

Nota Zienswijzen

**Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf,
Abbekesdoel 7a-8'**



Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8'

Datum

18 september 2023

Versie

1.0

Inhoud

1. Inleiding.....	4
2. Zienswijze	5

1. Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8' maakt de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie mogelijk waarbij een woonlocatie ontstaat met 18 wooneenheden. De bebouwing op Abbekesdoel 7a blijft behouden en krijgt een juridisch-planologische wijziging naar een burgerwoning.

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 16 mei 2023 bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8' (NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel7aBKG-VG01) voor zes weken ter inzage zou liggen. In deze periode kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. In deze Nota Zienswijzen worden de 3 voornoemde ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld en van antwoord voorzien.

Leeswijzer

De behandeling van de zienswijze ziet er als volgt uit: per punt is de zienswijze samengevat, van beantwoording voorzien en wordt aangegeven of dit onderdeel aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen en op welke manier dit gebeurt.

2. Zienswijzen

De zienswijzen zijn ingediend door belanghebbenden. Alle zienswijzen bestaan uit meerdere aandachtspunten. De zienswijzen worden hiernavolgend per aandachtspunt samengevat en beantwoord. Daarna wordt aangegeven of de zienswijze reden geeft tot aanpassing van het plan. De namen en adressen van de indieners zijn conform de privacyregelgeving niet benoemd.

Zienswijze 1: Molenbiotoop

Indiener 1: Provincie Zuid-Holland (1181917)

De provincie Zuid-Holland (hierna “de indiener”) heeft een zienswijze ingediend. Deze zienswijze gaat in op de aanwezigheid van de molenbiotoop behorende bij de molen “de Vriendschap”. De zienswijze gaat in op 3 specifieke punten omtrent de molenbiotoop en hoe die is opgenomen in het bestemmingsplan.

- Maximale Bouwhoogtes en windvang.

Het eerste punt dat de indiener in haar zienswijze benoemt gaat in op de toegestane maximale bouwhoogtes.

In artikel 6.25 lid 2 onder a van de Provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat afwijken van maximale bouwhoogtes in molenbiotopten slechts mogelijk is indien de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

De indiener verzoekt om de te ruime afwijkingsmogelijkheid (13.3.2) uit de planregels van het bestemmingsplan te schrappen en de maximale bouwhoogte te beperken tot hetgeen is gesteld in artikel 13.3.1 van de planregels. Wanneer de afwijkingsmogelijkheid wordt vervangen door de afwijkingsregeling uit artikel 6.25 lid 2 onder a van de Omgevingsverordening kan bebouwing enkel worden gerealiseerd mits geen verslechtering plaatsvindt ten opzichte van de bestaande situatie.

- Bepaling van onevenredige aantasting al dan niet bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

In artikel 13.3.3 van de planregels van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de maximale hoogte voor constructies, installaties, apparatuur en beplanting die volgt uit artikel 13.3.1. van diezelfde planregels. De voorwaarde die hierbij wordt gesteld is dat ‘de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast’. De indiener geeft in haar zienswijze aan dat het voor in haar ogen onduidelijk is wanneer er sprake zou zijn van onevenredige aantasting. De indiener verzoekt om artikel 13.3.3 aan te passen waarbij de maximale hoogte van bebouwing en beplanting beperkt blijft tot hetgeen is gesteld in artikel 13.3.1 van

de planregels dan wel artikel 6.25 van de Omgevingsverordening.

- *Onduidelijkheid over de berekende maximale bouwhoogtes van de woningen waarin het plan voorziet.*
In het laatste punt van haar zienswijze stelt de indiener dat in de plantoelichting (paragraaf 4.13) nog niet blijkt dat de woningen waarin het plan voorziet daadwerkelijk voldoen aan de berekende maximale bouwhoogtes op grond van de molenbiotoop. Ook meent de indiener dat Afbeelding 27 in paragraaf 4.13 van de plantoelichting suggereert dat de dichtstbijzijnde woning hoger is dan toegestaan. Verder wordt aangegeven dat er in paragraaf 3.2 'Provinciaal beleid' ook voorbijgegaan aan de molenbiotoop. Het verzoek van de provincie is om de toelichting m.b.t. de molenbiotoop aan te scherpen.

