Nota van zienswijzen
Plan Nieuwe Veer 27, Streefkerk en Achterland 23, Groot-Ammers

Datum: 26 maart 2024

Gewijzigd: 24 september 2024
22 oktober 2024
13 februari 2025

Gemeente Molenlanden.

Inleiding

Op 22 september 2023 heeft gemeente Molenlanden het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwe Veer 27, Streefkerk en Achterland 23, Groot-Ammers” ter inzage gelegd ten behoeve van het oprichten van een nieuw bijgebouw bij de woning aan de Nieuwe Veer 27 te Streefkerk, waarvoor ter compensatie een agrarisch bedrijf aan het Achterland 23 te Groot-Ammers wordt gesaneerd en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van dit bedrijf wordt gesloopt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 3 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingekomen bij de gemeente Molenlanden. In deze nota van zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen beantwoord, waarbij is aangegeven op welke wijze de gemeente Molenlanden omgaat met de aangedragen punten in de zienswijzen en op welke wijze het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is gewijzigd.

Zienswijze 1
Ingediend door een van de omwonenden.

<u>Aangedragen punten en beantwoording daarvan:</u>

1A
Indiener van deze zienswijze heeft moeite met het voorgestelde ontwerp van het gebouw. Daarbij zijn er zorgen over vermindering van het woongenot, omdat het gebouw van initiatiefnemer zon zou wegnemen uit de tuin en het huis van indiener. Er wordt gesteld dat het gebouw een grotere nokhoogte zou hebben dan de woning van initiatiefnemer.[1]

Beantwoording:
Er is begrip voor de zorgen van de indiener. De gemeente Molenlanden heeft overleg gevoerd met de initiatiefnemer wat ertoe heeft geleid dat het ontwerp van het nieuwe bijgebouw is aangepast. Het ontwerp van het nieuwe bijgebouw is gemaakt met oog voor de landschaps- en erfstructuur. Daarbij is sprake van een relatief smal gebouw, zodat de breedte en hoogte in het aanzicht vanaf de dijk beperkt blijven.

Na overleg met de initiatiefnemer blijkt dat door de beoogde functie met een hooizolder een verlaging van de bouwhoogte mogelijk is gebleken. Daarbij wordt de bouwhoogte verlaagd van 8,454 meter uit het oorspronkelijke ontwerp naar 7,811 meter, een verlaging met 0,643 meter. Daarnaast is de dakhelling verlaagd van 45 graden uit het oorspronkelijke ontwerp naar 40 graden. De ontwerptekeningen zijn hierop aangepast. De woning staat daarnaast op een grondverhoging, het bijgebouw niet. Daarmee zal het bijgebouw niet hoger zijn dan de woning en daar niet bovenuit steken.

In hoogte en uitstraling is het bijgebouw daarmee ondergeschikt aan de woning. Daarnaast is eveneens sprake van een functionele ondergeschiktheid, omdat het bijgebouw wordt gebruikt voor garage, bergingsruimte en het hobbymatig houden van dieren. Dit betreffen allen functies ondergeschikt aan de woonfunctie.

Dit punt heeft geleid tot aanpassingen aan het plan in die zin dat het ontwerp van het nieuwe bijgebouw is aangepast. De tekeningen zoals zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan zijn hierop eveneens aangepast.

1B
Indiener geeft aan de ervaring te hebben dat er niet voldoende rekening is gehouden met zijn belangen bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Beantwoording:
De gemeente heeft in het kader van participatie de initiatiefnemer verzocht een dialoog met omwonenden te houden, zodat eventuele aandachtspunten vanuit de omgeving besproken konden worden en hier waar nodig rekening mee gehouden kon worden. Tijdens de voorbereidende fase heeft daarom een overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de indiener, waarbij de plannen van de initiatiefnemer met de indiener zijn besproken. Tijdens dit overleg is, naar zeggen van de initiatiefnemer, de zorg geuit met betrekking tot de lichtinval op de tuin(kas) van de indiener.

Ten opzichte van het eerdere ontwerp is het nieuwe bijgebouw verplaatst in de richting van de dijk en op grotere afstand van de sloot. Daarmee wordt in beperkte mate een gunstigere lichtinval voor de

[1] Ten tijde van het schrijven van deze nota is indiener van deze zienswijze reeds geen belanghebbende meer, omdat deze niet langer in de omgeving van de locatie woonachtig is.

kas gecreëerd. Daarmee heeft de initiatiefnemer voldaan aan het verzoek van de gemeente Molenlanden om een dialoog te voeren met de omgeving.

