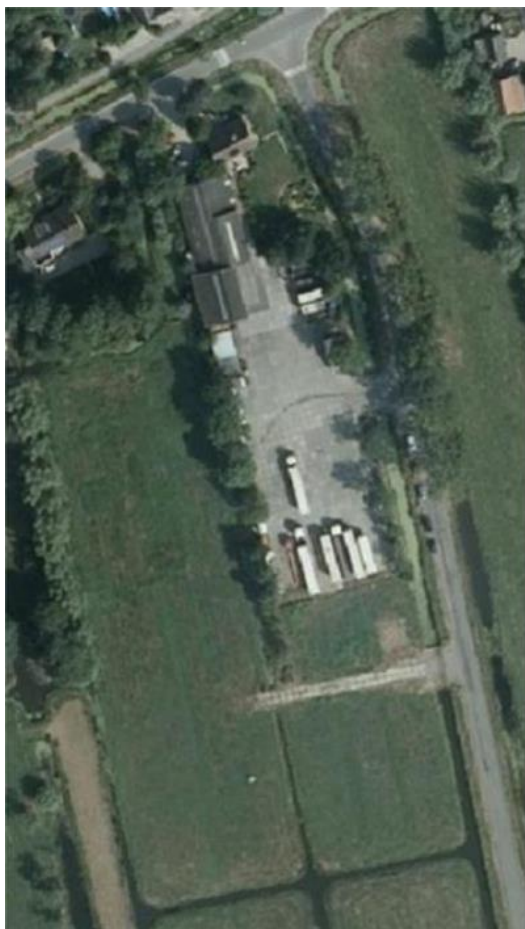




Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ottoland en Bleskensgraaf'



Gemeente Molenlanden

Nota zienswijzen

‘Ruimte voor ruimte Ottoland en Bleskensgraaf’

Datum:

10-02-2022

Versie:

1.0

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Zienswijzen	5
2.1 Volgnummer 1	5
2.2 Volgnummer 2	26
2.3 Volgnummer 3	30
3. Ambtshalve wijzigingen	42
 Bijlage 1 – Foto’s reclamant volgnummer 1.....	44
Bijlage 2 – Foto’s reclamant volgnummer 2.....	45
Bijlage 3 – Foto’s reclamant volgnummer 3.....	47

1. Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Polderweg 2 te Ottoland, A 100 te Ottoland en tegenover Heulenslag 77 te Bleskensgraaf. Het plan ziet toe op het uitbreiden van de bedrijfsbestemming aan de Polderweg 2, omzetting van de bedrijfsbestemming en bedrijfswoning aan de A 100 naar wonen met twee wooneenheden en toevoeging van een woning op het perceel tegenover Heulenslag 77.

Zienswijzen

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 8 december 2021 bekend gemaakt (Gemeentebld nr. 445582) dat het ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ottoland en Bleskensgraaf' (NL.IMRO.1978.BPrvOTLBKG-ON01) vanaf 9 december 2021 voor zes weken ter inzage ligt. Gedurende deze termijn kon eenieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze naar voren brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en zijn ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van de voorliggende 'Nota zienswijzen' worden de zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien.

Daarnaast hebben de provincie Zuid-Holland, het waterschap Rivierenland, de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid en de SIMAV informeel advies gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Omdat het slechts informele adviezen betreffen en geen zienswijzen, worden de adviezen niet van een antwoord voorzien. Het bestemmingsplan is wel op bepaalde punten gewijzigd naar aanleiding van deze adviezen. In de ambtshalve wijzigingen (hoofdstuk 3) zijn de wijzigingen aangegeven.

Leeswijzer

De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft. In het laatste hoofdstuk zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

2. Zienswijzen

2.1 Volgnummer 1

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Onafhankelijke instantie</u> Reclamant vraagt of deze casus zo spoedig mogelijk voorgelegd kan worden aan een onafhankelijke instantie die de gemeenteraad van een inhoudelijk en afhankelijk advies voorziet.	Deze casus is afgewogen tegen bestaand beleid en andere casussen. De gemeente is hierin afhankelijk en heeft geen andere belangen dan het faciliteren van een ondernemer en het verwijderen van een bedrijfsbestemming op een ongewenste locatie binnen de bebouwde kom van Ottoland en daarmee het vergroten van de leefbaarheid in het dorp. Op 8 maart 2022 zal de programmacommissie en de gemeenteraad als onafhankelijk orgaan in een gecombineerde vergadering een besluit nemen op het plan.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
b.	<u>Ruimtelijke kwaliteit</u> Reclamant stelt dat op het perceel A 100 twee woningen worden gebouwd, waardoor het lint dichtslibt. Tevens worden op de A 100 geen gebouwen verwijderd, waardoor een groot landschappelijk verlies ontstaat.	De gemeente is van mening dat op het perceel A 100 'dichtslibben' van het lint juist wordt voorkomen en er juist sprake is van een landschappelijke kwaliteitsverbetering. De bebouwing op het perceel A 100 te Ottoland concentreert zich op dit moment aan de westzijde van het perceel, waardoor aan de oostzijde van het perceel een zichtlijn aanwezig is naar het achtergelegen polderlandschap. In het vigerend bestemmingsplan is op het perceel A 100 mogelijk om een constructiebedrijf te vestigen, waarbij bedrijfsgebouwen gerealiseerd kunnen worden. Deze bedrijfsgebouwen kunnen over een aanzienlijke breedte over het perceel gerealiseerd worden. Hierdoor zou het thans aanwezige landschappelijke	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		doorzicht aangetast kunnen worden. Door de extra woning mogelijk te maken binnen het thans aanwezige bebouwingscluster aan de westzijde van het perceel blijft het huidige doorzicht behouden. Aan de oostzijde van het perceel A 100 is een brede strook Tuinbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Ondanks dat er op het perceel A 100 geen gebouwen worden verwijderd, ontstaat met de bestemmingswijziging wel een landschappelijke verbetering ten opzichte van de vigerend planologische situatie.	
c.	<u>Precedentwerking</u> Reclamant is van mening dat met het omzetten van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming in het buitengebied precedentwerking ontstaat.	De gemeente heeft vaker medewerking verleend aan het wijzigen van agrarische bestemmingen naar een bedrijfsbestemming. Uitgangspunt om aan dergelijke initiatieven medewerking te verlenen is dat er per saldo sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de locatie waar de wijziging naar een bedrijfsbestemming in het buitengebied plaatsvindt, op een verantwoorde wijze landschappelijk wordt ingepast. De gemeente is van mening dat dit plan per saldo voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en dat het bedrijf aan de Polderweg 2 op een verantwoorde wijze landschappelijk wordt ingepast. Daarmee zijn wij van mening dat er geen nieuw precedent wordt gecreëerd.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
d.	<u>Ruimte voor ruimte-regeling</u>	De provinciale ruimte voor ruimte-regeling bestaat formeel niet meer. Deze is dus ook niet 1-	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