Beantwoording

- *Maximale Bouwhoogtes en windvang.*
De bestemmingsplanregels inzake de molenbiotoop zijn één op één overgenomen uit het moederbestemmingsplan 'Dorpskernen' uit 2012. De constatering van de indiener dat deze regels niet geheel conform de huidige situatie zijn is juist. De informatie is deels ingehaald door recentere uitgangspunten. De afwijkingsregeling uit artikel 6.25 lid 2 onder a van de Provinciale Omgevingsverordening zal worden overgenomen in het bestemmingsplan.
- *Bepaling van onevenredige aantasting al dan niet bij het verlenen van een omgevingsvergunning.*
Zie voorgaande beantwoording. De afwijkingsregeling uit artikel 6.25 lid 2 onder a zal worden overgenomen in het bestemmingsplan.
- *Onduidelijkheid over de berekende maximale bouwhoogtes van de woningen waarin het plan voorziet.*
De aanwezigheid van de molenbiotoop, de gevolgen en kaderstelling daarvan worden concreet benoemd in de daarvoor bedoelde paragraaf 4.13 "Molenbiotoop" in de toelichting. Om indiener tegemoet te komen kan deze paragraaf worden omgezet naar het hoofdstuk Provinciaal beleid. De inhoud en strekking van de paragraaf blijft echter ongewijzigd. Hierbij wordt opgemerkt dat het aspect molenbiotoop (in relatie tot de bouwhoogte) ten tijden van de omgevingsvergunning nogmaals en verder in detail zal worden getoetst, en de omgevingsvergunning slechts zal worden verleend indien wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden.

Aanleiding voor aanpassing?

De bestemmingsplanregels inzake de molenbiotoop worden aangepast conform de afwijkingsregeling in de Provinciale Omgevingsverordening. Daarnaast wordt de paragraaf Molenbiotoop in de toelichting omgezet naar het hoofdstuk Provinciaal beleid. Voor de duidelijkheid is de meting van de molen toegevoegd in de bijlagen van het bestemmingsplan waarbij de onderste wijk van de molen is vastgesteld op 6,28 meter boven N.A.P. Afwijken van de molenbiotoop is uitgesloten uit de 10%-regeling.

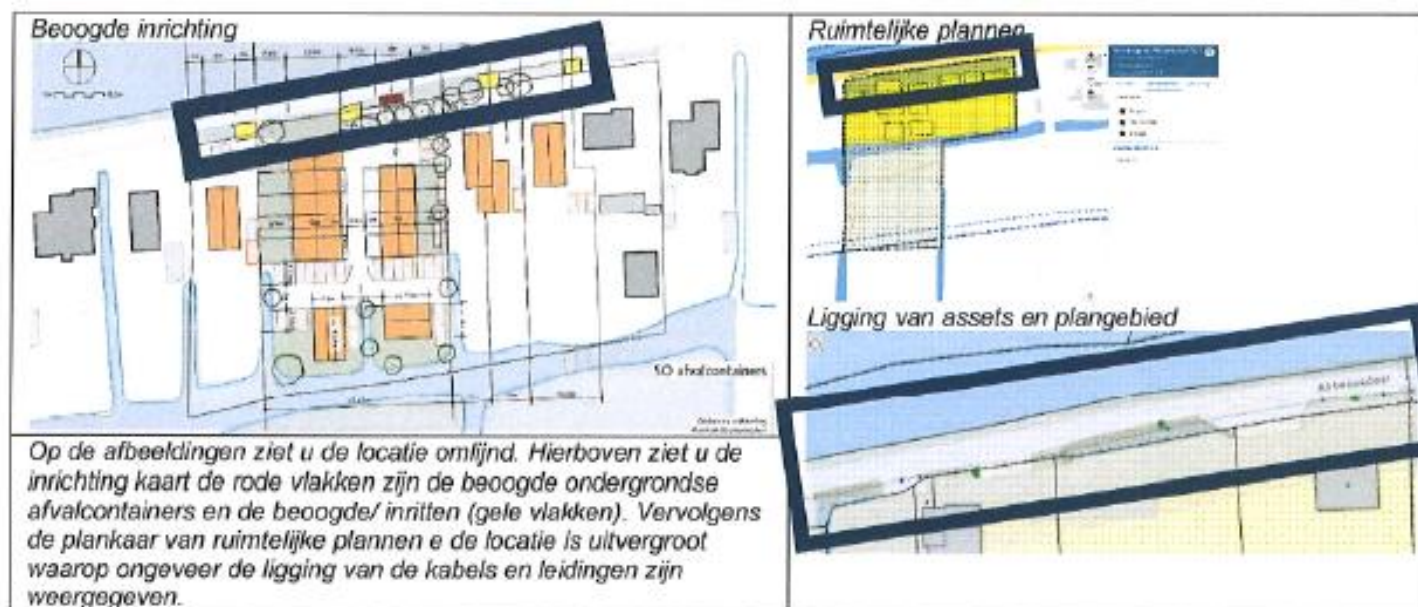
Zienswijze 2: Kabels en leidingen, energietransitie

