

Vastgesteld op 31 jan 2017

Behorend bij raadsbesluit nummer

2k 15004881/16_0040790

Griffier

Burgemeester

**Notitie Beantwoording zienswijzen (ontwerp) bestemmingsplan
"Bestemmingsplan Landgoed Middelblok"**

Nummer	Samenvatting	Reactie	Aanpassingen
01			
a.	Indiener is enthousiast over het bestemmingsplan en de invulling van het plan. Er zal uitzicht ingeleverd moeten worden maar er komt ook ander uitzicht voor terug. De invulling van het natuurgedeelte met wandelpaden lijkt reclamant zeer geschikt.	Voor kennisgeving aangenomen	Geen wijzigingen aan het bestemmingsplan
b.	In het bestemmingsplan staat dat de Molenvliet verder doorgetrokken wordt richting de molen. Indiener verzoekt om de Molenvliet niet te ver richting de molen door te trekken in verband met overlast van muggen en kikkers. Een minimale afstand van 20m tot de molen is gewenst.	Bij uitvoering van het plan zoals dat nu is ingetekend in het beeldkwaliteitsplan zal de afstand tussen de doorgetrokken Molenvliet en de erfgrans bij de molen minimaal 25 meter bedragen. Alle watergangen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan zullen met een waterbestemming opgenomen worden in het bestemmingsplan.	In het bestemmingsplan. waterbestemming voor de watergangen en waterpartijen opnemen.
02			
a	Indieners hebben bezwaar tegen de plannen; wanneer aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan zal het bezwaar ingetrokken worden:		
b.	Het betreft cultuurhistorisch landschap en dat hier alleen bomen en planten worden toegelaten die verwant zijn aan het polderlandschap	Bij de inrichting mag alleen gebiedseigen beplanting gebruikt worden die verwant is aan het polderlandschap. Dit is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel	Geen wijzigingen aan het bestemmingsplan

		uitmaakt van het bestemmingsplan en daarmee gegarandeerd.	
c.	Voorkomen dat door de boezemlanden gelopen kan worden en handhaven dat alleen op de paden gelopen kan worden	In het landgoed zullen bordjes geplaatst worden dat wandelaars op de paden moeten blijven. Dit is niet iets wat geregeld kan worden in een bestemmingsplan.	Geen wijzigingen aan het bestemmingsplan. Wel opname van bordjes op het landgoed.
d.	Duidelijkheid over het weiland direct achter het huis van indieners; er zal niet geaccepteerd worden dat dit openbaar gebied wordt.	Het nieuwe landgoed zal opengesteld worden voor publiek via een aan te leggen wandelroute over het landgoed. Conform de landgoederenregeling wordt slechts 10% als privé aangemerkt. Om de privacy van omwonenden te garanderen worden wandelpaden direct achter woningen uitgesloten. In het bestemmingsplan zal opgenomen worden dat pas achter de Bakwetering wandelpaden aangelegd mogen worden.	Wandelpaden direct achter woningen zijn uitgesloten in het bestemmingsplan. Pas achter de Bakwetering zijn wandelpaden toegestaan.
e.	Indieners wensen een natuurlijke afbakening door het aanleggen van een nieuw te graven sloot, met duiker voor de doorstroming	Door de ligging van de rioolpersleiding en gasleiding op korte afstand van de perceelsgrens van appellant is het niet mogelijk een sloot te projecteren tot de erfgrens. Er is onderzocht waar het wel mogelijk is een watergang aan te leggen en deze is ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan.	Nieuw aan te leggen sloot is positief bestemd in het bestemmingsplan.
f.	Verzoek om de sloten verder door te trekken tot de achtertuin en bij de inrichting van het terrein rekening te houden met de slechte afwatering.	In het inrichtingsplan in het voorontwerp was de betreffende sloot door getrokken tot achter de woningen. Naar aanleiding van een inspraakreactie van direct aanwonende van de aan te leggen sloot is de sloot ter hoogte van Middelblok 105 komen te vervallen.	Nieuw aan te leggen sloot is positief bestemd in het bestemmingsplan.

