



Nota van Zienswijze

‘Molenaarsgraaf, Graafdijk-oost 37’

Nota van Zienswijze

‘Molenaarsgraaf, Graafdijk-oost 37’

Datum:

Maart 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Zienswijzen	3
2.1 Volgnummer 1	3
3. Conclusie.....	5

1. Inleiding

Toelichting plan

Het perceel Graafdijk-oost 36 en 37 te Molenaarsgraaf betreft een bedrijfsperceel met twee bedrijfswoningen. Het verzoek betreft de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning voor de bedrijfsopvolger en zijn gezin binnen het bestaande boerderijgebouw. Tegelijkertijd worden de twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen.

Het voorgenomen plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' en de herziening hierop. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1 en 2'. Burgerwoningen zijn enkel toegestaan ter plaatse van een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen'.

Om het plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure gestart.

Algemeen

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 27 december 2023 bekend gemaakt (Gemeenteblad 2023, 557341) dat zij de het ontwerpbestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-oost 37' op het perceel Graafdijk-oost 37 te Molenaarsgraaf (en imro-codering: NL.IMRO.1978.BPgraafdkoost37MLN-ON01) vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er is één zienswijze ingediend. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens is de naam van de indiener van de zienswijze in deze nota niet weergegeven. Het college wordt vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende zienswijzen.

Leeswijzer

In de voorliggende 'Nota van Zienswijze' is de ingediende zienswijze 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 plan en/of de toelichting en welke aanpassingen dit dan betreft.

2. Zienswijzen

2.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Afstand bedrijf en uitrit</u> Indiener stelt dat het plan niet voldoet aan minimale afstand categorie 2 bedrijven. En vragen de uitrit te verplaatsen om het woongenot van de indiener van de zienswijze te behouden	Het plan voorziet niet in het uitbreiden van het bedrijf, maar in het splitsen van de boerderij en het toevoegen van woningen. We hebben dus niet te maken met een verandering van richtafstanden tot de buurpercelen. Het woongenot van indiener van de zienswijze zal redelijkerwijs door het toevoegen van twee woningen in de boerderij en de nieuwe ontsluiting niet onevenredig afnemen. Wel zal een andere verhardingsvariant worden aangebracht in plaats van grind, zodat het geluid vanwege het gebruik van de ontsluiting zal worden verminderd. Dat nemen wij op door de term 'geluidsluwe halfverharding' in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.	Deze reactie leidt enkel tot een tekstuele aanpassing van de toelichting. Daar waar in de toelichting gesproken werd over grindverharding bij de nieuwe ontsluiting, wordt nu gesproken over geluidluwe halfverharding.
b.	<u>Verkeersbewegingen</u> Indieners stellen dat het aantal verkeersbewegingen een veelvoud is van een gangbaar categorie 2 bedrijf	De verkeersgeneratie wordt berekend aan de hand van de CROW publicatie. Deze publicatie gaat uit van specifieke bedrijfscategorieën en sluit niet aan bij de milieucategorieën uit de 'VNG-Handreiking bedrijven en milieuzonering'. Maar omdat het bedrijf dus met dit plan niet wordt uitgebreid, zullen de verkeersbewegingen niet toenemen. Er is sprake van een gelijkblijvende situatie ten aanzien van het bedrijf. Wel zal het plan voorzien in extra verkeersbewegingen door het toevoegen van twee	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

		woningen in de boerderij. Dit zal redelijkerwijs echter niet leiden tot een onevenredige toename.	
c.	<u>Ontsluiting en haag</u> Indieners vragen de bestrating niet uit te voeren met grind maar met een geluiddempende top laag. Tevens spreken zij de voorkeur uit om een wintervaste dichte heg van ongeveer 2 meter hoog een blijvende afscheiding aan te brengen.	Toen initiatiefnemer in het kader van participatie met de burens in gesprek was, gaven zij ook al aan liever geen grind te willen i.v.m. geluid. Initiatiefnemer vindt dit een begrijpelijke wens en daar wil hij zeker rekening mee houden. Er zal een andere verhardingsvariant worden aangebracht in plaats van grind. Dat nemen wij op door de term 'geluidsluwe halfverharding' in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen. De wens van indiener van de zienswijze om een wintervaste haag aan te brengen, kan de initiatiefnemer niet uitvoeren. Dit heeft ermee te maken dat de watergang op zijn perceel is gelegen en hij vanuit het beleid van het waterschap deze zelf moet onderhouden. Als hij daar een wintervaste haag langs moet aanbrengen, kan hij de sloot niet meer onderhouden. Daarnaast staat op de andere kant van deze sloot, op het perceel van de indiener, ook al een goede haag.	Deze reactie leidt enkel tot een tekstuele aanpassing van de toelichting. Daar waar in de toelichting gesproken werd over grindverharding bij de nieuwe ontsluiting, wordt nu gesproken over geluidsluwe halfverharding.

3. Conclusie

De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen van het plan enkel een kleine aanpassing van de onderbouwing. Daar waar in de toelichting gesproken werd over grindverharding bij de nieuwe ontsluiting, wordt nu gesproken over geluidluwe halfverharding.