Dit punt heeft geleid tot aanpassingen aan het plan in die zin dat het ontwerp van het nieuwe bijgebouw is aangepast. De tekeningen zoals zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan zijn hierop eveneens aangepast.

1C
De indiener trekt de kwaliteitsverbetering door het inleveren van vierkante meters op de locatie aan het Achterland om de nieuwe schuur aan de Nieuwe Veer mogelijk te maken in twijfel en vindt dat de nieuwe schuur op ruimtelijk vlak behoorlijk afwijkt van de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. De indiener vindt dat een andere instantie een objectief oordeel zou moeten vellen over de kwaliteit van de nieuwe situatie.

Beantwoording:
Ten tijde van het indienen van het principeverzoek voor de gewenste ontwikkeling aan de locatie en het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was het “Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing” van toepassing zoals in december 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarnaast had de gemeente Molenlanden destijds de “Beleidsregels inzake de Ruimte-voor-ruimte regeling”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in december 2018, als aanvulling op de provinciale regeling Ruimte-voor-ruimte zoals in de toenmalige provinciale ruimtelijke verordening waren opgenomen, waarin aanvullende regels waren opgenomen ten aanzien van initiatieven met een ruimtelijke kwaliteitswinst voor de gemeente.

Vanuit die beleidsstukken was een kleine achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit op een locatie mogelijk als daartegenover een kwaliteitswinst werd behaald op een locatie elders in de gemeente en de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente in zijn geheel per saldo gelijk blijft of verbetert.

Gemeente Molenlanden vindt de sanering van het agrarisch bedrijf aan het Achterland 23 te Groot-Ammers, met daarbij de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het verwijderen van het agrarisch bouwvlak, waarmee eveneens de mogelijkheden voor hervestiging van een agrarisch bedrijf met de mogelijke milieuhinder die daarmee gepaard zou gaan wordt verwijderd, een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Daarmee is een kleine achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie aan de Nieuwe Veer 27 verantwoord. Daarnaast zijn de argumenten die de indiener op dit punt aanhaalt subjectief van aard terwijl de ruimtelijke kwaliteit aan het Achterland door het initiatief objectief en permanent zal verbeteren. Aan de hand van het destijds geldende beleid zal de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente per saldo verbeteren en wordt voldoende kwaliteitsverbetering behaald om het nieuwe bijgebouw mogelijk te maken. Daarmee wordt nader advies van een andere instantie niet noodzakelijk geacht.

Dit punt heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

1D
De indiener vindt de intrekking van vierkante meters (en een agrarisch bouwvlak) niet geschikt voor een ontwikkeling aan de Nieuwe Veer, maar meer gepast voor een ontwikkeling aan het Achterland zelf. Daarnaast vraagt de indiener zich af of niet aan het nieuwe beleid had moeten worden getoetst.

Beantwoording:
Het ontwerpbestemmingsplan betreft een bestemmingsplan dat vóór 1 januari 2024 in ontwerp is gebracht. Daarmee valt dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht van de Omgevingswet. Dit betekent onder andere dat het beleid zoals dat gold ten tijde van het publiceren van het

ontwerpbestemmingsplan van toepassing was de inhoudelijke kaders biedt voor de beoordeling van het initiatief en niet het daarna vastgestelde beleid.

Vanuit het huidige beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijven is het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering op verschillende locaties in één ruimtelijk initiatief niet langer wenselijk. Omdat het ontwerpbestemmingsplan onder het overgangsrecht van de Omgevingswet valt wordt echter niet aan het nieuwe beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijven getoetst, maar aan het destijds geldende beleid.

Zoals aangegeven bij de beantwoording van punt 1C kon op basis van het destijds geldende beleid een beperkte achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit op een locatie worden toegestaan als daartegenover een ontwikkeling voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders binnen de gemeente plaatsvindt. Daarbij is het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit in zijn geheel binnen de gemeente per saldo gelijk blijft of verbetert. Door het verdwijnen van een agrarisch bouwvlak van anderhalve hectare worden de planologische mogelijkheden voor hervestiging van een agrarisch bedrijf, met bijbehorende geur-, geluid- en ruimtelijke contour, permanent uitgesloten. Dat is een forse winst in ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is een kleine achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie aan de Nieuwe Veer 27 verantwoord.

Dit punt heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

1E
De indiener vindt dat er geen goede en eerlijke dialoog met de omgeving is gevoerd door de initiatiefnemer.