	Reclamant stelt dat de ruimte voor ruimte-regeling niet goed is toegepast, omdat er geen bebouwing wordt verwijderd.	op-1 toegepast. De achterliggende gedachte van deze regeling wordt nog wel door ons 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. Het wegnemen van de niet in gebruik zijnde bedrijfsbestemming aan de A 100 (en daarmee het wegnemen van mogelijke zware verkeersbewegingen door het dorp en het verbeteren van het woon- en leefklimaat van de woningen in de omgeving), het juridisch-planologisch borgen van een zichtlijn over de oostzijde van het perceel A 100 naar het achtergelegen polderlandschap (tegengaan mogelijkheid 'dichtslibben' van het lint) 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 bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen nemen geheel af, want aan de Polderweg worden geen extra bouwmogelijkheden toegevoegd. De bedrijfsbestemming wordt landschappelijk goed ingepast aan de Polderweg. Per saldo is er	
--	---	---	--

		sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	
e.	<u>Behoud gebouw A 100</u> Reclamant vraagt waarom het gebouw naast de woning A 100 gehandhaafd blijft en stelt dat dit gebouw afgebroken moet worden op de Ruimte voor ruimte-regeling toe te kunnen passen. Tevens vraagt reclamant of de sloop van dit gebouw is overwogen en waarom dit niet als voorwaarde is gesteld.	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 en het juridisch-planologisch borgen van een landschappelijk doorzicht naar het achtergelegen polderlandschap. Dit plan voorziet in een netto afname van het aantal vierkante meters bedrijfsbestemming in Ottoland, een afname van de bouwmogelijkheden ten aanzien van bedrijfsgebouwen, 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. Het ingediende initiatief voorziet niet in de sloop van het gebouw naast de woning A 100 en is daardoor niet direct overwogen. Het behoudt van dit gebouw doet echter niet af aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die het plan met zich meebrengt. Daardoor hoeft dit gebouw niet gesloopt te worden en daardoor is de sloop van dit gebouw niet als voorwaarde opgenomen.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
f.	<u>Met terugwerkende kracht bedrijfsmeters verkopen</u> Reclamant stelt dat haar perceel in het verleden een bedrijfsbestemming had en dat zij in het kader van rechtsgelijkheid met terugwerkende kracht deze bestemming wil inzetten om een extra woning op haar perceel te kunnen bouwen of te verkopen.	Het perceel van reclamant heeft op dit moment een woonbestemming in het onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Omdat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan er geen aanspraak meer worden gemaakt op bouw- en gebruiksmogelijkheden uit voorgaande bestemmingsplannen, tenzij een beroep kan worden gedaan op het overgangsrecht als bedoeld	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		in artikel 32 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Het overgangsrecht regelt dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Het bestemmingsplan is in januari 2010 in werking getreden. Op dat moment werd het perceel van reclamant niet gebruikt ten behoeve van een volwaardig bedrijf. Er kan daardoor niet met terugwerkende kracht aanspraak worden gedaan op de rechten van een eventuele in het verleden aanwezige bedrijfsbestemming.	
g.	<u>Geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering</u> Reclamant stelt dat het groen inpakken van de bedrijfslocatie met streekeigen beplanting niet gezien kan worden als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.	Met het groen inpakken van de bedrijfslocatie aan de Polderweg 2 met streekeigen soorten zorgt voor een zachte overgang van de bebouwde omgeving naar het open polderlandschap. Ook worden de bedrijfsmatige activiteiten en bebouwing aan het oog onttrokken, zoals ook bij solitaire agrarische bedrijven in het buitengebied het geval is. Het toevoegen van de groene omzoming op zichzelf zorgt niet zozeer voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Echter dient het plan in zijn totaal beoordeeld te worden om te kunnen stellen of binnen een plan al dan niet sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het wegnemen van de niet in gebruik zijnde bedrijfsbestemming aan de A, het juridisch-planologisch borgen van een zichtlijn over de oostzijde van het perceel A 100 naar het achtergelegen polderlandschap en het ondersteunen van een lokale ondernemer zijn voor de	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		gemeente 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. Hierdoor is per saldo sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	
h.	<u>Vastgoed transactie</u> Reclamant suggereert dat de gemeente de initiatiefnemer in een geweldige vastgoedtransactie faciliteert.	De gemeente neemt alle initiatieven separaat in behandeling en toetst elk initiatief onafhankelijke van de initiatiefnemer 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. Dit plan maakt hierop geen uitzondering.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
i.	<u>Planschade</u> Reclamant geeft aan een aanvraag voor planschade in te dienen als het plan doorgang zal gaan vinden. Reclamant is namelijk van mening dat een deel van het uitzicht wordt ontnomen. Reclamant heeft daarbij een foto toegevoegd. Deze is toegevoegd in bijlage 1 van deze nota.	Het staat reclamant vrij om een verzoek tot planschade in te dienen.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
j.	<u>Ruimtelijke kwaliteit, natuur en milieu</u> Reclamant concludeert dat het plan voorziet in een groot verlies aan ruimtelijke kwaliteit, natuur en milieu.	<u>Ruimtelijke kwaliteit</u> Zoals eerder aangegeven is de gemeente van mening dat het plan per saldo voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en deelt daardoor de mening ook niet dat er sprake is van een onevenredig groot verlies aan	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van Polderweg 2. Ter plaatse van het perceel Polderweg 2 wordt de bedrijfsbestemming richting het zuiden uitgebreid. De uitbreiding wordt echter landschappelijk goed ingepast op een wijze die kenmerkend is voor de streek. Percelen en wegen in de Alblasserwaard worden veelvuldig ingepast op een wijze zoals hier. Daarnaast wordt het doorzicht in de lengterichting van het perceel begeleid en daarmee juist versterkt. <u>Natuur</u> Het plan is getoetst aan de Wet natuurbescherming (Wnb) en wat de effecten zijn op beschermd flora en fauna. Het ecologisch deskundig adviesbureau concludeert dat het plan geen deel uitmaakt van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland en er geen significante toename van stikstofdepositie binnen omliggende Natura 2000-gebieden worden verwacht. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van soortenbescherming leidt de ontwikkelingen tevens niet tot overtreding van de Wnb, mits er maatregelen worden genomen. Voorbeelden van maatregelen die getroffen worden zijn het gefaseerd verwijderen van alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal, de werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (of tijdens het broedseizoen waarbij een ter zake deskundige het	
--	--	--	--

		terrein voor de aanvang van de werkzaamheden controleert op de aanwezigheid van broedvogels) en het toepassen van 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. Conclusie van het ecologisch deskundig adviesbureau is dat het plan uitvoerbaar is in het kader van de Wnb. Overigens heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om een natuurlijke oever te realiseren om de ecologische waarden te versterken. <u>Milieu</u> Tevens is het plan getoetst aan de haalbaarheid ten aanzien van het milieu. Zo is er onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai, bedrijfslawaai, ecologie, bodemkwaliteit en archeologie. De onderzoeken zijn uitgevoerd door deskundige adviesbureaus. Uit de onderzoeken komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de milieuaspecten. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van de milieuaspecten.	
k.	<u>Landschapskenmerken</u>	Het plan voorziet in het realiseren van een groene	Het landschappelijk inpassingsplan is

	Reclamant stelt dat met het realiseren van een brede, hoge en streekeigen groenstrook de authentieke landschapskenmerken worden aantast.	omzoming rondom het bedrijfsterrein aan de Polderweg 2. Daarbij is gebruikgemaakt van de inpassingsmaatregelen uit het Molenwaards Kookboek, het landschappelijk inspiratiekader van de gemeente. De landschappelijke doorzichten naar het achtergelegen landschap lopen vanaf het lint parallel aan de verkaveling. Vanuit het Molenwaards Kookboek wordt dan ook aanbevolen om uitbreidingen plaats te laten vinden in het verlengde van de verkaveling in plaats van in de breedte. Zodoende sluit de kavelvorm aan bij de bestaande verkaveling. Deze maatregel is aan de Polderweg 2 toegepast. Inpassingsmaatregelen die in het Molenwaards Kookboek worden genoemd en die aan de Polderweg 2 zijn toegepast zijn het niet bouwen voorbij de wetering, het aanbrengen van streekeigen inheemse beplanting om de overgang te verzachten en het parkeren uit het zicht situeren. Door de toepassing van dergelijke inpassingsmaatregelen is de gemeente van mening dat landschapskenmerken zoveel als mogelijk worden gerespecteerd. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de inspraakreacties en het vooroverleg het landschappelijk inpassingsplan aangepast om beter aan te sluiten bij het landschap. Soorten als hulst en klimop zijn verwijderd en beplanting die meer aansluiten bij de omgeving zijn toegevoegd. Dit resulteert in het toevoegen van knotwilgen na de tweede dam en het toevoegen van een onderbegroeiing van streekeigen beplanting. Daarnaast wordt op de kop van de bedrijfskavel een steviger wilgenbosje gerealiseerd	aangepast in de bijlage van de toelichting en de bijlage van de regels. Tevens is afbeelding 16 van de toelichting vervangen door het aangepaste landschappelijk inpassingsplan, alsmede de bijbehorende tekst.
--	---	--	--

