in de vorm van wilgen tussen de beide locaties. Het zicht vanuit de woning van reclamant op de gronden is in de huidige situatie minimaal. Het vrije zicht recht naar achteren op het open polderlandschap vanuit de woning en tuin van de reclamant wordt niet belemmerd door de bedrijfsuitbreiding aan de Polderweg. De bedrijfsuitbreiding wordt uitsluitend aan de achterzijde gerealiseerd. Daarmee sluit de uitbreiding aan bij de verkavelingsrichting, waardoor landschappelijke doorzichten vanaf het woonlint en het open karakter van de polder zo min mogelijk worden aangetast. Ook wordt het erf groen ingepakt, waardoor het geen vervuiling van het uitzicht oplevert.	
d.	<u>Landschappelijke inpassing</u> Reclamant is van mening dat het realiseren van een geluidscherm en beplanting niet zorgt voor een landschappelijke inpassing.	Het geluidscherm maakt geen onderdeel meer uit van het plan en is uit het bestemmingsplan verwijderd. Om de uitbreiding van het bedrijfsterrein landschappelijk goed in te passen is ervoor gekozen om een landschapsarchitect in te schakelen. De landschapsarchitect heeft een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met het	Het geluidscherm is uit het bestemmingsplan verwijderd en in de toelichting wordt toegevoegd dat ook inheemse soorten worden aangebracht. Ook zijn de stappen uit het Molenwaards Kookboek toegevoegd in de bijlage van de toelichting. Tenslotte is de bestemming 'Groen'

		Molenwaards Kookboek. Het Molenwaards Kookboek is een richtlijn en een bron van inspiratie om ontwikkelingen landschappelijk in te passen. Het Molenwaards Kookboek stelt dat bij bedrijvigheid in het lint de overgang naar de omgeving zoveel mogelijk verzacht moet worden door het aanbrengen van streekeigen en inheemse beplanting (landschappelijke inpassing genoemd). Het landschappelijk inrichtingsplan voorziet in het aanbrengen van streekeigen soorten, zoals liguster en hartbladige els. Daarnaast zijn inheemse soorten ingetekend die veel worden toegepast binnen de regio en daarmee streekeigen zijn, zoals klimop, hulst, krentenboompje, meidoorn en gele kornoelje. De landschapsarchitect heeft ervoor gekozen om een mix van streekeigen en inheemse soorten toe te passen die bladhoudend zijn. De streekeigen en inheemse beplanting om het bedrijfsterrein zal hierdoor ook in de winter een afschermende werking hebben. Omdat de groene omzoming wordt gerealiseerd met inheemse soorten en streekeigen beplanting ontstaat er een groene omzoming die passend is binnen het karakter van het gebied en zorgt voor een zachte overgang. Hierdoor vinden wij dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen	in de verbeelding uitgebreid op de Polderweglocatie.
--	--	---	---

		als voorwaardelijke verplichting in de regels, zodat de aanleg en instandhouding hiervan is verzekerd.	
e.	<u>Landschappelijk inrichtingsplan</u> Reclamant stelt dat het geluidscherm niet is weergegeven in het landschappelijk inrichtingsplan.	Reclamant stelt terecht dat het geluidscherm geen onderdeel uitmaakte van het landschappelijk inrichtingsplan. Ondanks dat het landschappelijk inrichtingsplan is bedoeld om te laten zien dat het terrein goed landschappelijk wordt ingepast, had het voor de duidelijkheid goed geweest als de geluidscherm wel opgenomen was in het landschappelijk inrichtingsplan. Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft er opnieuw een afweging plaatsgevonden over de nut en noodzaak van de geluidscherm in relatie met de landschapswaarde. Op basis van deze afweging is besloten op de geluidscherm te verwijderen. Het geluidscherm wordt om deze reden niet alsnog opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan.	Het geluidscherm is verwijderd uit het bestemmingsplan.
f.	<u>Uitzicht</u> Reclamant geeft aan dat hun uitzicht vanuit hun woning wordt beperkt door de uitbreiding van het transportbedrijf.	In de belangenafweging bij de totstandkoming van dit plan zijn ook de belangen van omwonenden meegenomen. De belangen van omwonenden mogen niet onevenredig worden aangetast ten koste van het algemeen belang. In de huidige situatie is het zicht vanuit de woning van reclamant op het perceel van de initiatiefnemer en de	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		gronden waarop de uitbreiding plaatsvindt minimaal. Dit is ook onder 2c. toegelicht. Daarnaast wordt het perceel beter en groen ingepast. Hierdoor wordt het uitzicht van de reclamant in de nieuwe situatie in zeer geringe mate beperkt en is er geen sprake van een onevenredige aantasting.	
g.	<u>Landschappelijk inrichtingsplan</u> Reclamant stelt dat in het landschappelijk inrichtingsplan bestaande beplanting is ingetekend die in werkelijkheid niet bestaan.	In het kader van een goede landschappelijke inpassing is het plan om de bestaande beplanting rondom het bedrijfsterrein zoveel mogelijk te behouden en waar nodig aan te vullen met nieuwe beplanting. De ingetekende beplanting om het bedrijfsterrein wat thans niet bestaat, wordt middels het plan wel aangebracht. Wij hebben op 22 oktober 2021 foto's van de omgeving gemaakt, zie Bijlage 1 van deze Nota Inspraak en Overleg. Hieruit is gebleken dat in het landschappelijk inpassingsplan Polderweg 2 geen bestaande beplanting is ingetekend die in werkelijk niet bestaan, anders dan de aan te brengen beplanting rondom het bedrijfsterrein teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Wel is geconstateerd dat er enkele bestaande bomen niet zijn ingetekend. Deze zijn toegevoegd.	Het landschappelijk inrichtingsplan is aangevuld met enkele bestaande bomen.
h.	<u>Landschappelijk inrichtingsplan</u> Reclamant is van mening dat in het beplantingsplan	Het door de landschapsarchitect opgestelde landschappelijk inrichtingsplan voorziet in	De toelichting wordt tekstueel aangepast, zodat ook inheemse

	uitheemse soorten zijn weergegeven, in tegenstelling tot de toelichting waarin is beschreven dat het terrein wordt ingepakt met streekeigen soorten.	streekeigen soorten. Daarnaast zijn inheemse soorten ingetekend die veel worden toegepast binnen de regio en daarmee streekeigen zijn, zoals klimop, hulst, krentenboompje, meidoorn en gele kornoelje. In de toelichting was opgenomen dat alleen streekeigen soorten werden toegevoegd. De toelichting is tekstueel aangevuld, waardoor nu ook wordt benoemd dat er ook inheemse soorten worden toegepast.	soorten worden benoemd.
i.	<u>Onrechtmatig grondgebruik</u> Reclamant is van mening dat de gemeente had moeten handhaven tegen het onrechtmatig gebruik van het achterdeel van het bedrijfsterrein met een agrarische bestemming. Reclamant is van mening dat Het onrechtmatig gebruik nu wordt beloond met een bestemmingswijziging.	Wij zijn pas vanaf het moment van het beoordelen van het principeverzoek van de initiatiefnemer op de hoogte van het gebruik in strijd met de agrarische bestemming. Na een positieve beoordeling van het principeverzoek en de proactieve houding van de initiatiefnemer en daarmee het zicht op spoedige legalisatie van het strijdige gebruik in het nieuwe bestemmingsplan is er geen reden voor handhaving op dit moment. Er is ook geen sprake van een beloning, want ter hoogte van de A 100 worden gronden met een bedrijfsbestemming wegbestemd.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
j.	<u>Toename transportbewegingen</u> Reclamant geeft aan dat de uitbreiding van het bedrijfsterrein resulteert in een toename van het aantal vrachtwagens en daarmee het aantal transportbewegingen.	Door de groei van het huidige bedrijf in de opslag en stalling van machines was het bedrijf genoodzaakt om een locatie elders aan te kopen. Dit heeft geresulteerd in extra verkeersbewegingen tussen de Polderweglocatie en de reeds aangekochte locatie elders. Middels dit	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		bestemmingsplan worden de bedrijfsactiviteiten geconcentreerd op de locatie aan de Polderweg. Hierdoor ontstaat een efficiëntere bedrijfsvoering. De transportbewegingen die nodig waren tussen de verschillende bedrijfslocaties komen weg te vallen. Daarnaast vallen met het verwijderen van de bedrijfsbestemming aan de A 100 tevens potentieel zware verkeersbewegingen door de kern van Ottoland weg.	
k.	<u>Onveilige situaties</u> Reclamant stelt dat de vrachtwagens van het transportbedrijf over de A-even rijden, hetgeen zorgt voor onveilige situaties.	Het plan voorziet in een vermindering van het aantal verkeersbewegingen, met name door het dorp over de A, hetgeen bijdraagt aan een betere verkeersveiligheid. De initiatiefnemer heeft zijn chauffeurs geïnstrueerd de snelheid en het rijgedrag aan te passen op de A. Dit is ook vastgelegd in een convenant.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
l.	<u>Geluidhinder vanwege vrachtverkeer</u> Reclamant stelt dat overlast en hinder als gevolg van de vrachtwagens die over de openbare weg rijden en de indirecte hinder als gevolg van de vervoersbewegingen van en naar het bedrijf niet zijn meegenomen in het uitgevoerde akoestisch onderzoek.	De geluidhinder die wordt veroorzaakt als gevolg van verkeersbewegingen over de openbare weg worden niet direct toegerekend aan een inrichting. Dit heet indirecte hinder. Het aspect indirecte hinder was derhalve niet meegenomen in het akoestisch onderzoek bedrijfslawaai. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is indirecte hinder inzichtelijk gemaakt en in het akoestisch onderzoek bedrijfshinder verwerkt. Ten aanzien van indirecte hinder wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden.	Het akoestisch onderzoek bedrijfslawaai in de bijlage van de toelichting is uitgebreid met het aspect indirecte hinder.