Beantwoording:
De gemeente Molenlanden heeft de initiatiefnemer, in het kader van participatie, verzocht een dialoog met de omgeving te voeren. Van daaruit heeft een persoonlijk gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de indiener, waarin de plannen voor het nieuwe bijgebouw zijn besproken en ruimte is geweest om eventuele aandachtspunten kenbaar te maken. De indiener heeft daarbij diens zorgen geuit. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente nader overleg gevoerd met de initiatiefnemer of eventuele wijzigingen aan het ontwerp van het nieuwe bijgebouw mogelijk zijn. Naar aanleiding van dit gesprek is het ontwerp van het nieuwe bijgebouw, ten opzichte van het eerdere ontwerp, aangepast. Er is daarmee in voldoende mate sprake geweest van participatie.

Dit punt heeft geleid tot aanpassingen aan het plan in die zin dat het ontwerp van het nieuwe bijgebouw is aangepast. De tekeningen zoals zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan zijn hierop eveneens aangepast.

1F
De indiener geeft aan dat door de initiatiefnemer steeds afwijkende gebruiksmogelijkheden zijn genoemd tijdens de dialoog en deze niet stroken bij de bij de gemeente bekende beoogde gebruiksmogelijkheden. Daarbij noemt de indiener onder andere het uitvoeren van een bed & breakfast voorziening die zou worden gerund door derden en de stalling van oldtimers.

Beantwoording:
De gemeente heeft geen invloed op wat een initiatiefnemer tijdens een dialoog met de omgeving communiceert met de omwonenden en belanghebbenden. Bij de gemeente is geen gebruik anders dan is aangevraagd bekend, zijnde het gebruik van het nieuwe bijgebouw als garage, een (werktuigen)berging, hooiopslag en het hobbymatig houden van schapen. Andere activiteiten worden vanuit de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan uitgesloten. Om te borgen dat geen bed & breakfast voorziening wordt uitgevoerd die wordt gerund door derden is in de planregels behorende bij

het ontwerpbestemmingsplan een bepaling opgenomen die dit specifiek uitsluit. Het stallen van oldtimers past niet binnen de beleidsdoelen van de gemeente Molenlanden. Het ontwerpbestemmingsplan biedt daarvoor dan ook geen mogelijkheden.

Dit punt heeft geleid tot aanpassingen aan het plan in die zin dat in de planregels van het bestemmingsplan een bepaling is opgenomen die het uitvoeren van een voorziening voor bed & breakfast die wordt gerund door derden specifiek uitsluit.

1G
Indiener vindt dat het bouwplan qua hoogte en grootte extreem afwijkt van de reeds aanwezige bebouwing in de directe omgeving.

Beantwoording:
Zie hiervoor ook de beantwoording van punt 1A.

Het ontwerp van het nieuwe bijgebouw is gemaakt met oog voor de landschaps- en erfstructuur. Daarbij is sprake van een relatief smal gebouw, zodat de breedte en hoogte in het aanzicht vanaf de dijk beperkt blijven. De woning staat daarnaast op een grondverhoging, het bijgebouw niet. Daarmee zal het bijgebouw niet hoger zijn dan de woning en daar niet bovenuit steken.

In hoogte en uitstraling is het bijgebouw daarmee ondergeschikt aan de woning. Daarnaast is eveneens sprake van een functionele ondergeschiktheid, omdat het bijgebouw wordt gebruikt voor garage, bergingsruimte en het hobbymatig houden van dieren. Dit betreffen allen functies ondergeschikt aan de woonfunctie.

Dit punt heeft geleid tot aanpassingen aan het plan in die zin dat het ontwerp van het nieuwe bijgebouw is aangepast. De tekeningen zoals zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan zijn hierop eveneens aangepast.

1H
Indiener vreest dat door de grootte/hoogte van het bijgebouw van initiatiefnemer de groentetuin volledig in de schaduw komt te liggen.

Beantwoording:
Zie ook de beantwoording van punt 1A en punt 1B.

Door het nieuwe bijgebouw zal er vanuit het westen inderdaad meer schaduwval zijn op de tuin van de indiener. Echter klopt de bewering dat deze volledig in de schaduw zou komen te liggen niet. Vanuit het oosten en het zuiden zal er nog steeds voldoende zonlicht op de (groente)tuin vallen. Daarnaast bestaat er geen wettelijk recht op een vrij uitzicht of op zonuren in een tuin.

Ten aanzien van het eerste ontwerp is het ontwerp van het nieuwe bijgebouw aangepast, waarbij dit minder hoog, dichterbij de woning en op grotere afstand van de sloot komt te liggen, wat in beperkte mate leidt tot een gunstigere lichtinval in de kas van de indiener.