		om een steviger gebaar te maken en het huidige onrustige beeld van wat er op de kavel plaatsvindt te verzachten. Daarnaast was in het ontwerpbestemmingsplan de watercompensatie op het voorerf van het perceel Polderweg 2 beoogd. Landschappelijk gezien is het verbreden van de zuidelijk gelegen dwarssloot passender. Derhalve wordt deze dwarssloot verbreed, waarmee de watercompensatie hier tevens kan plaatsvinden. Met deze aanpassingen in het landschappelijk inpassingsplan is de gemeente van mening dat de landschappelijke inpassing aan de Polderweg 2 nog beter aansluit bij de landschapskenmerken in de omgeving.	
I.	<u>Geen metaalbedrijf</u> Reclamant stelt dat op het perceel A 100 geen bedrijf zich kan vestigen en daardoor niet gesteld kan worden dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Tevens stelt reclamant dat met het toestaan van extra bebouwing aan de A 100 de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast.	Op het perceel A 100 is in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' een bedrijfsbestemming met een bouwvlak en een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – constructiebedrijf' opgenomen. De regels van dit bestemmingsplan bepalen dat deze gronden zijn bestemd voor een constructiebedrijf. Indien een omgevingsvergunning bij de gemeente wordt ingediend voor de vestiging van een constructiebedrijf aan de A 100 en de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan, dan kan de gemeente de aanvraag niet tegenhouden. Dat betekent dat op dit moment een constructiebedrijf aan de A 100 gevestigd mag en kan worden. Middels het plan wordt de bedrijfsbestemming verwijderd en daarmee ook de juridisch-planologische mogelijkheid om op de A 100 een constructiebedrijf te vestigen.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		Hiermee worden ook de bijbehorende bedrijfshinder en verkeer uitgesloten. Omdat direct naast de bedrijfsbestemming ook woonbestemmingen aanwezig zijn, wordt hiermee potentiële hinder voorkomen. Tezamen met de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen', het toestaan van nieuwe bebouwing in het huidige bebouwingscluster en het juridisch-planologisch vastleggen van een landschappelijk doorzicht naar het achtergelegen slagenlandschap ontstaat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	
m.	<u>Toename zwaarder verkeer</u> Reclamant stelt dat het zeer waarschijnlijk is dat het zwaar verkeer zal toenemen richting de N216.	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 eind 2016. Dit bedrijf had destijds 12 trekkende eenheden. Door de groei van het huidige bedrijf in de opslag en stalling van machines was het bedrijf genoodzaakt om een locatie elders te gebruiken. 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. De andere locaties waar de opslag en stalling plaatsvinden worden daardoor niet meer gebruikt. Hierdoor ontstaat een efficiëntere bedrijfsvoering met per saldo minder verkeersbewegingen. Tevens vallen met het verwijderen van de	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		bedrijfsbestemming aan de A 100 potentieel zwaar vrachtverkeer door de kern van Ottoland naar de N216 weg. Deze bedrijfsbestemming wordt vervolgens ingezet aan de Polderweg 2, waarbij de bedrijfsbestemming gebruikt wordt om opslag en transportmiddel te kunnen stallen/parkeren op één locatie (efficiënte bedrijfsvoering). Met het verplaatsen van de bedrijfsbestemming ontstaat er daardoor een verbeterde situatie ten aanzien van het aantal (potentiële) verkeersbewegingen. Juridisch-planologisch gezien weerhoudt het plan niet in het uitbreiden van het wagenpark van het bedrijf, waardoor er per saldo mogelijk meer verkeersbewegingen zouden kunnen ontstaan. Echter moet het bedrijf, net als ieder ander bedrijf, voldoen aan de wet, zoals ook aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Zodoende heeft het bedrijf niet de oneindige mogelijkheid om uit te kunnen breiden. Het bedrijf kan alleen uitbreiden zolang het voldoet aan de wetgeving en kan daarmee niet voorziet in onevenredige hinder.	
n.	<u>Karakter regio</u> Reclamant stelt dat het plan niet bijdraagt aan het behoud van het open, rustige en authentieke karakter van de regio.	Het plan voorziet per saldo in het behoud van het open, rustige en authentieke karakter van de regio. Weliswaar gaat de bedrijfsuitbreiding een klein deel het landschap in, maar hier staat tegenover dat het bedrijf op een verantwoorde wijze landschappelijk wordt ingepast, onder andere door het toepassing van inpassingsmaatregelen uit het Molenwaards Kookboek. Daarnaast ontstaat er een	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		efficiëntere bedrijfsvoering, waardoor het zware verkeer in Ottoland zal afnemen. Verder wordt aan de A 100 een potentiële nieuwvestiging van een zwaar bedrijf en daaraan verbonden zware verkeersbewegingen door Ottoland uitgesloten en is nieuwe bebouwing met dit plan uitsluitend toegestaan aan de westzijde van het perceel (in het huidige bebouwingscluster). Daardoor is er een landschappelijk doorzicht naar het achtergelegen open slagenlandschap aan de oostzijde van het perceel juridisch-planologisch gewaarborgd.	
o.	<u>Lichtvervuiling</u> Reclamant stelt dat grote schijnwerpers op het bedrijfsterrein schadelijk zijn voor mens en dier.	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, werkt het licht niet verstorend voor (beschermd) 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.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
p.	<u>Verdere mogelijke groei transportbedrijf</u>	De insteek van het plan is dat aan de Polderweg 2 een efficiëntere bedrijfsvoering ontstaat en	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

	Reclamant stelt dat het niet te voorkomen is dat het bedrijf groeit.	daardoor een afname van het aantal verkeersbewegingen. 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. Door de groei van het bedrijf in de opslag en stalling van machines was het bedrijf genoodzaakt om locaties elders te gebruiken. 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. De andere locaties zijn daardoor niet meer nodig en zullen ook niet meer gebruikt worden. Hierdoor ontstaat een efficiëntere bedrijfsvoering met per saldo minder verkeersbewegingen. Juridisch-planologisch gezien weerhoudt het plan niet in het uitbreiden van het wagenpark van het bedrijf, waardoor er per saldo mogelijk meer verkeersbewegingen zouden kunnen ontstaan. Echter moet het bedrijf, net als ieder ander bedrijf, voldoen aan de wet, zoals ook aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Zodoende heeft het bedrijf niet de oneindige mogelijkheid om uit te kunnen breiden. Het bedrijf kan alleen uitbreiden zolang het voldoet aan de wetgeving en kan daarmee niet voorzien in onevenredige hinder.	
--	---	--	--