m.	<u>Geluidhinder vanwege transportbedrijf</u> Reclamant is van mening dat het uitgevoerde akoestisch onderzoek zich uitsluitend richt op de westkant van het bedrijfsterrein, terwijl reclamant aan de oostkant van het bedrijfsterrein woont.	Voor de locatie Polderweg 2 is door akoestisch adviesbureau Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek bedrijfslawaai opgesteld, waarbij is uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie. De representatieve bedrijfssituatie is een worst-case situatie waarin alle omschreven activiteiten in een etmaal optreden. In dit onderzoek is de geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten op de woningen in de omgeving berekend, onder andere ook de woningen ten oosten van het bedrijfsterrein. Om de toelichting van het bestemmingsplan leesbaar te houden is uitsluitend de eindconclusie van het akoestisch onderzoek overgenomen. In deze conclusie wordt uitsluitend de woning A 32 (gelegen ten westen van het bedrijfsterrein Polderweg 2) genoemd, omdat op deze woning telkens de maatgevende geluidsbelasting plaatsvindt. In het akoestisch rapport zijn echter ook de geluidbelastingen op andere woningen onderzocht, zoals de woningen ten oosten van het bedrijfsperceel. De reden dat deze niet in de eindconclusie worden benoemd is omdat de geluidbelasting op deze woningen lager is dan op de woning A 32 en daardoor niet maatgevend.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
n.	<u>Lichthinder</u>	Op het gebied van lichthinder zijn geen	In §2.2.1 en §4.8 van de toelichting

	Reclamant ondervindt geregeld lichthinder van het licht dat wordt gebruikt op het bedrijfsterrein en stelt dat zij met de uitbreiding van het bedrijfsterrein nog meer lichthinder zullen ondervinden en stelt zich voor dat lichthinder verstorend werkt voor de dieren in de polder.	normwaarden vastgelegd in (inter)nationale wetgeving. De bescherming van lichtgevoelige functies gaat via de invulling van een 'goede ruimtelijke ordening' (Wro/Bro). Uit de ecologische quickscan wordt geadviseerd om in de nieuwe situatie te werken met vleermuisvriendelijke verlichting (amberkleurig licht, nederwaarts gerichte lichtbundel, toepassen geconvergeerde lichtbundel). De initiatiefnemer heeft aangegeven dit advies op te volgen door vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen. Omdat dit licht onder andere naar beneden wordt gericht, wordt verondersteld dat het licht niet verstorend werkt voor dieren in de polder en omwonenden hier geen directe lichthinder van zullen ondervinden. Daarnaast wordt de verlichting op het achterste gedeelte alleen ingeschakeld op basis van bewegingssensoren. Tussen de bedrijfseigenaar Polderweg 2 en reclamant is een private overeenkomst opgesteld waarin het aspect licht is opgenomen. Hierin is bovengenoemde vastgelegd.	wordt toegevoegd dat de eigenaar van het bedrijf vleermuisvriendelijke verlichting gaat toepassen.
o.	<u>Gebouwschade</u> Reclamant stelt dat door het zware wegverkeer van het bedrijf schade ontstaat aan hun woning en dat het niet acceptabel is om het zware verkeer toe te laten nemen.	Het plan voorziet in een vermindering van het aantal verkeersbewegingen in de kern van Ottoland, hetgeen bijdraagt aan een betere verkeersveiligheid. Het bedrijfsverkeer zal via de Polderweg en de A de provinciale weg N216 bereiken. Het plan voorziet ter plaatse van de Polderweg	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		2 alleen in het realiseren van een efficiëntere bedrijfsvoering door de bedrijfsactiviteiten op één locatie te bundelen. Hierdoor vallen de verkeersbewegingen tussen het bedrijfsperceel en de andere opslaglocaties weg, waardoor per saldo het aantal verkeersbewegingen vanwege dit bedrijf afneemt en daarmee ook de kans op eventuele schade. Het bedrijf maakt gebruik van reguliere trucks en materieel. Het is niet verboden om met dergelijke verkeersbewegingen over de openbare weg te rijden. Incidenteel maakt het bedrijf gebruik van breedte-transport, waarbij een ontheffing wordt aangevraagd omdat het transport te breed is. Het bedrijf beschikt over eigen transportbegeleiding en verzorgt dan ook de eigen begeleiding van dit breedte-transport, waarmee de veiligheid gewaarborgd wordt en de kans op schade aan gebouwen zoveel als mogelijk beperkt wordt. Verder krijgen chauffeurs van de bedrijfseigenaar de instructie om met gepaste snelheid te rijden en nadrukkelijk rekening te houden met zwakkere verkeersdeelnemers en de bebouwde omgeving.	
p.	<u>Parkeren eigen terrein</u> Reclamant is van mening dat – nadat de vrachtwagens vertrokken zijn – er voldoende ruimte op het bedrijfsterrein is om de	De meeste verkeersbewegingen vinden in de ochtend en eind van de middag plaats. Echter vinden ook enkele verkeersbewegingen overdag	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

	personenauto's van het perceel te kunnen parkeren. Reclamant is van mening dat dit feit niet gebruikt kan worden als argument.	plaats. Het is dan niet praktisch om de personenauto's elke keer te verplaatsen als een vrachtwagen het Daarmee is tevens geen sprake van de gewenste efficiënte bedrijfssituatie. Wel is het zo dat in beginsel elke ondernemer moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Met het plan wordt voldoende ruimte geboden om het parkeren volledig op het eigen terrein te laten plaatsvinden.	
--	---	---	--