Dit punt heeft geleid tot aanpassingen aan het plan in die zin dat het ontwerp van het nieuwe bijgebouw is aangepast. De tekeningen zoals zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan zijn hierop eveneens aangepast.

1I
De indiener stelt dat sprake zal zijn van planschade door een verminderde mogelijkheid tot verkoop van diens woning en door eventuele waardevermeerdering daarvan.

Beantwoording:
Het is aan de indiener of deze een planschadeverzoek indient. Wanneer dit wordt ingediend dan zal dit afzonderlijk worden beoordeeld.

Dit punt heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

1J
Indiener vreest dat het bijgebouw dusdanig het woongenot zal verminderen, dat zij de woning overwegen te verkopen. Het bijgebouw zou de verkoopbaarheid en de woningwaarde negatief beïnvloeden.

Beantwoording:
De indiener kan een verminderd woongenot ervaren, omdat de lichtinval op de tuin in beperkte mate minder wordt en het vrije uitzicht in beperkte mate wordt belemmerd. Echter bestaat er geen wettelijk recht op een vrij uitzicht of op lichtinval in de tuin.

Daarnaast zal geen sprake zijn van bedrijfsmatige activiteiten, waardoor er geen sprake is van een toenemende milieuhinder aan de omgeving. Er zal geen sprake zijn van het in grote mate veroorzaken van geluidoverlast en er is sprake van voldoende afstand tot de woning van de indiener. Daarmee zal het woongenot niet in onevenredige mate worden belemmerd.

Het nieuwe bijgebouw zal het wonen in de woning van de indiener daarmee niet onmogelijk maken. Daarnaast is het aan de indiener of deze een planschadeverzoek indient. Wanneer dit wordt ingediend dan zal dit afzonderlijk worden beoordeeld.

Dit punt heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

1K
De indiener stelt dat deze teleurgesteld is door de wijze van handelen en communiceren van de initiatiefnemer en dat de indiener oprecht bereid was met een oprechte dialoog mee te denken aan compromissen en draagvlak.

Beantwoording:
Zie ook de beantwoording van punt 1B, punt 1E en punt 1F.

De gemeente heeft, in het kader van participatie, de initiatiefnemer verzocht een dialoog te voeren met de omgeving. Van daaruit heeft een persoonlijk gesprek plaatsgevonden tussen de indiener en de initiatiefnemer, waarbij de plannen voor het nieuwe bijgebouw zijn besproken. Daarbij zijn ook de tekeningen besproken. Tijdens dat gesprek is ruimte geweest voor het kenbaar maken van eventuele aandachtspunten vanuit de indiener. Aan de hand van de gevoerde dialoog is het ontwerp van het nieuwe bijgebouw ten opzichte van het eerste ontwerp aangepast om deels tegemoet te komen aan de wensen van de indiener. Er heeft daarmee in voldoende mate participatie plaatsgevonden.

Dit punt heeft geleid tot aanpassingen aan het plan in die zin dat het ontwerp van het nieuwe bijgebouw is aangepast. De tekeningen zoals zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan zijn hierop eveneens aangepast.

1L
De indiener geeft aan dat deze niet wil dat het ontwerpbestemmingsplan definitief wordt vastgesteld en kondigt aan in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State als dit toch gebeurt.

Beantwoording:
Met de aanpassingen aan het plan, naar aanleiding van de gevoerde gesprekken en de ingediende zienswijze, is de gemeente Molenlanden van mening dat het plan passend bij de belangen van de indiener is gewijzigd.

Indien de indiener in beroep wenst te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dan is dat mogelijk. Daarbij zal echter eveneens worden beoordeeld in hoeverre de indiener nog belanghebbende is nu deze niet langer in de omgeving van het plangebied woonachtig is.

Dit punt heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

Concrete wijzigingen aan het bestemmingsplan:
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd:

- De tekeningen zoals zijn opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn aangepast naar aanleiding van het aangepast ontwerp van het nieuwe bijgebouw.
- In de planregels behorende bij het bestemmingsplan zijn in artikel 13.1 aanvullende gebruiksregels opgenomen die het uitvoeren van een voorziening voor bed & breakfast en het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan eventueel toegestane beroepen of bedrijven aan huis, uitsluiten.

De beantwoording van de ingediende zienswijze en de daaruit volgende wijzigingen aan het bestemmingsplan zijn eveneens opgenomen in paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2
Ingediend door een van de omwonenden.

