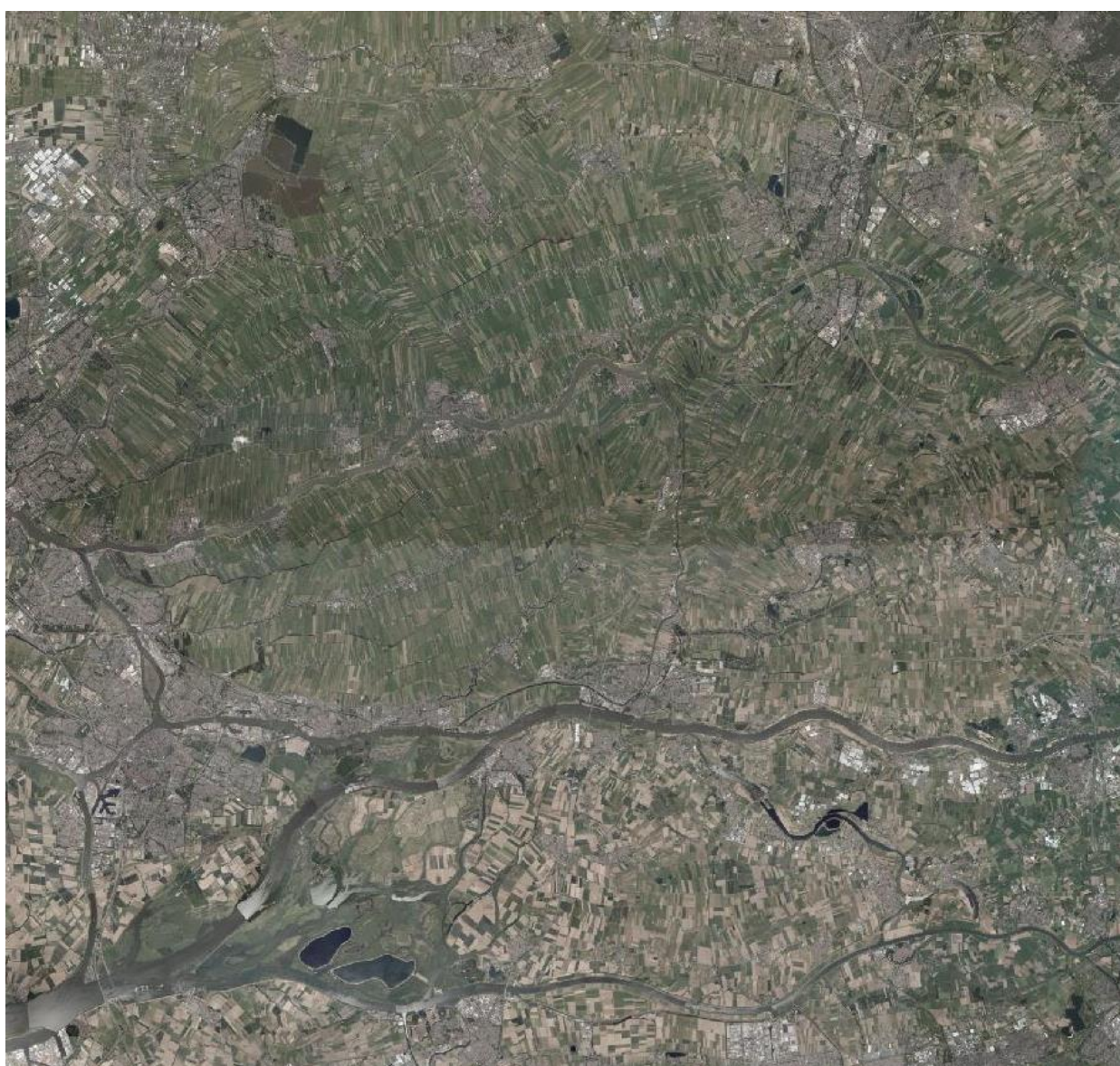


Molenlanden



Nota van Zienswijzen

‘Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021’



Nota van Zienswijzen

Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021

Datum:
Mei 2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
2 Zienswijzen.....	3
2.1 Provincie Zuid-Holland	3
2.2 Waterschap Rivierenland	4
3 (Ambtshalve) aanpassingen bestemmingsplan.....	10

1 Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen: Langeweg Schelluinen; Peperstraat 40 Oud-Alblas; Brandwijkседijk 13 Brandwijk; Meulenbroek 4/5 Bleskensgraaf; Achterdijk 4 Arkel; Heideweg 7 Giessenburg; Schotdeuren 44 Arkel; Binnendamseweg 21a Giessenburg; Lage Giessen 51 Hoornaar; Groeneweg 69 Hoornaar; Hoge Giessen 2 Hoogblokland; Kerkeind 29 Arkel; Waterkant 6-8 Giessenburg; H.J. van Dijkstraat 15 Giessenburg; Doetse Vliet 2 Giessenburg; Achterkade 3 Hoogblokland; Binnendamseweg 70a Giessenburg; Ambachtsweg 31a te Groot-Ammers; Noordzijde 56-57 Goudriaan; Liesveld 4 Groot-Ammers en een Dunea Waterleiding. Het plan ziet toe op het herstellen van omissies in de vigerende bestemmingsplannen.