2.3 Volgnummer 3

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Ruimte voor ruimte Reclamant stelt dat de ruimte voor ruimte-regeling wordt toegepast en deze regeling het doel heeft om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen te slopen en op passende locaties een of meerdere woningen mogelijk te maken en dat het 'schuiven' van bedrijfsbestemmingen niet binnen deze regeling past en niet bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	De provinciale ruimte voor ruimte-regeling bestaat formeel niet meer. Deze is dus ook niet 1-op-1 toegepast. De achterliggende gedachte van deze regeling wordt nog wel door de gemeente Molenlanden toegepast om de kwaliteit van het landschap in de gemeente te vergroten. Wij stimuleren het wegbestemmen van voormalige (agrarische) bedrijfslocaties in ruil voor de bouw en/of uitbreiding van woningen of andere functies, waardoor er een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door ons een ruimtelijke afweging gemaakt. Het wegnemen van de niet in gebruik zijnde bedrijfsbestemming aan de A 100 (en daarmee het verbeteren van het woon- en leefklimaat van de woningen in de omgeving) en het ondersteunen van een lokale ondernemer (in het kader van het behoud van werkgelegenheid) zijn belangrijke argumenten om medewerking te verlenen aan het plan. Het totale oppervlakte bedrijfsbestemming binnen Ottoland neemt fors af door de gedeeltelijke verplaatsing van deze bestemming naar de Polderweg 2. Ook verdwijnt een zware milieucategorie (constructiebedrijf). De bouwmogelijkheden voor	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		bedrijfsgebouwen nemen geheel af, want het bouwvlak aan de Polderweg wordt niet uitgebreid. Als ook de bedrijfsbestemming landschappelijk goed wordt ingepast aan de Polderweg en een burgerwoning in het woonlint langs de Heulenslag goed wordt ingepast is per saldo sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	
b.	<u>Gemeentelijk beleid</u> Reclamant is van mening dat het plan niet past binnen de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Graafstroom en de Toekomstvisie Molenwaard 2030.	De Structuurvisie Graafstroom is komen te vervallen bij de inwerkingtreding van de Toekomstvisie Molenwaard 2030, welke vervolgens is komen te vervallen bij de vaststelling van de Toekomstvisie Molenlanden 2030 op 28 september 2021. In de Toekomstvisie van Molenlanden is opgenomen dat wij het vrachtverkeer door de kernen willen laten afnemen. Dit plan voorziet in het verplaatsen van circa 4.060 m² bedrijfsbestemming van de A 100 naar de Polderweg 2. De overige 6.070 m² aan bedrijfsbestemming aan de A 100 wordt verwijderd. Hierdoor is een eventuele nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf aan de A 100 en daarmee samenhangende (vracht)verkeersbewegingen in de bebouwde kom van Ottoland uitgesloten. Verder wordt met de uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de Polderweg 2 een efficiënte bedrijfssituatie gecreëerd, zonder het bedrijf extra bouwmogelijkheden te	§3.4.1 van de toelichting is vervangen door de Toekomstvisie Molenlanden 2030.

		geven. Met de uitbreiding kunnen de bedrijfsactiviteiten die nu op andere locaties plaatsvinden gebundeld worden aan de Polderweg 2. De verkeersbewegingen die tussen de locaties nodig waren (door de bebouwde kom van Ottoland) komen hierdoor weg te vallen, hetgeen zorgt voor een afname van het vrachtverkeer door de kern. Dit komt de verkeersveiligheid in de kern van Ottoland ten goede. Dit is in overeenstemming met de wens van ons om het vrachtverkeer door de kernen af te laten nemen, zoals opgenomen in de Toekomstvisie 2030. Er is ruimte voor vestiging of de uitbreiding van bedrijven om zo werkgelegenheid in het gebied te behouden en te stimuleren. Met de uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de Polderweg 2 ontstaat er voor het bedrijf een toekomstbestendige situatie. Daardoor kan het bedrijf zijn activiteiten continueren en werk blijven bieden aan werknemers.	
c.	<u>Verhuizen naar geschikt bedrijfsterrein</u> Reclamant stelt dat transportbedrijven worden geholpen om te verhuizen naar een geschikt bedrijfsterrein en vindt het onverdedigbaar dat een bestaand transportbedrijf in het lint mag uitbreiden.	Regionaal en gemeentelijk beleid is om bedrijven in hun ontwikkeling actief te ondersteunen. Bedrijven worden dus niet geholpen, maar worden ondersteund. De verhuizing van het bedrijf aan de Polderweg 2 is onderzocht, maar een verhuizing bleek niet haalbaar. Dit komt onder andere vanwege financiële redenen en het feit dat circa 75% van het	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		personeelbestand in de omgeving woont (Ottoland, Molenaarsgraaf, Brandwijk en Goudriaan). Bij verplaatsing zal naar verwachting een deel van het personeelsbestand opzoek gaan naar werk dicht bij hun woonplaats en dus het transportbedrijf verlaten. Dit is een onwenselijke situatie voor het bedrijf. Tevens zorgt bedrijfsverplaatsing voor kapitaalvernietiging. Het bedrijf heeft in de afgelopen jaren meerdere malen geïnvesteerd in het bedrijfsterrein. Het bedrijfsterrein is naar de bedrijfsvoering van het bedrijf ingericht. Ook zal verplaatsing van het bedrijf naar elders resulteren in meer verkeersbewegingen, omdat het overgrote deel van het klantenbestand van het bedrijf zich in de omgeving van Ottoland bevind. De gemeente Molenlanden wil regionale bedrijven faciliteren in de groei, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De uitbreiding moet daarom voldoen aan een goede landschappelijke inpassing en mag geen nadelige effecten hebben op het milieu. Tot hoeverre de gemeente groei wil faciliteren zal per casus worden bepaald. Dit is van vele factoren afhankelijk. Dit kan werkgelegenheid zijn, maar ook locatieafhankelijkheid. Daarnaast verlangt de gemeente altijd enige vorm van compensatie. In dit geval voorziet het plan in	
--	--	---	--

		een totale afname van het oppervlak aan bedrijfsbestemming in Ottoland met circa 6.070 m², worden er geen extra bouwmogelijkheden op het perceel Polderweg 2 toegestaan en wordt de uitbreiding van het bedrijfsperceel op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast.	
d.	<u>Rechtsongelijkheid</u> Reclamant is van mening dat met dit plan rechtsongelijkheid ontstaat omdat andere transportbedrijven hebben geprobeerd uit te breiden en daar geen toestemming voor hebben gekregen.	Er is geen sprake van rechtsongelijkheid. De gemeente neemt alle initiatieven separaat in behandeling en toetst elk initiatief aan dezelfde toetsingskaders. Indien een initiatief passend is binnen het beleid, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, er compensatie is, maatschappelijk nut heeft en/of er aan ruimtelijke kwaliteit gewonnen wordt, zal de gemeente mogelijk medewerking willen verlenen aan een initiatief. In dit geval is er sprake van compensatie voor de uitbreiding van het transportbedrijf aan de Polderweg in ruil voor het wegbestemmen van bedrijfsbestemming aan de A. Dit plan voorziet in een netto afname van het aantal vierkante meters bedrijfsbestemming in Ottoland, wordt een lokale ondernemer geholpen, nemen de verkeersbewegingen door het dorp af en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en een kwalitatieve inpassing.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

e.	<u>Verhuizing transportbedrijf</u> Reclamant stelt dat in de toelichting niet wordt benoemd wat ‘een efficiëntere bedrijfsvoering’ inhoud. Reclamant is van mening dat met de verhuizing van het transportbedrijf naar een industrieterrein elders in de regio dit probleem ook opgelost kan worden.	Wij verstaan onder een efficiënte bedrijfsvoering een zodanige bedrijfsvoering, waarbij financiële middelen, personeelsuren en voertuigen zodanig worden ingezet, dat taken zo effectief en efficiënt mogelijk worden uitgevoerd en producten zo snel mogelijk geleverd kunnen worden. Dit was inderdaad niet benoemd in de toelichting, dit is nu toegevoegd in §2.2.1. Op dit moment is daar geen sprake van, omdat de opslag op diverse locaties plaatsvindt en daardoor onnodige verkeersbewegingen plaatsvinden en arbeidsuren onnodig worden ingezet, hetgeen gepaard gaat met onnodige kosten voor het bedrijf. Door de bedrijfsactiviteiten te bundelen op één locatie ontstaat er een efficiëntere bedrijfsvoering. Een efficiënte bedrijfsvoering zorgt ervoor dat het bedrijf toekomstbestendig wordt en daardoor de werkgelegenheid in het dorp blijft. Verplaatsing van het bedrijf naar elders lost de huidige inefficiënte bedrijfsvoering niet op. Weliswaar kunnen elders de bedrijfsactiviteiten gebundeld worden, maar omdat het overgrote deel van het personeels- en klantenbestand van het bedrijf zich met name rondom Ottoland bevinden, ontstaat daardoor een toename in de	In §2.2.1 van de toelichting is toegevoegd wat wordt verstaan onder een efficiënte bedrijfsvoering.
----	---	---	--