q.	<u>Creëren probleem</u> Reclamant stelt dat doordat de gemeente geen duidelijke beleidskaders stelt in termen van omvang en aard van bedrijfsvoering en door niet te handhaven, de gemeente haar eigen problemen creëert.	<u>Beleidskaders</u> De gemeente Molenlanden wil regionale bedrijven graag 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 wordt per casus bepaald. Dit is van vele factoren afhankelijk. Dit kan werkgelegenheid zijn, maar ook locatieafhankelijkheid. Daarnaast verlangt de gemeente altijd enige vorm van compensatie. In hoeverre de omvang en aard van de bedrijfsvoering uitgebreid kan worden, is daardoor per casus verschillend en daarom niet zo specifiek vastgelegd in beleid. <u>Handhaving</u> 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 verplichting om over te gaan tot handhaving.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
s.	<u>Omslagpunt</u> Reclamant vraagt welk soort bedrijvigheid de gemeente wil steunen en stimuleren in het buitengebied en waar het omslagpunt voor de gemeente ligt om bedrijven te stimuleren om te verplaatsen naar elders.	Het beleid van de gemeente Molenlanden is om bedrijven en ondernemers te ondersteunen. Molenlanden is van oudsher een landelijk gebied waar veel bedrijvigheid plaatsvindt. De gemeente hecht veel waarde aan het vasthouden van lokaal ondernemerschap en wil graag nieuw ondernemerschap aantrekken. Daarbij richt de	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		gemeente zich met name op bedrijven met een agrarisch en productieprofiel, maar ook alle daaraan verbonden bedrijven die in dienst zijn van deze sector, zoals een transportbedrijf. De kracht van diversiteit in onze regio wordt hiermee onderstreept. De gemeente Molenlanden wil dan ook 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 wordt per casus 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 m². en wordt het bedrijfsterrein landschappelijk op een verantwoorde wijze ingepast. Er is derhalve geen 'omslagpunt' te definiëren.	
t.	<u>Verkeersbewegingen</u> Reclamant stelt dat het vergroten van het bedrijfsoppervlak gaat voorzien in de groei van het bedrijf en een toename in het aantal verkeersbewegingen. Daarbij geeft reclamant aan dat hij niet begrijpt waarom het bedrijf thans 'pendelt' tussen de bedrijfslocaties in	In de transportbranche is een steeds verdergaande vraag naar specialisatie, wat vraagt om aangepast en gespecialiseerd materieel. Het bedrijf aan de Polderweg heeft hierom diverse soorten transportmiddelen om in te kunnen springen op de vraag van de consument. Deze transportmiddelen nemen door hun omvang veel ruimte in. Deze ruimte is op dit moment niet aanwezig op het bedrijfsperceel	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

	Molenaarsgraaf en Ottoland.	aan de Polderweg, waardoor het bedrijf andere locaties in Ottoland en Molenaarsgraaf gebruikt voor opslag en stalling. De reparatie van transportmiddelen vindt plaats aan de Polderweg 2. Door het uitbreiden van het bedrijfsperceel aan de Polderweg, kunnen alle opslag en transportmiddel hier gestald worden. De overige locaties in Ottoland en Molenaarsgraaf worden daarmee overbodig en worden niet meer in gebruik genomen. Daardoor verdwijnen alle verkeersbewegingen van het bedrijf tussen de Polderweg 2 en de andere locaties in Ottoland en Molenaarsgraaf. De uitbreiding van het bedrijfsterrein sorteert derhalve in een afname van de verkeersbewegingen van het bedrijf. De uitbreiding van het bedrijfsterrein voorziet dus in een efficiëntere bedrijfsvoering, waarbij de huidige opslag en stalling gebundeld worden op één locatie. De uitbreiding voorziet dus niet zozeer in de groei van het bedrijf zelf. Juridisch-planologisch gezien weerhoudt het plan zich niet in de groei van het bedrijf. Indien het bedrijf wil en kan groeien, dan acht de gemeente dit acceptabel, mits wordt voldaan aan de wetgeving (bijvoorbeeld ten aanzien van geluidhinder). Zodoende kan het bedrijf niet zodanig groeien dat er onevenredige hinder ontstaat.	
u.	<u>Werkgelegenheid</u> Reclamant stelt dat een verplaatsing van het bedrijf naar Schelluinen-West of elders niet leidt tot verlies van de	Los van het feit of medewerkers ook met de auto naar Schelluinen-West kunnen rijden, zal de verhuizing van het bedrijf in Ottoland naar Schelluinen automatisch zorgen voor het	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

	werkgelegenheid, omdat de werknemers ook naar Schelluinen kunnen reizen.	verlies van werkgelegenheid in Ottoland. Ook verliest het bedrijf op deze manier de binding met zijn klanten en de lokale gemeenschap. Daarnaast is verplaatsing voor het bedrijf niet haalbaar.	
v.	<u>Geen parkeeroverlast</u> Reclamant stelt dat het parkeren van de personenauto's van het personeel aan de Polderweg niet leid tot overlast en dat dit argument niet gebruikt kan worden voor het uitbreiden van het bedrijf.	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. Daarmee wordt tevens aangesloten bij de inpassingsmaatregel uit het Molenwaards Kookboek (het landschappelijk inspiratiekader) om het parkeren op het erf en uit het zicht op te lossen.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
w.	<u>Verkeersveiligheid</u> Reclamant stelt dat het plan voorziet in een onveilige situatie als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen en door het faciliteren van extreem groot en zwaar transport.	Zoals in eerdere beantwoording voorziet het plan in een afname van het aantal verkeersbewegingen van het bedrijf door het creëren van een efficiëntere bedrijfsvoering. De gemeente deelt derhalve niet de mening dat er sprake is van een toename in de verkeersbewegingen van het bedrijf. Het bedrijf wordt ontsloten via de Polderweg, de A en de N216. De A en de Polderweg zijn ingericht als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. De wegen bestaan uit een asfaltconstructie van circa 4,5 meter breed met aan beide zijden een groene berm. Dergelijke wegen zijn erop ingericht om agrarisch verkeer en ook vrachtverkeer veilig te kunnen verwerken. Incidenteel maakt het bedrijf gebruik van breedtetransport	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		waarvoor een ontheffing moet worden aangevraagd omdat het transport te breed en/of te zwaar is. Het bedrijf beschikt over eigen transportbegeleiding en verzorgt dan ook de eigen begeleiding van dit incidentele breedtetransport, waarmee de (verkeers)veiligheid gewaarborgd word.	
x.	<u>Lokale wegen en overlast</u> Reclamant stelt dat het plan zorgt voor het overbelasten en beschadigen van de lokale wegen. Tevens stelt reclamant dat het plan zal leiden tot meer overlast voor aangrenzende woonpercelen.	Door het realiseren van een efficiëntere bedrijfsvoering zal het aantal zware verkeersbewegingen afnemen, hetgeen de lokale wegen ten goede komt en naar alle waarschijnlijkheid ook minder overlast ervaren zal worden. De A en de Polderweg zijn ingericht als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. De wegen bestaan uit een minimaal 4,5 meter brede asfaltconstructie met aan beide zijden een groene berm. De maximale intensiteiten op een dergelijke weg zouden volgens de landelijke richtlijnen van het CROW, mede vanuit het oogpunt van leefbaarheid en veiligheid, tussen de 5.000 en 6.000 motorvoertuigen per etmaal moeten zijn¹. Volgens de verkeersgegevens van de Omgevingsdienst regio Zuid-Holland Zuid, welke zijn verwerkt in het akoestisch wegverkeerslawairapport, 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. Gesteld wordt dat de wegen nog niet op de maximale verkeersintensiteit zitten en dus niet overbelast zijn.	§4.5 van de toelichting is tekstueel aangevuld. Er worden maatwerkvoorschriften toegevoegd aan de vergunning van het transportbedrijf.

¹ bron: CROW richtlijnen conform ASVV2004, publicatie 216 en Handboek Wegontwerp

		Daarnaast dient het wegontwerp het zware verkeer aan te kunnen. Daarom gelden op deze wegen dan ook geen verbod voor vrachtwagens. Omdat er geen verbod geldt, mag het bedrijf over deze wegen blijven rijden. Indien er schade aan de weg ontstaat, zal dit worden hersteld. 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 het plan is de indirecte geluidshinder van het bedrijf op woningen langs de A onderzocht. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de indirecte hinder onder de wettelijke grenswaarden blijven. Ten aanzien van het equivalente geluidniveau vanwege indirecte hinder die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde, worden maatwerkvoorschriften opgenomen in de vergunning van het transportbedrijf.	
y.	<u>Woningaanbod</u> Reclamant stelt dat de toegevoegde woningen niet bijdragen aan een verbetering van het woningaanbod.	In Bleskensgraaf wordt een vrijstaande grondgebonden woning gerealiseerd. Volgens de Woonvisie Molenlanden 2020 ligt de nadruk in Bleskensgraaf onder andere op grondgebonden woningen >€450.000. Daarmee wordt gericht op gezinnen die een ruimte woning zoeken. De woning in Bleskensgraaf sluit dus aan bij de woonvisie. Volgens de woonvisie is in Ottoland de grootste behoefte afkomstig van gezinnen die op zoek zijn naar een ruime grondgebonden woning. De woning aan de A 100 kan hierin voorzien. Echter zal de nieuwe woning in de toekomst worden	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		bewoond door de zoon van de initiatiefnemer. Daarmee voorziet het plan in het realiseren van een woning voor een starter. Er wordt derhalve direct gebouwd naar de vraag.	
z.	Participatie Reclamant stelt dat er geen sprake is geweest van participatie. Reclamant vraagt of de gemeente de initiatiefnemer heeft gevraagd om in de voorbereidingsfase in contact te treden met alle aanwonenden aan het lint tussen de Polderweg en N216	Aangezien dit een particulier initiatief is, ligt de verantwoordelijkheid voor de participatie bij de initiatiefnemer. Wij hebben er wel actief op gestuurd om te participeren met de omgeving. Na de inspraakreacties is er ook gesproken met reclamanten. Door de gemeente, maar ook door de initiatiefnemer. Hoe wordt geparticipeerd is vormvrij, de gemeente heeft derhalve ook niet specifiek aangegeven dat de inwoners tussen de Polderweg en N216 langs moest gaan. De initiatiefnemer aan de Polderweg heeft er uiteindelijk voor gekozen bij de directe burens langs te gaan om het plan door te nemen.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