Aangedragen punten en beantwoording daarvan:

2A
De indiener stelt dat het nieuwe bijgebouw niet in verhouding staat met de noodzakelijke ruimte voor het hobbymatig houden van schapen en vindt deze qua grootte meer geschikt voor bedrijfsmatige functies. Daarbij verwijst de indiener naar de inschrijving van het hoveniersbedrijf op het adres van de initiatiefnemer aan de Nieuwe Veer 27.

Beantwoording:
Het nieuwe bijgebouw is noodzakelijk voor voldoende ruimte voor het gebruik als garage, (werktuigen)berging, hooiopslag en het hobbymatig houden van schapen. Het klopt dat dit in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende is gemotiveerd. De toelichting zal derhalve op dit punt worden aangevuld.

Het is juist dat op het adres van de initiatiefnemer een hoveniersbedrijf is ingeschreven. Dit betreft echter uitsluitend een correspondentieadres. De bedrijfsactiviteiten worden elders uitgevoerd. Bedrijfsmatige activiteiten zijn op het perceel aan de Nieuwe Veer 27 niet toegestaan bij de ter plaatse toegekende woonbestemming. Er zijn verder bij de gemeente Molenlanden geen meldingen bekend over bedrijfsmatige activiteiten op het perceel. Ook het bijgebouw mag niet worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten. Dit is door de gemeente Molenlanden ook duidelijk gemaakt aan de initiatiefnemer. Om te borgen dat geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden is in de planregels een bepaling opgenomen die bedrijfsmatige activiteiten, anders dan eventueel toegestane beroepen of bedrijven aan huis, uitsluit.

Dit punt heeft geleid tot aanpassingen aan het plan in die zin dat in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere motivatie is opgenomen voor de noodzaak van de grootte van het nieuwe bijgebouw in verhouding tot de daarin gewenste activiteiten en dat in de planregels van het bestemmingsplan een nadere bepaling is opgenomen die bedrijfsmatige activiteiten, anders dan eventueel toegestane beroepen of bedrijven aan huis, uitsluit.

2B
De indiener vindt de koppeling tussen de locaties aan de Nieuwe Veer en het Achterland niet geloofwaardig omdat deze geografisch geen binding hebben, behalve dat zij in dezelfde gemeente zijn gelegen.

Beantwoording:
Bij het initiatief gaat het over de meerwaarde die wordt behaald voor de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen binnen de gemeente. Door de sanering van het agrarisch bedrijf aan het Achterland, waarbij 160 m² aan verouderde voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en een agrarisch bouwvlak van 1,5 hectare verdwijnt wordt een forse bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente die een kleine achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit aan de Nieuwe Veer verantwoordt.

Daarnaast worden de planologische mogelijkheden voor hervestiging van een agrarisch bedrijf met bijbehorende geur-, geluid- en ruimtelijke contour ook verwijderd. Het klopt dat de locaties geografisch weinig binding hebben, maar bij het initiatief gaat het over een ruimtelijke kwaliteitswinst die in het algemeen binnen de gemeente wordt behaald ter compensatie van het toestaan van extra m² aan bijgebouwen.

Dit punt heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

2C
De indiener vindt de compensatie op de locatie aan het Achterland als kwaliteitsverbetering willekeurig en niet in verhouding staan met de grootte van het gewenste nieuwe bijgebouw.

Beantwoording:
Het initiatief is tot stand gekomen met maatwerk. Omdat er sprake is van een bestemmingsplan dat vóór 1 januari 2024 in ontwerp is gebracht is het overgangsrecht van de Omgevingswet van toepassing. Van daaruit moet worden getoetst aan het destijds geldende beleid en niet aan het nieuwe huidige beleid.

Ten tijde van het indienen van het principeverzoek voor de gewenste ontwikkeling aan de locatie en het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was het “Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing” van toepassing zoals in december 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarnaast had de gemeente Molenlanden destijds de “Beleidsregels inzake de Ruimte-voor-ruimte regeling”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in december 2018, als aanvulling op de provinciale regeling Ruimte-voor-ruimte zoals in de toenmalige provinciale ruimtelijke verordening waren opgenomen, waarin aanvullende regels waren opgenomen ten aanzien van initiatieven met een ruimtelijke kwaliteitswinst voor de gemeente.