		verkeersbewegingen. Tevens worden de verkeersbewegingen langer wanneer het bedrijf wordt verplaatst, omdat het klantenbestand niet meeverhuisd. Tenslotte zal verplaatsing ervoor zorgen dat de werkgelegenheid uit het dorp verdwijnt.	
f.	<u>Bedrijfsvoering</u> Reclamant is van mening dat de toelichting op het aspect bedrijfsvoering incompleet en niet transparant is, omdat niet inzichtelijk is gemaakt wat een efficiëntere bedrijfsvoering inhoud en wat de noodzaak hiervan is.	In de beantwoording bij e. is uitgelegd wat wij verstaand onder een efficiënte bedrijfsvoering. De noodzaak voor een efficiënte bedrijfsvoering is dat het bedrijf zelf, maar ook zeker de omgeving, niet wordt belemmerd door zaken die onnodig zijn. Daarnaast zorgt een efficiënte bedrijfsvoering ervoor dat het bedrijf toekomstbestendig wordt gemaakt en daardoor de werkgelegenheid in het dorp blijft. Een voorbeeld is dat het bedrijf aan de Polderweg 2 op dit moment diverse locaties heeft waar opslag van materieel plaatsvind. Dit is niet efficiënt en zorgt voor onnodige verkeersbewegingen. Door deze bedrijfsactiviteiten te bundelen aan de Polderweg, verdwijnen de verkeersbewegingen tussen de locaties. Daardoor ontstaat er minder verkeersoverlast in het dorp en komen minder verkeersbewegingen het klimaat ten goede. In §2.2.1 van de toelichting was de noodzaak voor een efficiënte bedrijfsvoering al beschreven. Er is ervoor	§2.2.1 van de toelichting is tekstueel uitgebreid.

		gekozen om dit tekstueel uit te breiden.	
g.	<u>Alternatieven</u> Reclamant stelt dat er niet is gekeken naar een alternatief voor het transportbedrijf.	Het plan betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer heeft gevraagd of hij zijn bedrijf kan uitbreiden in ruil voor het wegbestemmen van bedrijfsbestemming aan de A. De initiatiefnemer heeft, voordat hij het verzoek heeft ingediend, nagedacht over een bedrijfsverplaatsing naar de A 100 als alternatief. Een verplaatsing van het bedrijf naar de locatie A 100 (welke nu een bedrijfsbestemming heeft) leidt tot kapitaalvernietiging, omdat de initiatiefnemer reeds heeft geïnvesteerd in zijn bedrijfsperceel. Daarnaast is de locatie A 100 middenin het woonlint gelegen, hetgeen zal leiden tot meer onwenselijke verkeersbewegingen door het dorp Ottoland. Een verplaatsing naar elders is voor de initiatiefnemer daarnaast financieel niet haalbaar.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
h.	<u>Ontsluiting</u> Reclamant stelt dat in de toelichting wordt benoemd dat de zware transportbewegingen worden ontsloten via de Polderweg. Reclamant is van mening dat het zware vrachtverkeer ook via de A-even wordt ontsloten.	Reclamant geeft terecht aan dat het zwaar transport vanaf het bedrijfsterrein aan de Polderweg 2 via de Polderweg en vervolgens op de A wordt ontsloten. Dit is tekstueel aangepast in de toelichting.	Deze opmerking heeft geleid tot een tekstuele aanpassing in §2.2.2 van de toelichting.
i.	<u>Parkeerbehoefte</u> Reclamant is van mening dat wanneer 5 personenauto's aan de voorkant van de	Wij delen de mening van reclamant dat wanneer 5 vrachtwagens vertrekken, er ruimte vrijkomt voor het	§2.2.2 van de toelichting is tekstueel aangevuld.

	bedrijfslocatie parkeren en vervolgens 5 vrachtwagens het bedrijfsterrein verlaten er voldoende ruimte vrijkomt voor het parkeren van de auto's van het personeel.	parkeren van personenauto's. De meeste verkeersbewegingen vinden in de ochtend en eind van de middag plaats. Er vinden echter ook enkele verkeersbewegingen overdag plaats. Het is dan niet praktisch om de personenauto's elke keer te verplaatsen als een vrachtwagen het terrein aandoet en moet manoeuvreren. Daarmee is tevens geen sprake van de gewenste efficiënte bedrijfssituatie. Wel is het zo dat in beginsel elke ondernemer moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Met het plan wordt voldoende ruimte geboden om het parkeren volledig op het eigen terrein te laten plaatsvinden. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.	
j.	<u>Hinder vrachtverkeer</u> Reclamant ondervindt veel hinder van het vrachtverkeer en stelt dat het vrachtverkeer de nachtrust verstoort.	Chauffeurs krijgen van de bedrijfseigenaar de instructie om met gepaste snelheid te rijden om zoveel als mogelijk eventuele ervaren hinder bij omwonenden weg te nemen. Tussen de bedrijfseigenaar en appellant is een overeenkomst opgesteld waarin is vastgelegd dat de bedrijfseigenaar de chauffeurs de instructies geeft.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
k.	<u>Bezwaar tegen uitbreiding</u> Reclamant vindt de uitbreiding bezwaarlijk omdat daarmee het aantal	Het plan voorziet juist in een vermindering van het aantal verkeersbewegingen, omdat met het bundelen van bedrijfsactiviteiten op	Het aspect verkeersgeneratie is opgenomen in de toelichting.

	vervoersbewegingen toeneemt.	één locatie ervoor zorgt dat transportbewegingen tussen de locaties wegvallen. Daarnaast vallen met het verwijderen van de bedrijfsbestemming aan de A 100 tevens potentieel zware en ongewenste verkeersbewegingen door de kern van Ottoland weg.	
I.	Indirecte geluidhinder Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan niet wordt benoemd wat de huidige en toekomstige situaties zijn ten aanzien van indirecte hinder vanwege de vrachtwagenbewegingen van het transportbedrijf en dat hier geen voorwaarden aan worden gesteld.	Reclamant stelt terecht dat indirecte hinder niet inzichtelijk is gemaakt. De geluidhinder die wordt veroorzaakt als gevolg van verkeersbewegingen over de openbare weg wordt indirecte hinder genoemd. Indirecte hinder wordt niet direct toegerekend aan een inrichting en was derhalve niet meegenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is indirecte hinder inzichtelijk gemaakt en in het akoestisch onderzoek bedrijfshinder verwerkt. Ten aanzien van indirecte hinder wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Dit is de voorwaarde die wij stellen aan indirecte hinder. De bedrijfseigenaar is zich bewust van het feit dat ondanks dat de indirecte hinder voldoet aan de wettelijke grenswaarden, omwonenden desondanks geluidhinder kunnen ervaren. De bedrijfseigenaar heeft de chauffeurs instructies gegeven om rustig en veilig over de A te rijden om zo eventuele geluidhinder	Het akoestisch onderzoek bedrijfslawaaï in de bijlage van de toelichting is uitgebreid met het aspect indirecte hinder. De conclusie van het akoestisch onderzoek in §4.5 van de toelichting is uitgebreid.