Indiener 2: Stedin (1182165)

Netbeheerder Stedin (hierna “de indiener”) heeft een zienswijze ingediend. Deze zienswijze gaat in op de aanwezigheid van kabels en leidingen ten opzichte van de ondergrondse containers en de zienswijze gaat ook in op de restruimte in het plangebied voor onderhoud en eventueel nieuwe onder- en bovengrondse objecten ten gunste van de kabels en leidingen. Deze objecten worden vanaf hier “assets” genoemd in dit document.

- *Ligging van kabels en leidingen.*

De indiener wijst in het eerste punt van haar zienswijze op het feit dat er in de berm en deels in het plangebied kabels en leidingen aanwezig zijn. Dit heeft de indiener aangegeven via de onderstaande afbeelding.



De indiener geeft aan dat de plannen zodanig ontwikkeld moet worden dat de infrastructuur ongestoord, betrouwbaar, en veilig kan blijven liggen en 24/7 vrij toegankelijk is (zonder verharding) zonder dat er omleggingen en/of extra maatregelen noodzakelijk zijn. Hierbij verwijst de indiener naar de adviesbladen die bij de bedrijfsvoering van de indiener wordt gebruikt bij instructies voor werkzaamheden nabij assets voor de bedrijfsvoering van “de indiener”.

- *Waarborging van ruimte voor onderhoud en eventuele uitbreidingen van de assets in de toekomst.*
De indiener geeft aan dat er in de nieuwe situatie voldoende ruimte moet overblijven voor zowel het beheer van de aanwezige assets als voor eventuele uitbreidingen van de assets. De indiener wijst hierbij op het feit dat er met het oog op de energietransitie ruimte nodig blijft voor eventuele toekomstige assets. Er wordt daarbij opgemerkt dat er in de historische linten met haar boombeplanting nu al weinig uitbreidingsruimte is. De indiener geeft tevens aan zij als netbeheerder op een zo vroeg mogelijke termijn inzicht wil in de ontwerpen van het plangebied.