2.2 Volgnummer 2

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Landschappelijk doorzicht</u> Reclamant stelt dat het doorbreken van het landschappelijk doorzicht afbreuk doet aan het karakter van de polder. Daarnaast geeft reclamant aan dat hun doorzicht naar de polder wordt belemmerd door het plan. Reclamant heeft daarbij foto's toegevoegd. Deze zijn toegevoegd in bijlage 2 van deze nota.	De gemeente hecht grote waarde aan de ruimtelijke kwaliteit en wil ontwikkelingen dan ook zorgvuldig afstemmen op de karakteristieke kwaliteit van het landschap. Hiervoor is het Molenwaards Kookboek ontwikkeld, het landschappelijk inspiratiekader van de gemeente. Hierbij zijn onder andere handvaten gegeven voor uitbreidingen van bedrijven in het lint, zoals het geval is aan de Polderweg 2. Uitgangspunt bij bedrijfsuitbreidingen in het lint is onder andere dat de uitbreiding in de richting van de verkaveling plaatsvindt. Uitbreiding in de breedte zou directe gevolgen hebben voor de doorzichten van aangrenzende percelen. Door de uitbreiding in de lengterichting plaats te laten vinden, worden landschappelijke doorzichten vanuit het lint niet of zo min mogelijk beperkt. De vrije doorzichten de polder in blijven voor alle aangrenzende, maar ook verder van de Polderweg 2 gelegen percelen behouden. Het directe zicht naar achteren, de polder in wordt niet geblokkeerd. Alleen bij het schuin wegg kijken over de polder, wordt een deel het zicht geblokkeerd. Dit betreft echter een zicht op grote afstand. Daarbij moet ook vermeld worden dat er onder andere bijbehorende bouwwerken en streekeigen elementen zoals wilgen het uitzicht bij schuinwegkijken blokkeren. Uit de woning gezien is de uitbreiding niet of nauwelijks zichtbaar. Meer percelen, wegen en bedrijven in de polder worden	Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast in de bijlage van de toelichting en de bijlage van de regels. Tevens is afbeelding 16 van de toelichting vervangen door het aangepaste landschappelijk inpassingsplan, alsmede de bijbehorende tekst.

		omzoomd door wilgen en andere beplanting. Dit verzacht de aanblik en hierdoor valt de uitbreiding weg in het polder landschap. De groene inpassing versterkt en begeleid het doorzicht de polder in langs het perceel. Zodoende wordt het bedrijfsterrein aan de Polderweg 2 op een verantwoorde manier landschappelijk ingepast en wordt er op een verantwoorde wijze ontwikkelingen toegestaan in het landschap. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de inspraakreacties en het vooroverleg het landschappelijk inpassingsplan aangepast om beter aan te sluiten bij het landschap. Soorten als hult en klimop zijn verwijderd en beplanting die meer aansluiten bij de omgeving zijn toegevoegd. Dit resulteert in het toevoegen van knotwilgen na de tweede dam en het toevoegen van een onderbegroeiing van streekeigen beplanting. Daarnaast wordt op de kop van de bedrijfskavel een steviger wilgenbosje gerealiseerd om een steviger gebaar te maken en het huidige onrustige beeld van wat er op de kavel plaatsvindt te verzachten. Daarnaast was in het ontwerpbestemmingsplan de watercompensatie op het voorerf van het perceel Polderweg 2 beoogd. Landschappelijk gezien is het verbreden van de zuidelijk gelegen dwarssloot passender. Derhalve wordt deze dwarssloot verbreed, waarmee de watercompensatie hier tevens kan plaatsvinden. Wij zijn ons ervan bewust dat de uitbreiding van het bedrijf aan de Polderweg effect heeft op het zicht en de beleving van het landschap. Naar ons oordeel is dit effect echter klein. De	
--	--	---	--

		zorgvuldige groene landschappelijke inpassing maakt ook dat de aanblik verzacht wordt. Daarom concluderen wij dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.	
b.	<u>Groeimogelijkheden transportbedrijf</u> Reclamant stelt dat het transportbedrijf in potentie kan uitbreiden in het aantal vrachtwagens.	De insteek van het plan is dat aan de Polderweg 2 een efficiëntere bedrijfsvoering ontstaat en daardoor een afname van het aantal verkeersbewegingen. Door de groei van het 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. Juridisch-planologisch gezien weerhoudt het plan niet in het uitbreiden van het wagenpark van het bedrijf, waardoor er per saldo mogelijk meer verkeersbewegingen zouden kunnen ontstaan. Echter moet het bedrijf, net als ieder ander bedrijf, voldoen aan de wet. Zodoende heeft het bedrijf niet de oneindige mogelijkheid om uit te kunnen breiden. Het bedrijf kan alleen uitbreiden zolang het voldoet aan de wetgeving en kan daarmee niet voorziet in onevenredige hinder. Ook als de bestemming niet verruimd wordt, kan het aantal voertuigen toenemen. Het bedrijfsoppervlakte is niet	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		gekoppeld aan het aantal voertuigen.	
c.	<u>Financiële onhaalbaarheid</u> Reclamant vraagt in hoeverre de volgende aspecten zijn geverifieerd of geobjectiveerd: - financiële haalbaarheid om het bedrijf te verplaatsen naar elders is; - het feit dat 75% van het personeelsbestand in de omgeving woont; - de verwachting dat een deel van het personeel het bedrijf zal verlaten bij een verplaatsing naar elders; - het feit dat het overgrote deel van het klantbestand zich in de omgeving van Ottoland bevind.	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. De gemeente heeft zelf - hoewel onder andere werkgelegenheid belangrijk is voor de gemeente - de aspecten die reclamant benoemd niet geverifieerd of geobjectiveerd. Los daarvan is het feit dat met het helpen van deze ondernemer, het bedrijf op de huidige locatie kan blijven zitten en daardoor de werkgelegenheid ook op deze locatie blijft.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