		zoveel als mogelijk te beperken.	
m.	<u>Onvolledig akoestisch rapport</u> Reclamant stelt dat een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï voor de woningen langs de A naar de provinciale weg N216 ontbreekt.	De geluidhinder die wordt veroorzaakt als gevolg van verkeersbewegingen over de openbare weg worden niet direct toegerekend aan een inrichting. Het aspect indirecte hinder was derhalve niet meegenomen in het akoestisch onderzoek bedrijfslawaaï. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is indirecte hinder alsnog inzichtelijk gemaakt en in het akoestisch onderzoek bedrijfshinder verwerkt. Daarbij is de indirecte hinder vanwege verkeersbewegingen van het bedrijfsterrein naar de N216 meegenomen. Ten aanzien van indirecte hinder wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden.	Het akoestisch onderzoek bedrijfslawaaï in de bijlage van de toelichting is uitgebreid met het aspect indirecte hinder. De conclusie van het akoestisch onderzoek in §4.5 van de toelichting is uitgebreid.
n.	<u>Handhaving</u> Reclamant vraagt waarom de gemeente niet handhavend heeft opgetreden tegen het gebruik van agrarische gronden als onderdeel van het transportbedrijf.	Wij zijn pas vanaf het moment van het beoordelen van het principeverzoek van de initiatiefnemer op de hoogte van het gebruik in strijd met de agrarische bestemming. Na een positieve beoordeling van het principeverzoek en de proactieve houding van de initiatiefnemer en daarmee het zicht op spoedige legalisatie van het strijdige gebruik in het nieuwe bestemmingsplan is er geen reden voor handhaving.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
o.	<u>Verzoek handhaving</u> Reclamant verzoekt de gemeente om handhavend	Het verzoek tot handhaving is opgepakt. Op een deel van het terrein met de	Deze opmerking heeft niet geleid tot

	op te treden tegen het gebruik van agrarische gronden als onderdeel van het transportbedrijf.	agrarische bestemming is materiaal verwijderd. Zoals al aangeven is er zicht op spoedige legalisatie en daarom wordt er verder niet handhavend opgetreden.	aanpassingen aan het bestemmingsplan.
p.	<u>Landschappelijke inpassing</u> Reclamant stelt dat de geluidswand niet is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan.	Dit klopt. Deze geluidswand was op verzoek opgenomen in het plan, er is echter geen noodzaak voor een geluidswand. De geluidswand zal ook niet meer gerealiseerd worden. De geluidswand wordt daardoor ook niet meer toegevoegd.	Het geluidscherm wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.
q.	<u>Geluidswand</u> Reclamant is van mening dat de geluidswand eruit zal zien als gebouwde omgeving en er dus geen sprake is van openheid en lange zichtlijnen.	De geluidswand zou ingepast worden in het groen en daarom niet zichtbaar zijn en ook geen invloed hebben op de zichtlijnen en openheid. De geluidswand maakt echter geen deel meer uit van het bestemmingsplan.	Het geluidscherm wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.
r.	<u>Landschappelijke inpassing</u> Reclamant stelt voor om ervoor te zorgen dat het huidige bedrijfsterrein fatsoenlijk landschappelijk wordt ingepast.	Het is een wens van de initiatiefnemer en een eis vanuit de gemeente om het bedrijf landschappelijk goed in de passen in de omgeving. Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen, is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inrichtingsplan voorziet in het aanbrengen van streekeigen soorten, zoals liguster en hartbladige els. Daarnaast zijn inheemse soorten ingetekend die veel worden toegepast binnen de regio en daarmee streekeigen zijn, zoals	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		klimop, hulst, krentenboompje, meidoorn en gele kornoelje. De stelling van reclamant dat de genoemde bomen en struiken in het landschappelijk inpassingsplan niet streekeigen zijn, volgen wij niet. De landschapsarchitect heeft ervoor gekozen om een mix van streekeigen en inheemse soorten toe te passen die bladhoudend zijn. De streekeigen en inheemse beplanting om het bedrijfsterrein zal hierdoor ook in de winter een afschermende werking hebben. Omdat de groene omzoming wordt gerealiseerd met inheemse soorten en streekeigen beplanting ontstaat er een groene omzoming die passend is binnen het karakter van het gebied en zorgt voor een zachte overgang. Hierdoor is er sprake van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels, zodat de aanleg en instandhouding hiervan is verzekerd.	
s.	<u>Lichthinder</u> Reclamant stelt dat in de avond en soms in de nacht lampen op het bedrijfsterrein branden en hiermee een sterke lichtbundel ontstaat die de polder inschijnt, hetgeen	Uit de ecologische quickscan wordt geadviseerd om in de nieuwe situatie te werken met vleermuisvriendelijke verlichting (amberkleurig licht, nederwaarts gerichte lichtbundel, toepassen geconvergeerde	In §2.2.1 en §4.8 van de toelichting is toegevoegd dat de eigenaar van het bedrijf vleermuisvriendelijke verlichting gaat toepassen.

	verstorend werkt voor nachtdieren.	lichtbundel). De initiatiefnemer heeft aangegeven dit advies op te volgen door vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen. Omdat dit licht onder andere naar beneden wordt gericht, wordt verondersteld dat het licht niet verstorend werkt voor (nacht)dieren. Daarnaast wordt de verlichting op het achterste gedeelte alleen ingeschakeld op basis van bewegingssensoren. Tussen de bedrijfseigenaar Polderweg 2 en een omwonende is een private overeenkomst opgesteld waarin het aspect licht is opgenomen. Hierin is bovengenoemde vastgelegd.	
t.	Lichtplan Reclamant heeft geen vertrouwen in het lichtplan.	Ten aanzien van het aspect licht gaat de bedrijfseigenaar – conform het advies van het ecologisch adviesbureau – vleermuisvriendelijke verlichting toepassen. De verlichting wordt zoveel mogelijk naar beneden schijnend geplaatst. Voor de nachtverlichting wordt amberkleurige en geconvergeerde verlichting toegepast. Tenslotte wordt de verlichting op het achterterrein alleen ingeschakeld op basis van sensoren Tussen de bedrijfseigenaar Polderweg 2 en een omwonende is een private overeenkomst opgesteld waarin het aspect licht is	In §2.2.1 en §4.8 van de toelichting is toegevoegd dat de eigenaar van het bedrijf vleermuisvriendelijke verlichting gaat toepassen.

		opgenomen. Hierin is bovengenoemde vastgelegd.	
u.	<u>Schade aan woningen</u> Volgens reclamant ontstaat er schade aan historische karakteristieke panden langs de A-even vanwege het zware vrachtverkeer en reclamant stelt dat dit aspect niet is meegenomen in het bestemmingsplan.	Het aspect was inderdaad niet benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. In Het bedrijf maakt gebruik van reguliere trucks en materieel. Het is niet verboden om met dergelijke verkeersbewegingen over de openbare weg te rijden. Incidenteel maakt het bedrijf gebruik van breedte-transport, waarbij een ontheffing wordt aangevraagd omdat het transport te breed is. Het bedrijf beschikt over eigen transportbegeleiding en verzorgt dan ook de eigen begeleiding van dit breedte-transport, waarmee de veiligheid gewaarborgd word en de kans op schade aan gebouwen zoveel als mogelijk beperkt word. Verder krijgen chauffeurs van de bedrijfseigenaar de instructie om met gepaste snelheid te rijden en nadrukkelijk rekening te houden met zwakkere verkeersdeelnemers en de bebouwde omgeving.	§2.2.2 is tekstueel uitgebreid met het aspect verkeersgeneratie, waarbij een beschrijving van het feit dat incidenteel breedte- transport van het bedrijf wordt begeleid.
v.	<u>Verkeersveiligheid</u> Reclamant stelt dat er onveilige situaties voor schoolgaande leerlingen ontstaan door het ontsluitingsverkeer en uitbreiding van het vrachtverkeer over de schoolroute onverdedigbaar is.	Met name de wegen in de bebouwde kom van Ottoland worden gebruikt door schoolgaande kinderen die naar de Eben-Haëzerschool en de Yuverta de Bossekamp (voormalig Wellant College) gaan. Het plan voorziet in een efficiëntere bedrijfsvoering,	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		waarbij de verkeersgeneratie van het bedrijf niet toeneemt en bedrijfsactiviteiten worden gebundeld op de Polderweglocatie. Hierdoor vallen er verkeersbewegingen via de A naar de bebouwde kom van Ottoland weg, hetgeen de verkeersveiligheid voor schoolgaande kinderen ten goede komt. Daarnaast vallen met het verwijderen van de bedrijfsbestemming aan de A 100 tevens potentieel zware en ongewenste verkeersbewegingen door de kern van Ottoland weg.	
w.	<u>Onderhoud ontsluiting Polderweg en A-even</u> Volgens reclamant ontstaat door het zware vrachtverkeer schade aan de weg, hetgeen zorgt voor onveilige situaties doordat de asfaltrand kapot gereden wordt en daardoor fietsers uit balans kunnen raken.	Het vrachtverkeer van het bedrijf rijdt over een openbare weg waar geen verbod voor vrachtwagens geldt. Indien er schade aan de weg ontstaat, zal dit worden hersteld.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
x.	<u>Toename verkeersbewegingen</u> Reclamant stelt dat de verkeershinder is toegenomen als gevolg van het groeiende aantal vrachtverkeersbewegingen en vindt de uitbreiding van het transportbedrijf en daarmee een toename van het aantal vervoersbewegingen op en vanaf de bedrijfslocatie maatschappelijk gezien niet wenselijk en haalbaar.	Het aantal verkeersbewegingen is recent al afgenomen door het vertrek van een ander bedrijf van de locatie Polderweg 2. Daarmee zal de hinder ook zijn afgenomen. De hinder zal verder afnemen, omdat het plan voorziet in een efficiëntere bedrijfsvoering door de bedrijfsactiviteiten te bundelen op één locatie. De verkeersbewegingen die nodig waren tussen de bedrijfslocaties vallen hierdoor weg. Daardoor zullen er minder verkeersbewegingen door	Het aspect verkeersgeneratie is opgenomen in §2.2.2 van de toelichting.