		Er is onderzocht waar het wel mogelijk is een watergang aan te leggen en deze is ook al zodanig bestemd in het bestemmingsplan.	
g	Indieners wensen de bouwkaavel langer en slanker te zien dan de huidige kavel die nu is ingetekend. Dit ten behoeve van het behoud van het uitzicht	De bouwkaavel voor de ruimte voor ruimte woning zal conform verzoek langer en slanker worden.	De bouwkaavel is gewijzigd ingetekend op de plankaart van het bestemmingsplan.
03			
a	Indieners willen graag een sloot rondom het eerste stuk weiland om afgesloten te zijn van het landgoed; conform bijgevoegde tekening.	Vanwege de ligging van de rioolpersleiding en de gasleiding op korte afstand van de erfgrans van appellant is het niet mogelijk een sloot te projecteren tot de erfgrans. Er is onderzocht waar het wel mogelijk is een watergang aan te leggen en deze is ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan.	Nieuw aan te leggen sloot is positief bestemd in het bestemmingsplan.
04			
a.	Indiener wenst een natuurlijke waterbuffer tussen het landgoed en de bestaande bebouwing; conform bijgevoegde tekening. Dit om de vrijheid en privacy te continueren, het vergezicht op de polder te bewaken, en de overlast van overwaaiende zaden te voorkomen.	De gewenste waterbuffer zal bij de inrichting van het landgoed worden aangelegd. Dit zal juridisch verankerd worden door voor deze buffer de bestemming water op te nemen op de plankaart van het bestemmingsplan.	De gewenste buffer is opgenomen in het bestemmingsplan door het opnemen van de waterbestemming op de verbeelding in het bestemmingsplan.
05			
a.	<i>Reactie op antwoord op andermans zienswijze:</i> Trachten de droogschuur te behouden is te vrijblijvend, dit zou voorwaarde moeten zijn bij wijziging van het bestemmingsplan	Er zal 1 droogschuur behouden blijven, dit was reeds opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.	Geen wijzigingen in het bestemmingsplan
b.	<i>Reactie op antwoord op andermans zienswijze:</i> Een wandelpad op aanzienlijke afstand is een	Het aanleggen van de wandelpaden gebeurt pas bij de daadwerkelijke inrichting van het	Wandelpaden direct achter woningen zijn uitgesloten in het

	vrijblijvende toezegging. Indiener verzoekt in het bestemmingsplan op te nemen wat die aanzienlijke afstand zal zijn.	landgoed. De wandelpaden worden niet expliciet bestemd in het bestemmingsplan maar vallen binnen de bestemming Natuur. Om de privacy van omwonenden te garanderen worden wandelpaden pas toegestaan achter de Bakwetering en zijn ze direct achter woningen uitgesloten	bestemmingsplan. Pas achter de Bakwetering zijn wandelpaden toegestaan.
c.	<i>Reactie op antwoord andermans zienswijze:</i> Indiener wenst de vraag of sloten doorgetrokken kunnen worden nu beantwoord te zien en niet in een later stadium. Een aangepaste ontwerpkening is bijgevoegd met een waterbuffer waardoor bewoner privacy kunnen behouden. Door nu toezeggingen te doen kan voorkomen worden dat langdurige bezwaarprocedures gevolgd gaan worden.	De gewenste waterbuffer zal conform de verschillende ingediende tekeningen worden opgenomen in het bestemmingsplan.	De gewenste waterbuffer is opgenomen in het bestemmingsplan door het opnemen van een waterbestemming op de verbeelding in het bestemmingsplan
d.	Wanneer een ontheffing afgegeven wordt waardoor karakteristieke Flora en Fauna wordt verstoord zal indiener een bezwaarprocedure starten. De onderzoeken hadden reeds uitgevoerd kunnen worden.	Onderzoeken voor Flora en Fauna kennen een beperkte houdbaarheid. Om te voorkomen dat onderzoeken dubbel gedaan moeten worden is een onderzoeksplicht opgenomen in het bestemmingsplan waardoor de onderzoeken eerst gedaan moeten worden alvorens tot uitvoer van de plannen kan worden overgegaan. Met het tijdig treffen van maatregelen kunnen de plannen uitgevoerd worden. Heel vaak gaan werkzaamheden en de bescherming van soorten prima samen. Is het toch nodig een ontheffing aan te vragen dan zal daarvoor de benodigde procedure gevolgd worden met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.	Geen wijzigingen in het plan