2.3 Volgnummer 3

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Verslechtering ruimtelijke kwaliteit</u> Reclamant stelt dat de ruimtelijke kwaliteit verslechterd, mede omdat de feitelijke situatie aan de A 100 niet wijzigt en de uitbreiding aan de Polderweg 2 zorgt voor aantasting van het open karakter van de lintbebouwing en het belemmeren van de zichtlijnen naar het achtergelegen open slagenlandschap.	A 100 In de huidige situatie staat er op het perceel A 100 een voormalig bedrijfswoning en bijgebouw. In het vigerend bestemmingsplan is op het perceel A 100 mogelijk om een constructiebedrijf te vestigen, waarbij bedrijfsgebouwen gerealiseerd kunnen worden. Deze bedrijfsgebouwen kunnen over een aanzienlijke breedte over het perceel gerealiseerd worden. Hierdoor zou het thans aanwezige landschappelijke doorzicht aangetast worden. De gemeente wil het 'dichtslibben' van het lint graag voorkomen. Daarom hebben wij ervoor gekozen de extra woning alleen binnen het thans aanwezige bebouwingscluster aan de westzijde van het perceel A 100 toe te staan. Aan de oostzijde van het perceel A 100 is een brede strook Tuinbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. De zichtlijn over dit deel van het perceel naar het achtergelegen polderlandschap is daarmee juridisch-planologisch geborgd. Ten aanzien van de bedrijfsbestemming en het huidige landschappelijk doorzicht op het perceel A 100 verandert er in de feitelijke situatie inderdaad niets, maar op dit moment zijn er op dit perceel juridisch-planologisch ontwikkelingen mogelijk die de ruimtelijke kwaliteit aantasten (vestigen constructiebedrijf met bedrijfsgebouwen en dichtslibben van het lint/ aantasten zichtlijnen vanuit het lint naar het achtergelegen open	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		slagenlandschap). Met dit plan worden deze ontwikkelingen uitgesloten. Daarmee ontstaat er een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. <u>Polderweg 2</u> De gemeente hecht grote waarde aan de ruimtelijke kwaliteit en wil ontwikkelingen dan ook zorgvuldig afstemmen op de karakteristieke kwaliteit van het landschap. Hiervoor is het Molenwaards Kookboek ontwikkeld, het landschappelijk inspiratiekader van de gemeente. Hierbij zijn onder andere handvaten gegeven voor uitbreidingen van bedrijven in het lint, zoals het geval is aan de Polderweg 2. Uitgangspunt bij bedrijfsuitbreidingen in het lint is onder andere dat de uitbreiding in de richting van de verkaveling plaatsvindt. Dat is met de uitbreiding aan de Polderweg 2 ook gedaan. De bedrijfsuitbreiding rijkt heirdoor wel ver de polder in, maar door juist in de richting van de verkaveling uit te breiden in plaats van in de breedte, wordt juist voorkomen dat zichtlijnen vanuit het lint naar het achtergelegen open slagenlandschap onevenredig worden beperkt. Per saldo is heirdoor sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	
b.	<u>Aantallen vervoersbewegingen</u> Reclamant stelt dat niet concreet is gemaakt in hoeveel vervoersbewegingen het plan voorziet.	Met de 'verplaatsing' en sanering van de bedrijfsbestemming aan de A 100 worden potentiële zware verkeersbewegingen voorkomen. Bij het toevoegen van de bedrijfsbestemming aan de Polderweg 2 kan er een efficiëntere bedrijfsvoering plaatsvinden en zodoende	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		minder verkeersbewegingen plaatsvinden. Los van het feit welke aantallen verkeersbewegingen tussen de Polderweg 2 en de andere locaties plaatsvinden, zorgt het bundelen van alle activiteiten op één bedrijfsterrein logischerwijs in een afname van het aantal verkeersbewegingen. Immers, de huidige verkeersbewegingen tussen de locaties die nu ook door Ottoland plaatsvinden, vallen in de nieuwe situatie in zijn totaliteit weg. De bedrijfseigenaar heeft aangegeven dat er op dit moment dagelijks tussen de Polderweg 2 en de overige locaties ongeveer 24 verkeersbewegingen plaatsvinden. Deze vallen weg als gevolg van het clusteren van de werkzaamheden op één locatie. De huidige aantal verkeersbewegingen van de Polderweg 2 naar de N216 blijven onveranderd. Dat betekent dus dat het plan een afname van circa 24 verkeersbewegingen faciliteert. Tevens vallen met de verplaatsing van de bedrijfsbestemming aan de A 100 potentieel zwaar vrachtverkeer door de kern van Ottoland naar de N216 weg. Op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 vallen hiermee circa 52 verkeersbewegingen weg.	
c.	<u>Efficiëntere bedrijfsvoering</u> Reclamant stelt dat er geen duidelijke uitwerking te vinden is van wat een efficiëntere bedrijfsvoering inhoud	De gemeente verstaat 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	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

	en wat de noodzaak daarvan is.	producten zo snel mogelijk geleverd kunnen worden. In het geval van de Polderweg 2 kunnen als gevolg van een efficiëntere bedrijfsvoering alle bedrijfsactiviteiten gebundeld worden op één locatie. Het belang dat daarmee gediend is dat de verkeersbewegingen die tussen de locaties nodig waren (door de bebouwde kom van Ottoland) wegvallen, hetgeen zorgt voor een afname van het vrachtverkeer door de kern, het verbeteren van de verkeersveiligheid en de bijbehorende hinder. Daarnaast wordt hiermee een lokaal gebonden werkgever geholpen in zijn bedrijfsvoering, waardoor het bedrijf op deze locatie kan blijven en daarmee de werkgelegenheid in Ottoland behouden blijft.	
d.	Opslag Reclamant stelt dat met het verplaatsen van de opslag van Molenaarsgraaf naar de Polderweg 2 in de nieuwe situatie zal zorgen voor het stallen van meer vrachtwagens en groei van het bedrijf.	Het plan is zo ingestoken om te voorzien in een efficiëntere bedrijfsvoering, waardoor er minder verkeersbewegingen door Ottoland plaatsvinden. Alle vrachtwagens staan nu al op het bedrijfsterrein aan de Polderweg. Als gevolg van het plan zullen er geen extra vrachtwagens gestald worden. Wel zullen er extra trailers in Ottoland komen te staan in plaats van op de locaties elders. Ondanks dat het niet de insteek is van het plan om groei van het bedrijf te faciliteren, verzet het plan zich er niet tegen. Zolang de groei niet zorgt voor overtredingen van wetgeving en niet zorgen voor een onevenredige hinder, vindt de gemeente het acceptabel om de uitbreiding toe te staan. Daarnaast kan de groei van het bedrijf thans ook al plaatsvinden.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

e.	Indirecte hinder Reclamant stelt dat het akoestisch rapport bevestigt dat er hinder ontstaat op de woning van reclamant. Daarnaast stelt reclamant dat vanwege het feit dat de vrachtwagens ook remmen en optrekken, de geluidbelasting op zijn woning hoger is en daarmee het binnenniveau in een verblijfsruimte van 35 dB(A) daardoor niet is geborgd. Verder stelt reclamant dat het overig verkeer niet is meegenomen bij de berekening van het geluidsniveau van de woning.	Met betrekking tot indirecte hinder dient volgens de Schrikkelcirculaire gestreefd te worden naar de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit de Wet geluidhinder, maar is in ieder geval tot 65 dB(A) ontheffing mogelijk mits het binnenniveau is geborgd. De etmaalwaarde wordt bepaald door de hoogste waarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau tijdens de dagperiode, de avondperiode+5 dB(A) en de nachtperiode+10 dB(A). Ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de woning van reclamant geldt voor de dagperiode een geluidniveau van 47 dB(A), voor de avondperiode 40 dB(A) en voor de nachtperiode 45 dB(A). Omgerekend naar het equivalente geluidsniveau gelden respectievelijk de volgende niveaus: 47 dB(A), 45 dB(A) en 55 dB(A). De niveaus tijdens de dag- en avondperiode vallen onder de voorkeursgrenswaarde. Ten aanzien van de nachtperiode geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden met 5 dB(A), maar de maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) niet. Uitgaand van een geluidwering van de gevel van 20 dB bedraagt het binnenniveau in een verblijfsruimte van de woning ten hoogste $(55 - 20 =)$ 35 dB(A) en is het binnenniveau analoog aan het Activiteitenbesluit gewaarborgd. Omdat het binnenniveau in gewaarborgd, acht de gemeente de onderzochte geluidshinder acceptabel.	§4.5 van de toelichting is tekstueel aangevuld. Er worden maatwerkvoorschriften toegevoegd aan de vergunning van het transportbedrijf.
----	--	---	---