		Ottoland en daarmee minder hinder zijn. Daarnaast vallen met het verwijderen van de bedrijfsbestemming aan de A 100 tevens potentieel zware verkeersbewegingen door de kern van Ottoland weg.	
--	--	---	--

2.4 Volgnummer 6

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Uitbreiding bedrijf</u> Reclamant stelt dat de uitbreiding van 5.000 m² van de bedrijfsbestemming een verdubbeling is ten opzichte van de huidige situatie.	Het klopt dat er sprake is van ongeveer een verdubbeling ten opzicht van de huidige situatie. Het plan voorziet echter ook in een afname van het totale aantal vierkante meters bedrijfsbestemming in Ottoland. Thans zijn de percelen A 100 en Polderweg 2 te Ottoland voorzien van een oppervlak aan bedrijfsbestemming van per saldo circa 14.700 m². In de nieuwe situatie blijft per saldo circa 8.630 m² bedrijfsbestemming over. Het plan voorziet daarmee in een afname van circa 6.070 m² aan bedrijfsbestemming. Daarnaast worden de bouw mogelijkheden niet uitgebreid en het bouwvlak niet vergroot.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
b.	<u>Bedrijfsverplaatsing</u> Reclamant vindt dat transportbedrijven zich moeten vestigen op transportcentrum Schelluinen.	Regionaal en gemeentelijk beleid is om bedrijven in hun ontwikkeling actief te ondersteunen. De verhuizing van het bedrijf aan de Polderweg 2 is onderzocht, maar een verhuizing (naar bijvoorbeeld Schelluinen) bleek niet haalbaar. Dit komt onder andere vanwege financiële redenen en het feit dat circa 75% van het personeelbestand in de omgeving woont (Ottoland, Molenaarsgraaf, Brandwijk en Goudriaan). Bij verplaatsing zal naar verwachting een deel van het personeelsbestand opzoek gaan naar werk dicht bij hun woonplaats en dus het transportbedrijf verlaten. Dit is een onwenselijke situatie voor het bedrijf. Tevens zorgt	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		bedrijfsverplaatsing voor kapitaalvernietiging. Het bedrijf heeft in de afgelopen jaren meerdere malen geïnvesteerd in het bedrijfsterrein. Het bedrijfsterrein is naar de bedrijfsvoering van het bedrijf ingericht. Ook zal verplaatsing van het bedrijf naar elders resulteren in meer verkeersbewegingen, omdat het overgrote deel van het klantenbestand van het bedrijf zich in de omgeving van Ottoland bevindt.	
c.	<u>Landschappelijk doorzicht</u> Reclamant stelt dat er een landschappelijk doorzicht verloren gaat en is van mening dat het geluidsschermb langs de westzijde van het bedrijfsperceel landschappelijk gezien niet passend is.	Het geluidsschermb werd toegepast in de lengterichting van het perceel, waardoor het doorgezicht langs het perceel juist gehandhaafd blijft. Daarnaast werd het scherm in het groen ingepast, waardoor deze niet zichtbaar zou zijn. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het geluidsschermb verwijderd, omdat er geen noodzaak meer is voor plaatsing van het scherm.	Het geluidsschermb wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.
d.	<u>Zwaar transport</u> Reclamant stelt dat veel zware en brede transporten over de A naar de provinciale weg N216 plaatsvinden en dat de A niet geschikt is voor het zware transport.	Volgens de verkeersgegevens van de Omgevingsdienst regio Zuid-Holland Zuid, welke zijn verwerkt in het akoestisch rapport wegverkeerslawaaier, rijden er over de A (het traject tussen de Polderweg ter hoogte van de woning A 12 en het kruispunt A-Lubbertjesweg) 1.644 voertuigen per dag. In de verkeersgegevens wordt onderscheidt gemaakt in lichte voertuigen (motorvoertuigen op drie of meer wielen, met uitzondering van middelzware en zware voertuigen), middelzware voertuigen (gelede en	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		ongelede autobussen, alsmede andere motorvoertuigen die ongeleed zijn en voorzien van een enkele achteras waarop vier banden zijn gemonteerd) en zware voertuigen (gelede motorvoertuigen, alsmede motorvoertuigen die zijn voorzien van een dubbele achteras, met uitzondering van autobussen.). Het laagste percentage van lichte verkeersbewegingen (en dus het hoogste percentage van zwaardere categorieën) vindt plaats tijdens de dagperiode. Tijdens deze periode wordt 96,35% van alle verkeersbewegingen aangemerkt als licht verkeer (zoals personenauto's). Dat betekent dat de overige 3,65% voertuigen onderverdeeld worden in zwaardere categorieën. Omgerekend zijn dit dan niet meer dan 61 (middel)zware verkeersbewegingen. De A is ingericht als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De weg bestaat uit een asfaltconstructie van circa 4,5 meter breed met aan beide zijden een groene berm. Een dergelijke weg kan de genoemde verkeersintensiteit goed aan. Incidenteel maakt het bedrijf gebruik van breedte-transport, waarbij een ontheffing wordt aangevraagd omdat het transport te breed is. Het bedrijf beschikt over eigen transportbegeleiding en verzorgt dan ook de eigen begeleiding van dit breedte-	
--	--	--	--