Vanuit die beleidsstukken was een kleine achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit op een locatie mogelijk als daartegenover een kwaliteitswinst werd behaald op een locatie elders in de gemeente en de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente in zijn geheel per saldo gelijk blijft of verbetert. Op basis daarvan kon een maatwerktraject worden ingezet als er per saldo sprake is van een gelijkblijvende of toenemende ruimtelijke kwaliteit in de gemeente. Er is daarmee geen sprake van willekeur, maar van een initiatief dat, met de sanering van een agrarisch bedrijf elders binnen de gemeente, per saldo leidt tot een forse kwaliteitsverbetering in ruil voor maatwerk op de locatie. Het nieuwe bijgebouw heeft een lage ruimtelijke impact en vervangt verder losstaande objecten op het erf. Daarnaast wordt de nieuwbouw goed ingepast en wordt het ontwerp afgestemd op de opstallen in de naaste omgeving. Ook dit draagt bij aan een kwaliteitsverbetering. Daarmee is een kleine achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie aan de Nieuwe Veer 27 verantwoord.

Dit punt heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

2D
De indiener stelt dat de noodzakelijkheid en de kwaliteitsverbetering op de compenserende locatie niet voldoende is aangetoond.

Beantwoording:
Zie ook de beantwoording van punt 2C.

De strekking van het beleid waaraan toepassing is gegeven met het initiatief gaat over de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en toepassing van maatwerk op de locaties, waarbij per saldo de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente gelijk blijft of verbetert. Met het initiatief wordt dat bereikt. Naast de sanering van het agrarisch bedrijf aan het Achterland, waarbij 160 m² aan verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, een agrarisch bouwvlak wordt verwijderd en de mogelijkheden voor hervestiging van een agrarisch bedrijf en de daarbij behorende geur-, geluid- en ruimtelijke contour worden verwijderd, wordt op de locatie aan de Nieuwe Veer ook 46,4 m² aan losstaande bijgebouwen op het erf verwijderd. Dit komt op de locatie ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit. Per saldo is er daarmee sprake van een aanzienlijke kwaliteitswinst.

Dit punt heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

2E
De indiener vindt de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ondeugdelijk en een onvoldoende motivering en vindt het besluit van de gemeente om medewerking te verlenen onzorgvuldig. De indiener verzoekt het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.

Beantwoording:
Zie ook de beantwoording van punt 2A, punt 2B, punt 2C en punt 2D.

Het nieuwe bijgebouw is noodzakelijk voor voldoende ruimte voor het gebruik als garage, (werktuigen)berging, hooiopslag en het hobbymatig houden van schapen. Het klopt dat dit in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende is gemotiveerd. De toelichting zal derhalve op dit punt worden aangevuld.

Dit punt heeft geleid tot aanpassingen aan het plan in die zin dat in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere motivatie is opgenomen voor de noodzaak van de grootte van het nieuwe bijgebouw in verhouding tot de daarin gewenste activiteiten.

Bijlage bij de zienswijze
Bij de ingediende zienswijze is een bijlage opgenomen met daarin nog meer aangedragen punten welke een nadere beantwoording behoeven. Deze punten zijn daarom eveneens beantwoord in deze nota van zienswijzen.

B1
De indiener acht het nieuwe bijgebouw onevenredig groot voor de gewenste functies en vindt de noodzaak hiervoor onvoldoende gemotiveerd.

Beantwoording:
Zie ook de beantwoording van punt 2A.

Het nieuwe bijgebouw is noodzakelijk voor voldoende ruimte voor het gebruik als garage, (werktuigen)berging, hooiopslag en het hobbymatig houden van schapen. Het klopt dat dit in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende is gemotiveerd. De toelichting zal derhalve op dit punt worden aangevuld.

Dit punt heeft geleid tot aanpassingen aan het plan in die zin dat in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere motivatie is opgenomen voor de noodzaak van de grootte van het nieuwe bijgebouw in verhouding tot de daarin gewenste activiteiten.

B2
De indiener vraagt zich af waarom er aan een eerdere invulling voor het initiatief destijds niet is meegewerkt door de gemeente.

Beantwoording:
Aan de eerdere versies van het initiatief is destijds geen medewerking verleend omdat er op dat moment geen kwaliteitsverbetering als tegenprestatie plaatsvond. Destijds was daarom alleen sprake van een per saldo achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit door toevoeging van gebouwen zonder sloop of andere maatregelen daar tegenover. Omdat het destijds geldende beleid van de gemeente stuurt op per saldo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en dit met de eerdere initiatieven geen sprake van was, is er destijds voor gekozen geen medewerking te verlenen.