		De maximale ontheffingswaarde en het toelaatbare binnenniveau worden niet overschreden. Er wordt dus voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Dat is de voorwaarde die de gemeente stelt aan indirecte hinder. Ten aanzien van het equivalente geluidniveau vanwege indirecte hinder die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde, worden maatwerkvoorschriften opgenomen in de vergunning van het transportbedrijf. Optrekken en remmen zit niet verdisconteerd in de rekenmethode uit de Schrikkelcirculaire, waarbij de geluidbronnen als industrielawaai in een bronnenmodel moet worden berekend en waarbij rekening wordt gehouden met een reële gemiddelde snelheid. Bij wegverkeerslawaaï (RMG 2012) wordt optrekken/remmen middels een zogenaamde optrektoeslag. Deze bestaat uit een kruispunttoeslag (als er verkeerslichten zijn, hier niet het geval) en een obstakelcorrectie. Deze obstakelcorrectie wordt voor vrachtwagens beschouwd wanneer de snelheid door verkeersdrempels wordt gehalveerd en kan maximaal 1 dB bedragen, afhankelijk van de afstand tot de drempel. Dat is hier ook niet het geval, waardoor het optrekken en afremmen niet meegenomen is. Het overige verkeer is niet meegenomen in het onderzoek, omdat dit buiten de invloedssfeer van het bedrijf valt.	
f.	<u>Handhavingsplicht</u> Reclamant stelt dat gronden met een agrarische bestemming in gebruik zijn als	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	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

	bedrijfsterrein en dat dit in strijd is met het vigerend bestemmingsplan en de gemeente derhalve verplicht is om te handhaven.	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 verplichting om over te gaan tot handhaving.	
g.	<u>Landschappelijke inpassing</u> Reclamant stelt dat het terrein ver de polder insteekt en daarmee het bestaande landschappelijk doorzicht naar het slagenlandschap wordt belemmerd, hetgeen in strijd is met de richtlijnen uit het Molenwaards Kookboek en dus niet inpasbaar. Reclamant heeft daarbij foto's toegevoegd. Deze zijn toegevoegd in bijlage 3 van deze nota.	De gemeente is van mening dat het plan juist in overeenstemming is met de richtlijnen uit het Molenwaards Kookboek. Het plan voorziet in het realiseren van een groene omzoming rondom het bedrijfsterrein aan de Polderweg 2. Daarbij is gebruikgemaakt van het landschappelijk inspiratiekader van de gemeente: het Molenwaards Kookboek. In het Kookboek zijn 'recepten' opgenomen. Per recept zijn bepaalde richtlijnen opgenomen. In het geval van de Polderweg 2 is het recept 'uitbreiding bedrijvigheid in lint' van toepassing. Bij de uitwerking van het plan is zoveel als mogelijk aangesloten bij de opgenomen richtlijnen. Zo is ten aanzien van landschappelijke patronen aangesloten op het verkavelingspatroon en verkavelingsrichting en worden poldersloten behouden. Ook zijn de gegeven inpassingsmaatregelen toegepast op dit plan, zoals het aansluiten bij de bestaande verkaveling, het realiseren van een groene afscheiding samengesteld uit streekeigen inheemse beplanting en het parkeren uit het zicht oplossen en op het eigen terrein. Om nog beter aan te sluiten bij de richtlijnen heeft de	Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast in de bijlage van de toelichting en de bijlage van de regels. Tevens is afbeelding 16 van de toelichting vervangen door het aangepaste landschappelijk inpassingsplan, alsmede de bijbehorende tekst.

		initiatiefnemer ervoor gekozen om de dwarsloot aan de zuidzijde van het perceel te verbreden en een natuurlijke oever te realiseren. Het landschappelijk inpassingsplan is hierop aangepast. Ten aanzien van de doorzichten wordt gesteld dat de doorzichten vanuit het lint naar het achtergelegen slagenlandschap behouden moeten blijven. Het gaat er immers om dat het lint niet tot een aaneengesloten bebouwing ontwikkeld. De uitbreiding van het bedrijfsterrein volgt de verkavelingsrichting, waardoor de doorzichten vanuit het lint zo min mogelijk worden belemmerd. Overigens wil dat niet zeggen dat het wenselijk is om uitbreidingen heel ver het landschap in te laten gaan. Hierom is in het Molenwaards Kookboek de inpassingsmaatregel opgenomen om niet voorbij de wetering te bouwen. Omdat dit plan niet voorziet in het uitbreiden voorbij de wetering, is de gemeente van mening dat de uitbreiding van het bedrijfsterrein landschappelijk gezien inpasbaar is.	
h.	<u>Schade gebouwen en woningen</u> Reclamant stelt dat door het zware vrachtverkeer schade ontstaat aan de gebouwen en woningen langs de A-even en reclamant geeft aan dat hier geen onderzoek naar is gedaan.	Incidenteel maakt het bedrijf gebruik van breedtetransport, 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 incidentele breedtetransport, waarmee 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	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		verkeersdeelnemers en de bebouwde omgeving. De A en de Polderweg zijn ingericht als erftoegangsweg, zodoende kunnen en mogen er zware verkeersbewegingen plaatsvinden. Er geldt dan ook geen verbod voor vrachtwagens. Het vrachtverkeer van het transportbedrijf voldoet aan de normen uit de Wegenverkeerswet. Voor de voertuigen van het bedrijf geldt dan ook geen verbod. Trillingen door wegverkeerslawaaï van derden is geen standaard toetsingskader in het kader van de ruimtelijke ordening. Er zijn geen normwaarden in de Nederlandse wetgeving vastgesteld op het gebied van trillingen als gevolg van wegverkeer. Bescherming gaat via de Wro/Wabo (invulling van een "goede ruimtelijke ordening"). Normaliter ontstaat er geen schade aan gebouwen als gevolg van passerend vrachtverkeer. Dit kan wel het geval zijn als er sprake is van een snelheidsremmende maatregel, maar daar is hier geen sprake van. Het is niet aangetoond dat de schade is veroorzaakt voor passerend vrachtverkeer van het transportbedrijf aan de Polderweg 2. De schade kan gezien de leeftijd van de woning ook ontstaan zijn door bijvoorbeeld zetting.	
i.	<u>Verkeersveiligheid</u> Reclamant stelt dat de Representatieve Bedrijfssituatie er 17 vrachtwagens per dag van en naar de inrichting rijden, welke in combinatie met naar	Met de 'verplaatsing' en sanering van de bedrijfsbestemming aan de A 100 worden potentiële zware verkeersbewegingen voorkomen. Bij het toevoegen van de bedrijfsbestemming aan de Polderweg 2 kan er een efficiëntere bedrijfsvoering	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