		transport, waarmee de veiligheid gewaarborgd word. Omdat het plan niet voorziet in een toename van verkeersbewegingen over de A richting de N216, vinden wij dat de ontwikkeling passend is.	
e.	<u>Plaatsvinden transporten</u> Reclamant vraagt hoeveel uur per week de transporten van het transportbedrijf mogen plaatsvinden.	Het bedrijf mag in principe heel de week haar bedrijfsactiviteiten uitvoeren. Wel dient het bedrijf te voldoen aan de wetgeving, onder andere op het gebied van geluid, en mag het bedrijf geen onevenredige hinder veroorzaken. De eigenaar van het bedrijf heeft aangegeven dat het overgrote deel van de werkzaamheden worden uitgevoerd van maandag tot en met zaterdag tussen circa 05:00 uur en circa 20:00 uur.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
f.	<u>Teveel verkeer over de A</u> Reclamant stelt dat de bedrijfsuitbreiding te groot is en het bedrijf zorgt voor teveel verkeer op de A en dat dit voor te gevaarlijke situaties zorgt voor het overige verkeer.	Volgens de verkeersgegevens van de Omgevingsdienst regio Zuid-Holland Zuid, welke zijn verwerkt in het akoestisch wegverkeerslawaaierapport, rijden er over de A (het traject tussen de Polderweg ter hoogte van de woning A 12 en het kruispunt A-Lubbertjesweg) 1.644 voertuigen per dag. De A is ingericht als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Voor erftoegangswegen wordt uitgegaan dat dergelijke wegen een etmaalintensiteit van maximaal 6.000 motorvoertuigen aankunnen. Gezien de verkeersbewegingen van het bedrijf aan de Polderweg 2 niet toenemen als gevolg van	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		het plan, kan de A de verkeersintensiteiten aan. Het plan voorziet daarnaast in een efficiëntere bedrijfsvoering door de bedrijfsactiviteiten te bundelen op één locatie. Hierdoor vallen de verkeersbewegingen door de bebouwde kom in Ottoland, die nodig waren tussen de bedrijfslocaties weg, hetgeen de verkeersveiligheid in de bebouwde kom ten goede komt. Om extra verkeersveiligheid te creëren heeft de bedrijfseigenaar zijn chauffeurs instructies gegeven om rustig en veilig over de A te rijden. Daarnaast vallen met het verwijderen van de bedrijfsbestemming aan de A 100 tevens potentieel zware verkeersbewegingen door de kern van Ottoland weg.	
g.	<u>Bedrijfsverplaatsing</u> Reclamant stelt dat de verhuizing van het transportbedrijf naar transportcentrum Schelluinen de oplossing is.	De verhuizing van het bedrijf aan de Polderweg 2 naar elders is onderzocht, maar een verhuizing bleek niet haalbaar. Dit komt onder andere vanwege financiële redenen en het feit dat circa 75% van het personeelbestand in de omgeving woont (Ottoland, Molenaarsgraaf, Brandwijk en Goudriaan). Bij verplaatsing zal naar verwachting een deel van het personeelsbestand opzoek gaan naar werk dicht bij hun woonplaats en dus het transportbedrijf verlaten. Dit is een onwenselijke situatie voor het bedrijf. Tevens zorgt bedrijfsverplaatsing voor kapitaalvernietiging. Het bedrijf heeft in de afgelopen	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		jaren meerdere malen geïnvesteed in het bedrijfsterrein. Het bedrijfsterrein is naar de bedrijfsvoering van het bedrijf ingericht. Ook zal verplaatsing van het bedrijf naar elders resulteren in meer verkeersbewegingen, omdat het overgrote deel van het klantenbestand van het bedrijf zich in de omgeving van Ottoland bevindt.	
h.	<u>Extra woonstippen</u> Reclamant vraagt zich af waarom het bestemmingsplan voorziet in 2 extra woonstippen terwijl er geen bebouwing wordt gesloopt.	Er wordt geen bedrijfsmatige bebouwing gesloopt, maar er worden wel potentiële bouw mogelijkheden weggenomen. Deze bouw mogelijkheden vertegenwoordigen ook een waarde. Daarom worden deze elders toegevoegd is de vorm van meer passende bebouwing en dus woningen.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
i.	<u>Nieuwe woning A 100</u> Reclamant is van mening dat niet duidelijk is aangegeven waar de nieuwe woning op het perceel A 100 wordt gebouwd.	Conform de regels van dit bestemmingsplan dienen woningen binnen het bouwvlak van de woonbestemming gerealiseerd te worden. Gezien het bouwvlak is het zeer aannemelijk dat de tweede woning op de A 100 in het bestaande gebouw gaat plaatsvinden. Deze bestemmingswijziging is mede doorlopen met het oog op een eventuele kangoeroewoning.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

3. Overlegreacties

3.1 Volgnummer 7 (Waterschap Rivierenland)

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Het Waterschap Rivierenland (hierna: Waterschap) stelt dat er sprake is van één planologisch geheel en daardoor de particuliere vrijstelling één keer mag worden benut.	Er is sprake van één planologische procedure waarin drie deellocaties zijn opgenomen met drie verschillende individuele bewoners. In de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland is opgenomen dat individuele bewoners een vrijstelling van de compensatieplicht krijgen van 500 m ² voor stedelijk gebied en 1.500 m ² voor landelijk gebied. Omdat sprake is van drie verschillende individuele bewoners kan de vrijstelling eenmaal per deelgebied benut worden.	Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
b.	Het Waterschap stelt dat in de toelichting is opgenomen dat voor het aanvragen van een extra uitrit een melding moet worden gedaan. Het Waterschap stelt dat voor een dergelijke aanvraag een watervergunning ingediend moet worden.	De gemeente deelt de mening dat voor een extra uitrit een watervergunning aangevraagd moet worden. Dit is tekstueel toegevoegd in de toelichting.	§4.2 van de toelichting is tekstueel aangepast.
c.	Het Waterschap geeft aan dat het beleid van het Waterschap één perceelontsluiting per perceel toestaat. Het Waterschap kan hiervan afwijken teneinde meerdere uitritten toe te staan indien er sprake is van een zwaarwegend belang. Het Waterschap vraagt om dit op te nemen in de toelichting.	In de toelichting is toegevoegd dat het Waterschap een extra uitrit aan een perceel kan toevoegen indien de aanvrager een zwaarwegend belang kan aantonen bij de watervergunningsaanvraag.	§4.2 van de toelichting is tekstueel aangevuld.

d.	Het Waterschap stelt dat compensatie voor verhard oppervlak een B-status dient te krijgen en B-wateren afwateren op water met een B- of A-status. Hierom ziet het Waterschap graag voor elke locatie terug waar de compensatie aangelegd gaat worden.	Uitsluitend voor de locatie Polderweg 2 te Ottoland dient watercompensatie plaats te vinden. De eigenaar van het perceel Polderweg 2 heeft aangegeven dat de watercompensatie voorop het perceel zal plaatsvinden. Op deze locatie is voldoende ruimte om de gehele watercompensatie te laten plaatsvinden, ook als de initiatiefnemer geen gebruik gaat of kan maken van de eenmalige particuliere vrijstelling. De compensatielocatie is in hetzelfde peilgebied gelegen als waar de toename aan verharding plaatsvindt en watert af op B-watergang 429738.  Afbeelding 4: Indicatie watercompensatie	§4.2 van de toelichting is aangevuld door de beoogde watercompensatielocatie toe te voegen.
e.	Het Waterschap stelt dat de watercompensatie niet alleen bij de omgevingsvergunning-aanvraag, maar ook bij de aanvraag voor de watervergunning	De gemeente deelt de mening dat de compensatie ook bij de aanvraag voor de watervergunning inzichtelijk gemaakt moet worden. Dit is tekstueel toegevoegd in de toelichting.	§4.2 van de toelichting is tekstueel aangevuld.

	inzichtelijk moet worden gemaakt.		
f.	Het Waterschap stelt dat de A-watergang ten noorden van het deelgebied tegenover Heulenslag 77 bestemd dient te worden met de enkelbestemming 'Water'.	Het deelgebied grenst aan de noordzijde aan de wetering met de A-status. Derhalve is hier geen waterbestemming opgenomen, gezien de wetering geen deel uitmaakt van het deelgebied. Ter verduidelijking is het deelgebied aan de noordzijde vergroot, waardoor de wetering binnen het plangebied valt. Op de wetering is de bestemming 'Water' gelegd.	Het deelgebied is in de verbeelding aan de noordzijde vergroot. In de verbeelding en de regels is de bestemming 'Water' toegevoegd. Dit wordt tevens in de toelichting benoemd in §4.2 alsmede in hoofdstuk 5.

3.2 Volgnummer 8 (Gasunie)

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Gasunie adviseert om meer aandacht te besteden aan de ondergrondse aardgas-transportleidingen en de externe veiligheidsrisico's van de leidingen.	In het voorontwerp-bestemmingsplan is onder andere ingegaan op het plaatsgebonden risico. Echter is niet ingegaan op het groepsrisico. De paragraaf externe veiligheid uit de toelichting is hierop tekstueel uitgebreid. Hierin worden de artikelen 11 en 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen behandeld en is een verantwoording voor het groepsrisico opgenomen.	§4.6 van de toelichting is tekstueel aangevuld.