Algemeen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 6 oktober 2021 bekend gemaakt (Gemeentebblad 2021, 341285) dat het ontwerp-bestemmingsplan (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPREPMolenlanden-ON01) vanaf 7 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn in totaal *twee* zienswijzen ingediend door de provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

Leeswijzer

In de voorliggende 'Nota van Zienswijzen' zijn de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien (hoofdstuk 2). De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2 Zienswijzen

2.1 Provincie Zuid-Holland

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Kasteelbiotoop (in relatie tot de locatie Liesveld 4 te Groot-Ammers)</u> De provincie Zuid-Holland geeft dat het ontwerpbestemmingsplan op het onderdeel kasteelbiotoop niet in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Het perceel Liesveld 4 te Groot-Ammers is gelegen binnen een kasteelbiotoop zoals vastgelegd op kaart 15 in bijlage 2 van de Omgevingsverordening. Op grond van artikel 6.26 lid 2 van de Omgevingsverordening is voor een ruimtelijke ontwikkeling in een kasteelbiotoop een beeldkwaliteitsparagraaf vereist. Het ontwerp-bestemmingsplan bevat echter geen beeldkwaliteitsparagraaf waarin het effect van deze ontwikkeling op de kasteelbiotoop wordt beschreven en waarin wordt ingegaan op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de kasteelbiotoop worden beschermd of versterkt.	Door een stedenbouwkundig bureau is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de locatie Liesveld 4 te Groot-Ammers. Hierin is beschreven op welke wijze in de plannen op de locatie Liesveld 4 te Groot-Ammers de kenmerken en waarden van de kasteelbiotoop worden beschermd. De plannen zorgen niet voor een aantasting van de waarden van de kasteelbiotoop. Het plan is in overeenstemming is met het provinciaal beleid (artikel 6.26 lid 2 van de Omgevingsverordening). Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021. Medio maart t/m mei 2022 hebben er een aantal constructieve overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente Molenlanden en de provincie Zuid-Holland inzake het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Liesveld 4 Groot-Ammers. In deze overleggen is toegelicht dat het om meerdere redenen niet mogelijk dan wel wenselijk is om de nieuwe woning op de plek van de bestaande woning te herbouwen (verkeerskundig en -veiligheids-oogpunt, wateroverlast op locatie bestaande woning en de wens om een duurzame en levensloopbestendige woning te realiseren). Dit is tevens nader toegelicht in het beeldkwaliteitsplan. De provincie Zuid-Holland heeft uiteindelijk aangegeven te kunnen instemmen met het plan.	Deze reactie heeft geleid tot een toevoeging aan het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021.

2.2 Waterschap Rivierenland

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Het waterschap Rivierenland geeft aan dat voor bepaalde locaties de belangen van het waterschap niet of onvoldoende zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan of dat deze locaties niet met de juiste regelgeving zijn beschermd.	In paragraaf 1.1.1 Aanleiding van de toelichting van Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 is toegevoegd dat het bestemmingsplan voor bepaalde locaties tevens voorziet in het beschermen van de belangen van het waterschap Rivierenland door de juiste regelgeving op te nemen. Onderstaand worden per locatie de wijzigingen beschreven.	Deze reactie heeft geleid tot een aanvulling van paragraaf 1.1.1 Aanleiding van de toelichting van het plan.
b.	<u>Peperstraat 40 Oud-Alblas</u> Het is gebruikelijk dat het boezemland tussen de boezem en de waterkering wordt aangeduid als waterbergingsgebied. De locatie Peperstraat 40 Oud-Alblas is gelegen in het boezemgebied. Het waterschap Rivierenland stelt voor om op deze locatie het gehele gebied tussen de boezem en de waterkering te bestemmen met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'.	De reactie is verwerkt in de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de locatie Peperstraat 40 te Oud-Alblas is het gebied tussen de boezem en de waterkering aangeduid als waterbergingsgebied middels de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' gewijzigd.	Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de locatie Peperstraat 40 te Oud-Alblas is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' gewijzigd.
c.	<u>Lage Giessen 51 Hoornaar</u> Het waterschap Rivierenland geeft aan dat het gemaal aan de zuidzijde van het plangebied een bedrijfsfunctie heeft. In het kader van de uniformiteit met andere bestemmingsplannen dient het gemaal een bedrijfsbestemming te krijgen met de functietoelichting 'specifieke vorm van bedrijf - gemaal'.	De reactie is verwerkt in de verbeelding van het bestemmingsplan voor de locatie Lage Giessen 51 Hoornaar. Beide gemalen hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen met de functietoelichting 'specifieke vorm van bedrijf - gemaal'.	Deze reactie heeft geleid tot de volgende aanpassingen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan: 1. De gemalen hebben op de verbeelding van het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de