e.	Er is niet concreet aangegeven hoe het landgoed verlicht mag worden. Indien er wordt aangebracht en hoeveel lichtsterkte mag worden toegepast.	In het ecologisch onderzoek wordt geadviseerd om in de toekomstige situatie geen lichtpunten op omstaande bomen/boschages en nieuwe natuur te richten. Dit zal dan ook niet gebeuren. Het is niet de bedoeling om verlichting in het openbaar deel aan te leggen. Dit wordt dan ook uitgesloten in het bestemmingsplan. Wel zal er verlichting noodzakelijk zijn in het private deel en de ontsluitingen van de woningen	Verlichting in het openbare deel is expliciet uitgesloten in de regels van het bestemmingsplan.
f.	Indien er heeft voorgesteld de toerit te verplaatsen naar de linkerzijde van de woning om privacy te waarborgen en te voorkomen dat bestemmingsverkeer direct langs de tuin rijdt. Indien er is van mening dat het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie niet gelijk zal blijven aan de huidige situatie.	Verplaatsing is niet mogelijk vanwege eigendomssituatie. Reeds in de bestaande situatie moet rekening gehouden worden met verkeersbewegingen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Ook vindt parkeren ter hoogte van de toerit plaats door de aangrenzende bewoners met de daarbij behorende verkeersbewegingen. Wat betreft de verkeersbewegingen geldt dat de verkeersgeneratie bij een gemiddelde weekdag bij een woning in een 'niet stedelijk gebied' bij een gebiedsfunctie 'rest bebouwde kom' minimaal 8,6 per woning per werkdag en 9,5 maximaal per woning per werkdag. Het huidige bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. Op grond hiervan mag het langgemiddelde in de dagperiode 50 dB(A) (7 - 19 uur), in de avondperiode 45 dB(A) (19 - 22 uur) en in de nachtperiode 40 dB(A) (22 - 7 uur) zijn. In de dagperiode geldt geen piekgemiddelde. Dit betekent in theorie dat er zoveel verkeersbewegingen mogen	Geen wijzigingen in het plan

		plaatsvinden als de geluidsbelasting maar beneden het langgemiddelde blijft. Waarschijnlijk zal in de praktijk bij de realisatie van een landgoed het aantal verkeersbewegingen wel toenemen ten opzichte van de feitelijke situatie maar niet op grond van de vergunde situatie.	
g.	Verplaatsing van de toerit zou wel mogelijk zijn omdat deze grond in eigendom is van initiatiefnemer en anders gekocht kan worden.	De grond is niet in eigendom van de initiatiefnemer.	Geen wijzigingen aan het plan
h.	Indiener geeft aan dat de landhuizen in zijn zicht komen te liggen en de bestaande schuur buiten zijn gezichtsveld ligt.	Achter de geplande schuren van de landgoedwoningen ligt nog een strook van ca. 10 meter die niet tot de bouwkvak behoort. Hierdoor blijft er nog vrij uitzicht naar achteren mogelijk. Goed om te realiseren is dat in het vigerende bestemmingsplan het agrarische bedrijf nog de mogelijkheid had om binnen het bouwvlak bebouwing op te richten voor de bedrijfsvoering. Eén van de bouwvlakken ligt ten zuidoosten van de woning van indiener. Wanneer het agrarisch bedrijf was voortgezet had het bij recht mogelijk geweest hier bebouwing neer te zetten op een afstand dichter bij de woning dan de huidige landgoedwoningen.	Geen wijzigingen aan het plan
i.	Dat verplaatsing van de gebouwen naar de andere kant niet op instemming van de Provincie kon rekenen trekt indiener in twijfel.	In de eerste schetsen voor de realisatie was het landgoed aan de andere kant geprojecteerd. De welstandscommissie heeft hier geen goedkeuring aan gegeven. Het landgoed dient zichtbaar te zijn vanaf de dijk. Provincie kon wel instemmen zoals	Geen wijzigingen aan het plan