Dit punt heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

B3
De indiener vraagt zich af welke norm er is gehanteerd voor het hobbymatig houden van dieren en stelt dat de opzet van het nieuwe bijgebouw, in vergelijking met een locatie waarop bedrijfsmatig schapen worden gehouden, het bedrijfsmatig houden van dieren suggereert.

Beantwoording:
Op basis van vaste jurisprudentie zijn in het ruimtelijk spoor twee elementen in een vaste combinatie van belang om te bepalen zijn of er hobbymatig of bedrijfsmatig dieren worden gehouden. Dat is de combinatie van het aantal dieren en het winstoogmerk. Dit betreft doorgaans altijd maatwerk, waarbij iedere casus uniek is. Bij de beoordeling van het aantal dieren speelt daarbij ook de grootte van de mestopslag mogelijk een rol. Bij een beoordeling of sprake is van het hobbymatig houden van dieren speelt de omvang van de oppervlakte aan dierenverblijven geen rol. Als men meer ruimte wil bieden aan gehouden dieren dan moet dat in beginsel mogelijk zijn.

Het plan waarmee een vergelijking wordt getrokken is, gezien de omvang en het winstoogmerk, aangemerkt als bedrijfsmatig, waarmee er geen goede vergelijking kan worden gemaakt met het initiatief, waarbij alleen hobbymatig dieren gehouden worden. Om te borgen dat alleen hobbymatig dieren gehouden mogen worden is in de planregels behorende bij het bestemmingsplan opgenomen dat bedrijfsmatige activiteiten, anders dan eventuele beroepen of bedrijven aan huis, niet zijn toegestaan.

Dit punt heeft geleid tot aanpassingen aan het plan in die zin dat in de planregels van het bestemmingsplan een nadere bepaling is opgenomen die bedrijfsmatige activiteiten, anders dan eventueel toegestane beroepen of bedrijven aan huis, uitsluit.

B4
De indiener vraagt zich af of de omvang van het bijgebouw en de daarin aangevraagde functies, zijnde schapenkooi, garage en werktuigenberging, noodzakelijk is.

Beantwoording:
Zie ook de beantwoording van punt 2A.

Het nieuwe bijgebouw is noodzakelijk voor voldoende ruimte voor het gebruik als garage, (werktuigen)berging, hooiopslag en het hobbymatig houden van schapen. Het klopt dat dit in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende is gemotiveerd. De toelichting zal derhalve op dit punt worden aangevuld.

Dit punt heeft geleid tot aanpassingen aan het plan in die zin dat in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere motivatie is opgenomen voor de noodzaak van de grootte van het nieuwe bijgebouw in verhouding tot de daarin gewenste activiteiten.

B5
De indiener vraagt zich af of de agrarische adviescommissie heeft geadviseerd over de realisatie van dit bijgebouw in relatie tot het houden van enkele dieren.

Beantwoording:
Omdat geen sprake is van het bedrijfsmatig houden van dieren, maar alleen van het hobbymatig houden van dieren, is geen sprake van agrarische activiteiten. Daarom is de agrarische adviescommissie niet om nader advies gevraagd.

Dit punt heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

B6
De indiener stelt dat in de planregels een aanduiding moet worden opgenomen met betrekking tot aan te leggen erfverharding.

Beantwoording:
In de bestemming 'Tuin' is het aanbrengen van erfverharding mogelijk. Dit is een bij de bestemming behorende voorziening. Ter verduidelijking is in de planregels behorende bij het bestemmingsplan onder de bestemming ‘Tuin’ opgenomen dat erfverhardingen mogelijk zijn als bij de bestemming behorende voorzieningen.

Voor wat betreft de eventuele waterberging geldt vanuit het beleid van het waterschap een eenmalige vrijstelling van 1.500 m². Daar blijft het initiatief ruimschoots onder, waarmee geen compensatie nodig is voor de te realiseren erfverharding.

Een verdere aanduiding is daarmee niet noodzakelijk.

Dit punt heeft geleid tot aanpassingen aan het plan in die zin dat in de planregels van het bestemmingsplan ter verduidelijking onder de bestemming ‘Tuin’ verhardingen specifiek zijn benoemd als bij de bestemming behorende voorzieningen.

B7
De indiener stelt dat in de planregels een bepaling opgenomen moet worden die eerst de sloop van de bebouwing aan het Achterland verplicht alvorens de nieuwe bebouwing aan de Nieuwe Veer opgericht mag worden.

Beantwoording:
Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin redelijke termijnen zijn opgenomen voor het slopen en bouwen.