	Het waterschap Rivierenland geeft aan dat het hierbij belangrijk is dat de richtafstand uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering tussen de bestemming bedrijf en het bouwvlak in de woonbestemming wordt behaald. Het waterschap Rivierenland geeft aan een andere omissie te zien in het vigerende bestemmingsplan die men graag met dit Reparatiebestemmingsplan hersteld ziet. Aan de oostzijde van het plangebied staat een tweede gemaal. Het waterschap Rivierenland geeft aan dat ook dit gemaal een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemaal' te krijgen, met inachtneming van de richtafstand voor een gemaal uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering. Het waterschap Rivierenland verzoekt de bovenstaande informatie tevens te verwerken in de toelichting van het bestemmingsplan.	Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuhinder (editie 2009) geldt voor een 'gemaal', in een gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter (milieucategorie 2.0). In de verbeelding van het bestemmingsplan voor de locatie Lage Giessen 51 Hoornaar is een afstand van 10 meter aangehouden tussen de bedrijfsbestemmingsvlakken met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemaal' en het bouwvlak in het woonbestemmingsvlak waarbinnen wonen is toegestaan. Voor de schuur is een afzonderlijk bouwvlak opgenomen. Op het bouwvlak voor de schuur wordt de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' gelegd, waarmee een woning binnen dit bouwvlak niet is toegestaan. Met bovenstaande wijzigingen wordt voldaan aan de gestelde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuhinder (editie 2009) en kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van het gemaal in de toekomst niet wordt beperkt als gevolg van dit bestemmingsplan. Bovenstaande wijzigingen zijn in de toelichting van Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 nader toegelicht.	functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemaal' gekregen. 2. In de regels is een verwijzing toegevoegd naar de regels voor de bestemming 'Bedrijf' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (NL.IMRO.0689.BP8001-vast), vastgesteld op 11 maart 2015, met de toevoeging in de bestemmingsomschrijving voor het bestemmen van de gemalen (gekoppeld aan de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemaal'. 3. Het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' op de verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd (op voldoende afstand van de gemalen). 4. Rondom de schuur is een afzonderlijk bouwvlak gelegd met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.
--	---	---	---

d.	<u>Kerkeind 29 Arkel</u> Het waterschap Rivierenland geeft aan dat op de verbeelding voor de locatie Kerkeind 29 Arkel de regionale waterkering niet is opgenomen en bestemd.	In de verbeelding van het bestemmingsplan voor de locatie Kerkeind 29 te Arkel is de regionale waterkering vastgelegd. Het gedeelte dat onderdeel uitmaakt van het waterstaatswerk (voorheen de kernzone genoemd) heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gekregen. De beschermingszone van de waterkering is bestemd met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'. In de algemene regels van het bestemmingsplan zijn regels toegevoegd gekoppeld aan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.	Deze reactie heeft geleid tot de volgende aanpassingen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan: 1. De regionale waterkering is op de verbeelding van het bestemmingsplan voor de locatie Kerkeind 29 te Arkel vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'. 2. In de regels van het bestemmingsplan zijn algemene regels toegevoegd voor de beschermingszone van de waterkering (gekoppeld aan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.
----	--	--	--

e.	<u>Regionale waterkering langs de rivier Linge</u> Het waterschap Rivierenland geeft aan dat de regionale waterkering langs de Linge op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' per abuis niet is vastgelegd, omdat er destijds nog geen legger met zonering was vastgesteld. Het waterschap Rivierenland verzoekt het gehele ontbrekende traject op te nemen in het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021.	Het gehele ontbrekende traject van de regionale waterkering is vastgelegd in het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'. Bovenstaande toevoeging is in de toelichting van Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 nader toegelicht en benoemd als deelgebied 22.	Deze reactie heeft geleid tot de volgende toevoegingen aan de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan: 1. De regionale waterkering is op de verbeelding van het bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'. De toevoeging aan Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 is benoemd als deelgebied 22. 2. In de regels van het bestemmingsplan zijn algemene regels toegevoegd voor de beschermingszone van de waterkering (gekoppeld aan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.
----	--	---	--