4. Wijzigingen in ontwerp-bestemmingsplan

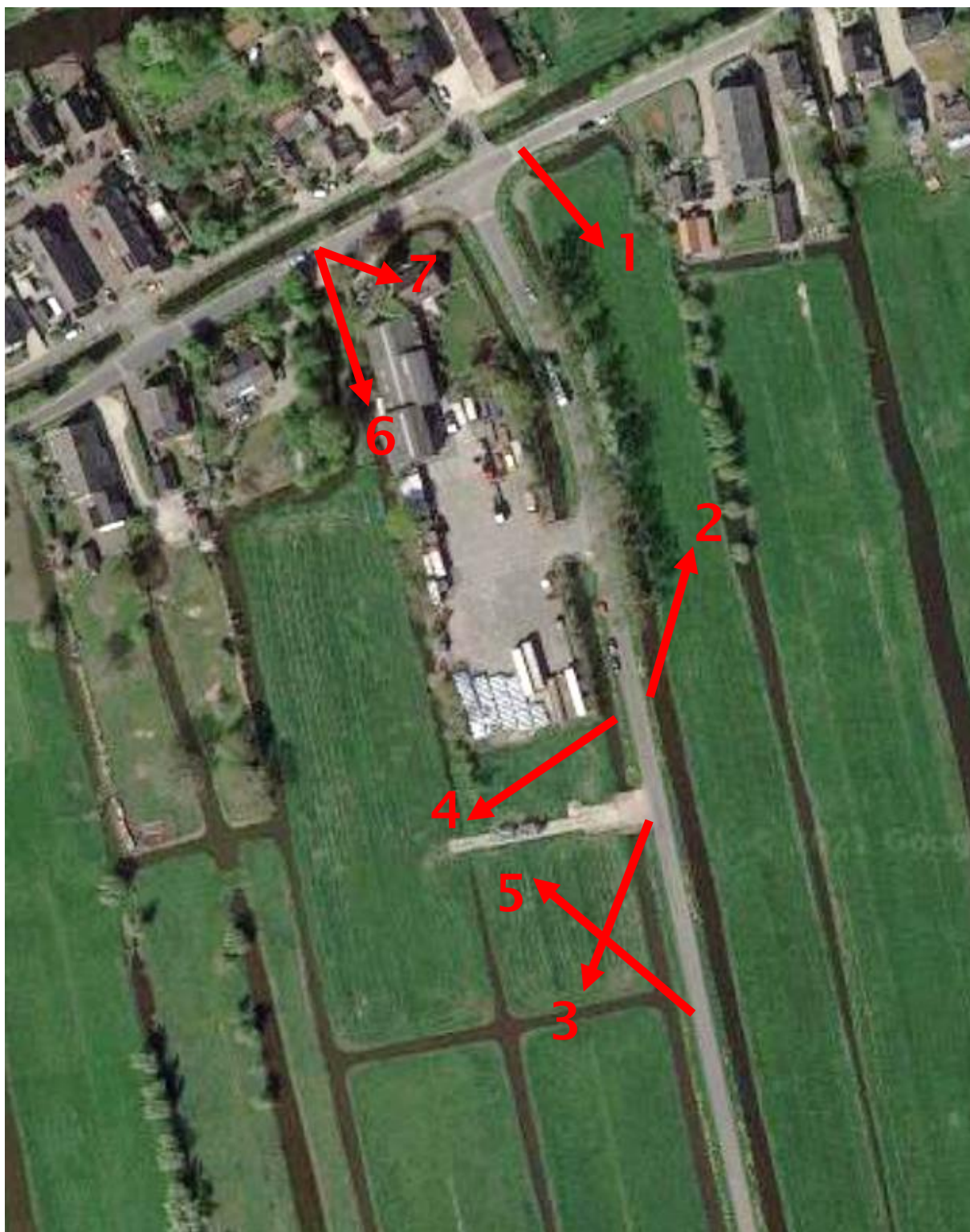
Wijzigingen naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties		
Nr.	Beantwoording	Aanpassing
1.	Volgnummer 1, reactie f en h Volgnummer 3, reactie h, k, u en x	Het aspect verkeersgeneratie is opgenomen in §2.2.2 van de toelichting. Tevens is opgenomen dat de ontsluiting via de Polderweg en de A plaatsvindt en dat bij incidenteel breedte-transport dit transport wordt begeleid.
2.	Volgnummer 1, reactie i en o Volgnummer 2, reactie d en h	§2.2.3 van de toelichting is tekstueel aangevuld. Benoemd is dat er streekeigen en inheemse soorten worden toegepast in de landschappelijke inpassing. Verder is beschreven dat het parkeren op het eigen terrein plaatsvindt en door het groen aan het zicht wordt onttrokken. Daarnaast is het Molenwaards Kookboek toegevoegd in de toelichting en bijlage van de toelichting.
3.	Volgnummer 1, reactie m Volgnummer 2, reactie n Volgnummer 3, reactie s en t	§2.2.1 en §4.8 van de toelichting is aangevuld met een beschrijving dat op de locatie Polderweg 2 vleermuisvriendelijke verlichting wordt toegepast, waarbij de verlichting wordt zoveel mogelijk naar beneden schijnend wordt geplaatst. Voor de nachtverlichting wordt amberkleurige en geconvergeerde verlichting toegepast. Tenslotte wordt de verlichting op het achterterrein alleen ingeschakeld op basis van sensoren.
4.	Volgnummer 1, reactie n Volgnummer 2, reactie l Volgnummer 3, reactie l en m	Het akoestisch onderzoek bedrijfslawaaï is uitgebreid met het aspect indirecte hinder. De conclusie van dit onderzoek is toegevoegd in §4.5 van de toelichting.
5.	Volgnummer 1, reactie o Volgnummer 2, reactie d en e Volgnummer 3, reactie p en q Volgnummer 6, reactie c	Artikel 4.1.1 lid c is uit de regels verwijderd. De aanduiding 'geluidscherm' is uit de verbeelding verwijderd. De

		bestemming 'Groen' op de locatie Polderweg 2 is op de verbeelding uitgebreid.
6.	Volgnummer 2, reactie g	Het landschappelijk inpassingsplan is aangevuld met enkele bestaande bomen.
7.	Volgnummer 3, reactie b	§3.4.1 is vervangen door de reeds vastgestelde Toekomstvisie Molenlanden 2030.
8.	Volgnummer 3, reactie e en f	§2.2.1 is tekstueel uitgebreid met een omschrijving van het begrip 'efficiënte bedrijfsvoering' en een beschrijving van de inhoud en het doel ervan.
9.	Volgnummer 3, reactie i	§2.2.2 van de toelichting is tekstueel aangevuld met een beschrijving dat ook overdag transportbewegingen over het bedrijfsterrein manoeuvreren , waardoor er geen plek is voor het parkeren van personenauto's.
10.	Volgnummer 7, reactie b en c	In §4.2 van de toelichting is toegevoegd dat voor het aanvragen van een extra inrit een watervergunning aangevraagd moet worden en dat het waterschap een extra uitrit aan een perceel kan toevoegen indien de aanvrager een zwaarwegend belang kan aantonen bij de watervergunningsaanvraag.
11.	Volgnummer 7, reactie d en e	§4.2 van de toelichting is aangevuld door de beoogde watercompensatielocatie voor de locatie Polderweg 2 toe te voegen en tekstueel aangevuld dat de compensatie naast de omgevingsvergunning ook inzichtelijk gemaakt moet worden bij de watervergunningaanvraag.
12.	Volgnummer 7, reactie f	Het deelgebied aan de Heulenslag is aan de noordzijde iets vergroot in de verbeelding. Ter plaatse van de watering is de bestemming 'Water' opgenomen. Deze bestemming is tevens toegevoegd

		in de regels (artikel 7) en in hoofdstuk 5 van de toelichting.
13.	Volgnummer 8, reactie a	§4.6 van de toelichting is aangevuld met een beschrijving van het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en een verantwoording van het groepsrisico.

Overige wijzigingen	
Nr.	Aanpassing
14.	Om de toelichting leesbaarder te maken zijn de samenvattende hoofdstukken 3 en 4 zijn uit de toelichting verwijderd.
15.	§1.1.3 en §2.2.1 van de toelichting zijn uitgebreid en hoofdstuk 3 is geactualiseerd.
16.	In de verbeelding is de locatie A 100 is aan de westzijde iets uitgebreid (een deel van het perceel A 102), zodat de gehele bedrijfsbestemming wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Dit is tevens benoemd in §1.1.2 en §2.2.1 van de toelichting.
17.	In §1.2 van de toelichting zijn de reeds vastgestelde 'Paraplubestemmingsplan bijzondere woonvormen' en 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' toegevoegd.
18.	Artikelen 1.14, 1.35, 1.39, 1.50, 1.51, 16 en 19 zijn toegevoegd aan de regels, in overeenstemming met de 'Paraplubestemmingsplan bijzondere woonvormen' en de 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden'.

Bijlage 1 – Foto's omgeving Polderweg 2



1





4