Beantwoording

- *Ligging van kabels en leidingen.*
De exacte locatie van de ondergrondse containers moet nog nader worden bepaald. De zones die door de indiener worden aangegeven liggen grotendeels in de vrijwaringszone van Waterschap Rivierenland. Hier mogen de ondergrondse containers in geen geval worden gerealiseerd. De ondergrondse containers worden gerealiseerd op een locatie die zowel ruimtelijk als juridisch passend is. Voordat er met de daadwerkelijke aanleg wordt gestart dient het bestekplan van het plangebied nog te worden goedgekeurd en vindt er nog een KLIC-melding plaats.
- *Waarborging van ruimte voor onderhoud en eventuele uitbreidingen van de assets in de toekomst.*
De gemeente Molenlanden bevindt zich in dezelfde energietransitie als de indiener. Vanuit deels een andere context, maar met hetzelfde maatschappelijke belang. Vanuit die gedachte heeft de gemeente het ontwerp van het plan mede beoordeeld. Het plangebied heeft voldoende openbare ruimte voor de implementering van de noodzakelijke assets. Hoe groot eventuele assets in de toekomst zullen worden is in het hier en nu verder nog niet goed te bepalen. Hoeveel ruimte er daarvoor concreet moet worden gereserveerd dus ook niet. De indeling van het plangebied is echter niet anders dan die van gelijksoortige woonerfjes met eenzelfde woonprogramma elders en kent geen te krappe restmogelijkheid. Het staat verder buiten twijfel voor de initiatiefnemer en voor de gemeente dat de indiener in de toekomst goed wordt meegenomen in de verdere planuitvoering. Deels omdat dit ook gewoon een wettelijke verplichting is, en deels omdat de gemeente hier ook vanuit de hierna te verlenen omgevingsvergunning op zal toetsen. De belangen van de indiener zijn hiermee voldoende gewaarborgd.

Aanleiding voor aanpassing?

Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3: Molenbiotoop en bouwpeil en hoogte van beplanting/bomen.

Indiener 3: Bewoner van Bleskensgraaf (1182865)

De derde en laatst ingediende zienswijze is ingediend door een bewoner van Bleskensgraaf die in de nabijheid van het plangebied woont (vanaf hierna indiener genoemd). De zienswijze richt zich op de aanwezige molenbiotoop en op de toekomstige maximale hoogtes van de toekomstige beplanting/bomen binnen het plangebied.

- *Molenbiotoop en bouwpeil.*

De indieners geven aan dat zij blij zijn met de wijze waarop de molenbiotoop wordt beschreven in het bestemmingsplan. Wel geven ze aan dat er wel voldoende rekening gehouden moet worden met het bouwpeil. De indiener verwijst hierbij naar het beleid van de Provincie Zuid-Holland omtrent molenbiotopen en de bijhorende afstandsberekeningen.

- *Hoogte van beplanting/bomen .*

De indiener geeft aan dat deze graag ziet dat er ook bij toekomstige beplanting/bomen rekening gehouden wordt met maximale hoogtes. Daarbij wordt de wens uitgesproken dat de gemeente geen “vrijstellingsbevoegdheid” opneemt voor haar zelf.

Beantwoording

- *Molenbiotoop en bouwpeil.*

De inhoud van de zienswijze van indiener drie verwijst naar de molenbiotoop en de richtlijnen hieromtrent vanuit de Provincie Zuid-Holland. Zoals bij de beantwoording van Zienswijze 1 is aangegeven, wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de voorgeschreven beleidsvoering vanuit de provincie. De wijze van meten rondom het bouwpeil valt daar ook onder. Bij een verdere omgevingsvergunningsaanvraag zal, in een later stadium, nog specifiek worden getoetst of hier bij de nog uit te werken planontwerpen rekening mee is gehouden. De belangen van de molenbiotoop en het bouwpeil zijn hiermee voldoende gewaarborgd.

- *Hoogte van beplanting/bomen .*

Voor de berekening van de toekomstige beplanting en de maximaal toegestane hoogtes hiervan wordt rekening gehouden met de molenbiotoop. De wens van de indiener om hiermee rekening te houden wordt vandaaruit al voldoende behartigd.

Aanleiding voor aanpassing?

Zoals bij de beantwoording van Zienswijze 1 is aangegeven wordt de bestemmingsplanregels inzake de molenbiotoop aangepast conform de afwijkingsregeling in de Provinciale Omgevingsverordening. Verder wordt voor de duidelijkheid de meting van de molen toegevoegd in de bijlagen van het bestemmingsplan waarbij de onderste wiek van de molen is vastgesteld op 6,28 meter

boven N.A.P. De planregels worden ter verduidelijking en op verzoek van de indiener ook aangevuld met de bepaling over het hebben, of aanleggen van beplanting hoger dan de bebouwing waarmee het belang van de molenbiotoop extra is verankerd in het onderhavige bestemmingsplan.