		appellant terecht meldt.	
j.	<i>Reactie op antwoord op andermans zienswijze:</i> Gemeente verwijst naar mogelijkheid tot het indienen van een planschadeclaim en dat met de initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten dat claim voor zijn rekening komen. Indiener is hiermee niet gerustgesteld, er zou nu al een bedrag van €150.000 op een derdenrekening gezet moeten worden om te voorkomen dat initiatiefnemer zich onttrekt aan zijn verplichtingen.	Met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst waar het verhalen van de planschade onderdeel van uitmaakt heeft de initiatiefnemer zich verplicht om eventuele planschade voor zijn rekening te nemen. In het geval dat de initiatiefnemer niet kan betalen, dient de gemeente de planschade te vergoeden.	Geen wijzigingen
k.	<i>Reactie op antwoord andermans zienswijze:</i> Indiener heeft gevraagd om een inspraakavond waarbij de gemeente heeft aangegeven dit een verantwoordelijkheid te vinden van initiatiefnemer en zoveel als mogelijk rekening te houden met de inspraakreacties. Indiener is van mening dat dit niet het geval is.	Daar waar mogelijk is er rekening gehouden met de bezwaren en wensen van omwonenden. Dit door het opnemen van extra waterpartijen in het bestemmingsplan en het wijzigen van het bouwblok van de ruimte voor ruimte woning.	Wijzigingen worden doorgevoerd in het plan
l.	<i>Reactie op antwoord andermans zienswijze:</i> Gemeente geeft aan dat sprake is van voorzienbaarheid. Indiener geeft aan dat dat voor hem niet het geval is aan gezien hij al sinds medio 1985 op huidige locatie woont.	Het antwoord dat gegeven is, is voor de indiener van die bewuste inspraakreactie wel van toepassing. Die zijn er pas komen wonen toen de plannen voor het landgoed al bekend waren. Voor indiener is dat inderdaad niet van toepassing.	Geen wijzigingen in het plan
m.	Indiener meldt dat er in het verleden sprake is geweest van een stortplaats maar dat dit niet aan de orde komt bij de bestemmingsplanwijziging. Indiener heeft vernomen dat er ook gif gestort zou zijn en dat enige malen per jaar monsters worden genomen uit een aftappunt. Het is nodig onderzoek te doen naar welke stoffen in de	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgebreid onderzoek gedaan naar de bodem. Er is verkennend bodemonderzoek gedaan, een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem en puin voor het landgoed en voor de ruimte voor ruimte woning. Bij deze onderzoeken zijn boringen uitgevoerd en sleuven gegraven. Deze onderzoeken hebben	Geen wijzigingen in het plan

	grond zitten en wat de toestand is van het grondwater en of giftige stoffen vrijkomen wanneer in de grond wordt gewerkt en gegraven.	uitgewezen dat er geen reden is tot het uitvoeren van een nader onderzoek en dat er dan ook geen belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanwijziging. Wel dient er bij graafwerkzaamheden ter plaatse van de gedempte sloot opgelet te worden op het mogelijk plaatselijk voorkomen van asbestnesten. Het aftappen waar appellant over spreekt betreft het leveren van meetgegevens van de grondwaterstanden en grondwaterstijghoogten in het provinciale grondwatermeetnet. Eind november heeft de provincie besloten om de monitoring geheel te digitaliseren en komt een einde aan de metingen.	
n.	Op de planschets staat een extra garage ingetekend tegenover de parkeerplaats van indiener terwijl achter de molen al een grote garage staat die niet op de planschets voorkomt. Het laten verrijzen van een tweede gebouw is niet logisch bij toepassing van ruimte voor ruimte	Alle gebouwen die behoren tot het agrarisch bedrijf (ook de grote garage achter de molen) zullen worden gesloopt in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Er is dus geen sprake van het laten verrijzen van een tweede gebouw.	Geen wijzigingen in het plan
06			
a	Indieners willen graag uitleg over het feit dat het landgoed solitair in het landschap ontwikkeld moet worden en verwachten dat het voorgestelde alternatief waarbij de ruimtevoorroemtewoning naast het landgoed komt te liggen serieus overwogen wordt.	In de landgoederenregeling is opgenomen dat nieuw op te richten landgoederen solitair in het landschap opgericht moeten worden. In eerdere plannen was het landgoed aan de andere zijde gepland achter de woningen. Dit plan kon niet op medewerking van de welstandscommissie rekenen.	Geen wijzigingen aan het plan

	Wanneer op de plek van de droogschuren gebouwd gaat worden zal de woning aan de volgende eisen moeten voldoen: - De woning moet niet opzichtig zijn en opgaan in de natuur - De woning dient dezelfde lengterichting te hebben als de droogschuren - De woning dient een lage nokhoogte te hebben - De woning dient zover mogelijk naar achteren te komen op het perceel - De toegangsweg naar de woning moet onopvallend zijn in het kader van verlichting	Zoals nu op genomen in het bestemmingsplan mag de goothoogte van de woning maximaal 4 meter bedragen en de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 5 meter boven de toegestane goothoogte bedragen. De bouwkael voor de ruimte voor ruimte woning zal langer en slanker worden. De tekeningen voor de nieuwe woning zullen beoordeeld worden door de Welstandscommissie, die zullen ook aandacht hebben voor de omgeving en inpassing van de woning daarin.	De bouwkael is gewijzigd ingetekend op de plankaart van het bestemmingsplan.
b.	De weide achter de woning is afgezet met gaas, bij vervanging graag overleg in verband met de schapen van appellant die daar lopen.	Aan de toekomstige eigenaar zal dit verzoek doorgegeven worden om in overleg te treden over de afzetting. Een bestemmingsplan is niet het document om dit in vast te leggen.	Geen wijzigingen aan het plan
c.	Indieners wensen een voorlichtings-discussie avond met projectontwikkelaar, architect en gemeente voor een open discussie	Voordat gestart wordt met het ontwerpen van de gebouwen zal door de initiatiefnemer een bijeenkomst georganiseerd worden met de omwonenden.	Geen wijzigingen aan het plan
07			
a.	De inhoud van de ingediende inspraakreactie dient als herhaald en ingelast beschouwd te worden.		
a1.	Met de komst van de nieuwe woning aan de noordoost kant van het natuurgebied verdwijnt het vrije uitzicht over de polder. Volgens de regeling zou het toch mogelijk moeten zijn de	Conform de landgoederenregeling dient een landgoed solitair in het landschap ontwikkeld te worden. De ruimte voor ruimte woning en het landgoed zijn dan ook los van elkaar	Geen wijzigingen in het plan