f.	Waterkant 6 en 8 Giessenburg Het waterschap Rivierenland geeft aan de onderbouwing van de aanpassing in de toelichting van het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 te summier te vinden. Het waterschap verzoekt om dit nader toe te lichten.	Het college van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland heeft op 29 juli 2019 besloten een watervergunning te verlenen voor het dempen en (ver)graven van watergangen, alsmede aanbrengen van beschoeiing, het aanbrengen van dammen met duikers, bruggen en het aanbrengen van voorbelasting in het nieuwbouwplan Doetse Vliet III te Giessenburg (Zaaknummer: 2019053798/2019074074). In eerste instantie zijn voor de watercompensatie van het project Doetse Vliet III in het park (Park Giessenburg) drie wadi's aangelegd. De voorbelasting van het project Doetse Vliet III diende naar de locatie toe te worden gereden. Hiervoor zijn watergangen gedempt. In de fase van de voorbelasting is al direct de benodigde watercompensatie gegraven. De watergang die is gegraven, is voldoende voor het gehele plan, waardoor met de wadi's een overschot aan watercompensatie is gegraven. De wadi's dienen daarmee als compensatie voor de vergroting van het bestemmingsvlak 'Woongebied' op de locatie Waterkant 6-8 te Giessenburg. Bovenstaande toelichting is toegevoegd in de toelichting van het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021.	In hoofdstuk 2 van de toelichting van het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 is een nadere toelichting gegeven op de aanpassing van het bestemmingsplan op de locatie Waterkant 6-8 te Giessenburg.
----	--	---	---

g.	<u>H.J. van Dijkstraat 15 Giessenburg</u> De locatie H.J. van Dijkstraat 15 Giessenburg is gelegen in de beschermingszone van de waterkering. Conform de landelijke afspraak verzoekt het waterschap Rivierenland de beschermingszone te bestemmen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk -1'.	In de verbeelding van het bestemmingsplan voor de locatie H.J. van Dijkstraat 15 Giessenburg is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gewijzigd naar de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'. In de algemene regels van het bestemmingsplan zijn regels toegevoegd gekoppeld aan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'.	Deze reactie heeft geleid tot de volgende aanpassingen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan: 1. Op de verbeelding van het bestemmingsplan voor de locatie H.J. van Dijkstraat 15 Giessenburg is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gewijzigd naar de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'. 2. In de regels van het bestemmingsplan zijn algemene regels toegevoegd voor de beschermingszone van de waterkering (gekoppeld aan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'.
----	---	---	--

3 (Ambtshalve) aanpassingen bestemmingsplan

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan:

Toelichting

1. Voor de locatie Liesveld 4 te Groot-Ammers is een beeldkwaliteitsplan opgesteld teneinde aantasting van de waarden van de kasteelbiotoop te voorkomen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021.
2. In paragraaf 1.1.1 Aanleiding van de toelichting van het plan is een aanvulling gedaan met betrekking tot het beschermen van de belangen van het waterschap Rivierenland.
3. In hoofdstuk 2 van de toelichting van het plan is een nadere toelichting gegeven op de aanpassing van het bestemmingsplan op de locatie Waterkant 6-8 te Giessenburg.

Regels

4. In de regels is met betrekking tot de locatie Lage Giesen 51 te Hoornaar een verwijzing toegevoegd naar de regels voor de bestemming 'Bedrijf' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (NL.IMRO.0689. BP8001 -vast), vastgesteld op 11 maart 2015, met de toevoeging in de bestemmingsomschrijving voor het bestemmen van de gemalen (gekoppeld aan de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemaal').
5. In de regels van het bestemmingsplan zijn algemene regels toegevoegd voor de beschermingszone van de waterkering (gekoppeld aan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.

Verbeelding

6. Op de verbeelding van de locatie Peperstraat 40 te Oud-Alblas is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' gewijzigd.
7. Op de verbeelding van de locatie Lage Giessen 51 Hoornaar zijn de gemalen bestemd met de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemaal'.
8. Op de verbeelding van de locatie Lage Giessen 51 Hoornaar is rondom de schuur een afzonderlijk bouwvlak gelegd met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.
9. Op de verbeelding van de locatie Lage Giessen 51 Hoornaar is het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' gewijzigd (op voldoende afstand van de gemalen).
10. Op de verbeelding van de locatie Kerkeind 29 te Arkel is de regionale waterkering vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.
11. De regionale waterkering langs de Linge is vastgelegd in het bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'. Deze toevoeging aan het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 is benoemd als deelgebied 22.
12. Op de verbeelding van de locatie H.J. van Dijkstraat 15 Giessenburg is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gewijzigd naar de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.