	school fietsende kinderen zorgen voor onveilige situaties en de vrachtwagens zorgen voor een bedreiging van de verkeersveiligheid.	plaatsvinden. De verkeersbewegingen door de kern Ottoland naar de andere locaties vallen daarmee weg. Het plan voorziet hiermee dus in een vermindering van het aantal verkeersbewegingen, hetgeen juist bijdraagt aan een betere verkeersveiligheid. Om extra verkeersveiligheid te creëren heeft de bedrijfseigenaar zijn chauffeurs instructies gegeven om rustig en veilig over de A te rijden.	
j.	<u>Onderhoud Polderweg en A-even</u> Reclamant stelt dat het vrachtverkeer zorgt voor schade aan de A en dat dit vooral bij fietsers voor onveilige situaties zorgt.	De A is ingericht als erftoegangsweg, zodoende kunnen en mogen er zware verkeersbewegingen plaatsvinden. Er geldt dan ook geen verbod voor vrachtwagens. Dat wil echter niet zeggen dat er nooit schade kan ontstaan. Indien er schade aan de weg ontstaat, zal dit worden hersteld om zo onveilige situaties te voorkomen.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
k.	<u>Voorstel</u> Reclamant stelt voor om ten aanzien van de Polderweg 2 de huidige situatie te legaliseren en verdere uitbreiding niet te laten plaatsvinden.	Het bedrijf aan de Polderweg 2 heeft de bedrijfsuitbreiding nodig om een efficiënte bedrijfsvoering te kunnen creëren. Door de groei van het huidige bedrijf in de opslag en stalling van machines is er een tekort aan ruimte ontstaan op het bedrijfsterrein aan de Polderweg en was het bedrijf genoodzaakt om locaties elders te gebruiken voor opslag. Dit heeft geresulteerd in extra verkeersbewegingen tussen de Polderweglocatie en de locaties elders. Middels de uitbreiding die dit plan mogelijk maakt ontstaat er aan de Polderweg 2 voldoende ruimte om alle bedrijfsactiviteiten te bundelen. De overige locaties worden hierdoor overbodig en daarmee vallen ook de (zware)	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		verkeersbewegingen tussen deze locaties weg. Door de uitbreiding niet te laten plaatsvinden, moeten ook de overige locaties in stand worden gehouden. De gewenste efficiënte bedrijfsvoering en afname van het aantal (zware) verkeersbewegingen kunnen dan niet gerealiseerd worden. Dat is een onwenselijke ontwikkeling.	
I.	<u>Ander industrieterrein</u> Reclamant stelt dat met het verplaatsen (een deel) van het bedrijf naar een ander industrieterrein goed kan aansluiten bij de wensen van de klant en ook kan zorgen voor een efficiënte bedrijfsvoering.	Verplaatsing vanwege de sterke binding en maatschappelijke betrokkenheid met het dorp Ottoland is niet wenselijk voor de initiatiefnemer. Daarnaast is het regionaal en gemeentelijk beleid om bedrijven in hun ontwikkeling actief te ondersteunen. De verhuizing van het bedrijf aan de Polderweg 2 is door de bedrijfseigenaar onderzocht, maar een verhuizing bleek niet haalbaar. Dit komt onder andere vanwege financiële redenen en bedrijfsverplaatsing zorgt 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. Tevens zal verplaatsing ervoor zorgen dat de werkgelegenheid uit het dorp verdwijnt, hetgeen onwenselijk is. Gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijf naar elders lost de huidige inefficiënte bedrijfsvoering niet op. Om tot een efficiënte bedrijfsvoering te komen dienen de activiteiten geclusterd te worden op één locatie, zodat er geen verkeersbewegingen (en daarmee kosten en tijd) tussen de locaties hoeven plaats te vinden. Met een gedeeltelijke verplaatsing van het	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		bedrijf naar elders wordt dit probleem niet opgelost. De afstanden zullen zelfs nog groter worden en daarmee ook de verkeersbewegingen langer. Dit is voor het bedrijf, maar ook voor de omgeving, onwenselijk.	
m.	<u>Impact ruimtelijke kwaliteit</u> Reclamant stelt dat met de uitbreiding aan de Polderweg 2 een grote landschappelijke impact ontstaat, waardoor per saldo niet gezegd kan worden dat met het plan de kwaliteit van het landschap wordt vergroot.	De gemeente hecht grote waarde aan de ruimtelijke kwaliteit en wil ontwikkelingen dan ook zorgvuldig afstemmen op de karakteristieke kwaliteit van het landschap. Hiervoor is het Molenwaards Kookboek ontwikkeld, het landschappelijk inspiratiekader van de gemeente. Hierbij zijn onder andere richtlijnen gegeven voor uitbreidingen van bedrijven in het lint, zoals het geval is aan de Polderweg 2. Bij de uitwerking van het plan is aangesloten bij de richtlijnen uit het Molenwaards Kookboek, waardoor de uitbreiding op een verantwoorde wijze in het landschap is ingepast. De uitbreiding ter plaatsen van Polderweg 2 heeft invloed op het landschap. Door zorgvuldige inpassing worden de negatieve effecten verzacht of weggenomen. Daartegenover staan de positieve effecten zoals borging van kwaliteit bij de A 100 en weg bestemmen van bedrijventerrein. Per saldo is er daarom sprake van ruimtelijke kwaliteit, zoals landschappelijke kwaliteit als kwaliteit van de leefomgeving..	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

#	Wijziging
Volgnr. 1, reactie k. Volgnr. 2, reactie a. Volgnr. 3, reactie g.	Toelichting: - Afbeeldingen 16 (landschappelijke inpassing Polderweg 2) is aangepast. - Beschrijving §2.2.3 landschappelijke inpassing gewijzigd in (blz. 29 en 30). Bijlage bij toelichting: - Het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1 van de toelichting) is aangepast. Bijlage bij regels: - Het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 2 van de regels) is aangepast.
Volgnr. 1, reactie x. Volgnr. 3, reactie e.	Toelichting §4.5 tekstueel uitgebreid met het volgende: <i>‘Ten aanzien van het equivalente geluidniveau vanwege indirecte hinder die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde, worden maatwerkvoorschriften opgenomen in de vergunning van het transportbedrijf.</i>
Algemeen	Er zijn enkele algemene ambtshalve wijzigingen aangebracht: Toelichting: - Afbeelding 33 (watercompensatie) is aangepast. - Een rekenfout in tabel 4 is hersteld, alsmede ook de berekening/tekst onder tabel 4. - De gegevens over de 100%- en 1%-letaliteitsafstand, 1% eerstegraads brandwondenafstand en de House Burning Distance (HBD) van de buisleidingen zijn in tabel 11 (§4.6, blz. 80) aangepast en aangevuld. - In §4.12 is tekstueel aangepast. Tevens wordt aangegeven dat het peil in het deelgebied in Bleskensgraaf wordt bepaald aan de hand van het NAP en dus niet aan de hand van het maaiveld. - In paragraaf 5.4 is de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 3’ toegevoegd. - In §5.2 zijn de bestemmingsplannen ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ en ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’ toegevoegd. Regels - In artikel 2.7 is het volgende lid toegevoegd: <i>b. voor bouwwerken ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 3’: de gemiddelde NAP-hoogte van het aansluitende maaiveld (-1,3 m-NAP);</i> - Artikel 8.2.2 lid d is aangevuld met ‘, tenzij met de aanduiding “maximum goothoogte” anders is aangegeven’. Verbeelding:

	• Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' is toegevoegd ter plaatse van de woonbestemming op het deelgebied in Bleskensgraaf. Tevens zijn hier de maatvoeringsaanduidingen voor de maximum bouwhoogte aangepast en is de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte 4,8 m' toegevoegd'.
--	--

Bijlage 1 – Foto's reclamant volgnummer 1

Uitzicht vanaf perceel A18 in westelijke richting wordt deels ontnomen door niet agrarische bedrijfsgrond in strijd met bestemmingsplan in het buitengebied. Met het nieuwe plan zal er nog eens 3500m2 aan worden toegevoegd.



Nog eens 3500 agrarische grond in het buitengebied zou met dit voorstel worden omgezet in bedrijfsgrond in ruil voor het wegstrepen van bedrijfsgrond 800 meter ten westen (locatie A100). A100 ligt aan het lint en is ingesloten aan beide zijden door andere woonpercelen. Polderweg 2 ligt aan een ruilverkaveling en heeft aan drie zijden open polderlandschap. Per saldo een groot verlies aan ruimtelijk kwaliteit.

1500m2 agrarische grond in het buitengebied dat in gebruik is als bedrijfsgrond in strijd met bestemmingsplan. Gemeente Molenlanden stelt voor dit te legaliseren en op te nemen in het bestemmingsplan

Bijlage 2 – Foto's reclamant volgnummer 2

Bijlage 1 Foto vanuit onze woonkamer dd. 16 januari 2022



Bewerkt met aanduiding van wegvallen doorzicht door uitbreiding bedrijfsbestemming:



Bijlage 3 – Foto's reclamant volgnummer 3

Gezien vanaf hoek perceel A26



Bestaande situatie



Geplande situatie, de doorzicht belemmering loopt door tot aan het rode vlak

Gezien vanaf terras perceel A24



Bestaande situatie



Geplande situatie, de doorzicht belemmering loopt door tot aan het rode vlak

Gezien vanaf de polderweg



Bestaande situatie



Geplande situatie, het rode vlak markeert tot hoever het perceel de polder insteekt