	woning die nu aan de noordoost kant gepland is elders op het perceel gepland wordt zodat deze direct in het uitzicht komt te staan. Deze woning kan ook aan de zijde waar op dit moment drie woningen zijn gepland.	gepland.	
a2.	Met het huidige plan is geen rekening gehouden met de huidige bewoners van de reeds bestaande huizen. Het uitzicht dat verdwijnt heeft een financiële waarde voor de woningen.	Wanneer indiener van mening is dat de realisatie van het landgoed leidt tot waardevermindering van de woning kan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden een planschadeclaim ingediend worden.	Geen wijzigingen in het plan
a3.	Indiener vindt het jammer dat de droogschuren; die als laatste aangeven dat er in het verleden sprake is geweest van een steenmakerij; mogen verdwijnen.	Naar aanleiding van de verschillende reacties is gekeken of de schuren behouden kunnen worden. Er zal 1 droogschuur gesloopt worden, de andere blijft behouden en is als zodanig aangegeven op de plankaart.	Droogschuur was reeds opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
a4.	Indiener verneemt graag welke stappen genomen worden om ervoor te zorgen dat het huidige uitzicht gehandhaafd blijft. Het verzoek is het huidige plan te herzien en de woning elders in het plangebied te bouwen	Een recht op vrij uitzicht bestaat niet. De locatie van de ruimte voor ruimte woning blijft dan ook gehandhaafd. Wel zal het bouwblok aangepast worden. Dit zal langer en smaller worden	De bouwkavel is gewijzigd ingetekend op de plankaart van het bestemmingsplan.
b.	Indiener maakt bezwaar tegen verlies van het uitzicht, ongewenste bebouwing in het buitengebied en teniet gaan van natuurwaarden. Indiener voelt zich gedupeerd door het Veenweidepact en de ontwikkeling van het landgoed	Met de realisatie van het landgoed en het verdwijnen van het agrarisch bedrijf wordt agrarische grond omgezet naar natuur. Dit zal de natuur juist ten goede komen. Tevens heeft de Gebiedsovereenkomst (voorheen Veenweidepact) Krimpenerwaard tot doelstelling het realiseren van 2250 ha natuur wat juist kansen biedt aan flora en fauna en versterking van natuurwaarden.	Geen wijzigingen aan het plan
c.	De op te richten woningen zijn buiten de	Voor zowel het landgoed als de ruimte voor	Geen wijzigingen aan het plan

	bebouwingscontour geprojecteerd. Het is indiener niet duidelijk waarom hier in dit geval van wordt afgeweken.	ruimte woning is een bouwvlak opgenomen in het bestemmingsplan. De woningen zullen binnen deze (gele) vlakken opgericht moeten worden.	
d.	De woning die als poortgebouw wordt aangeduid voldoet niet aan de VNG richtlijn in verband met aanwezigheid van het bedrijventerrein Middelblok. Er kan geen goed woonklimaat gerealiseerd worden.	Het bedrijventerrein Middelblok kent een geluidscontour. Zowel het landhuis als het poortgebouw worden gerealiseerd in het gebied waar de geluidbelasting lager is dan 48 dB.	Geen wijzigingen aan het plan
e.	Indiener pleit voor het verschuiven van het zogenaamde poortgebouw aansluitend aan de drie nieuwe landgoedwoningen.	In de landgoederenregeling is opgenomen dat een landgoed solitair in het landschap opgericht dient te worden. De ruimte voor ruimte woning is dan ook niet aan dezelfde zijde van het landgoed gepland.	Geen wijzigingen aan het plan