Dit punt heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

B8
Indiener vraagt zich af of in 2019 andere varianten op het voorliggend initiatief zijn afgewezen. Voor deze informatie zal ook een Woo-verzoek worden ingediend.

Beantwoording:
Het initiatief is in 2019 eerder ambtelijk beoordeeld op wenselijkheid. Destijds was alleen sprake van het grotere bijgebouw, zonder compensatie van sloop elders. Er is destijds geen principeverzoek ingediend, waardoor er geen principeuitspraak is gedaan. Op basis van het geldende beleid ten tijde van de aanvraag van het initiatief kon maatwerk worden toegepast door een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente als tegenprestatie. Deze wordt behaald met de sanering van het agrarisch bedrijf aan het Achterland en het verwijderen van enkele losse bijgebouwen aan de Nieuwe Veer. Eerdere alternatieven die zijn besproken zijn daarmee niet relevant, omdat deze geen onderdeel uitmaken van dit traject.

Dit punt heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

B9
De indiener vraagt zich af of enkel de sloop van 160 m² aan het Achterland de bouw van een nieuw bijgebouw van 240 m² rechtvaardigt op basis van het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische

bedrijven en de regeling ruimte-voor-ruimte. Dit ook in vergelijking met andere locaties binnen de gemeente.

Beantwoording:
Zie ook de beantwoording van punt 2C.

Het initiatief is tot stand gekomen met maatwerk. Omdat er sprake is van een bestemmingsplan dat vóór 1 januari 2024 in ontwerp is gebracht is het overgangsrecht van de Omgevingswet van toepassing. Van daaruit moet worden getoetst aan het destijds geldende beleid en niet aan het nieuwe huidige beleid.

Ten tijde van het indienen van het principeverzoek voor de gewenste ontwikkeling aan de locatie en het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was het “Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing” van toepassing zoals in december 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarnaast had de gemeente Molenlanden destijds de “Beleidsregels inzake de Ruimte-voor-ruimte regeling”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in december 2018, als aanvulling op de provinciale regeling Ruimte-voor-ruimte zoals in de toenmalige provinciale ruimtelijke verordening waren opgenomen, waarin aanvullende regels waren opgenomen ten aanzien van initiatieven met een ruimtelijke kwaliteitswinst voor de gemeente.

Vanuit die beleidsstukken was een kleine achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit op een locatie mogelijk als daartegenover een kwaliteitswinst werd behaald op een locatie elders in de gemeente en de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente in zijn geheel per saldo gelijk blijft of verbetert. Op basis daarvan kon een maatwerktraject worden ingezet als er per saldo sprake is van een gelijkblijvende of toenemende ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

Door het verwijderen van een agrarisch bouwvlak en daarmee het verwijderen van de mogelijkheden voor hervestiging van een agrarisch bedrijf is sprake van een aanzienlijk grotere kwaliteitswinst dan alleen de sloop van 160 m² aan verouderde bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt op de locatie Nieuwe Veer ook een aantal losse opstallen met een oppervlakte van 46,4 m² verwijderd. Met het initiatief is daarmee per saldo sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarmee maatwerk mogelijk is op deze manier.

Dit punt heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

B10
De indiener vraagt zich af op welke wijze de kwaliteitsverbetering in relatie tot het initiatief is beoordeeld. Daarbij vraagt de indiener zich af of de norm voor kwaliteitsverbetering zich wel verhoudt tot de realisatie van een schapenverblijf.

Beantwoording:
De gemeente is als bevoegd gezag degene die beoordeelt of sprake is van voldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als tegenprestatie. Vanuit het destijds geldende beleid kon de ruimtelijke kwaliteit op de ene locatie iets afnemen (in dit geval op de locatie aan de Nieuwe Veer) als elders binnen de gemeente deze significant verbeterd (in dit geval aan de locatie aan het Achterland). De gemeente Molenlanden heeft geoordeeld dat de sanering van het agrarisch bedrijf, met daarbij de sloop van verouderde bebouwing en het verwijderen van het 1,5 hectare grote bouwvlak (en daarmee de mogelijkheden voor hervestiging) een significante verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de kleine vermindering van de ruimtelijke kwaliteit aan de Nieuwe Veer verantwoord is.

Het nieuwe bijgebouw is noodzakelijk voor voldoende ruimte voor het gebruik als garage, (werktuigen)berging, hooiopslag en het hobbymatig houden van schapen. Het klopt dat dit in de

toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende is gemotiveerd. De toelichting zal derhalve op dit punt worden aangevuld.

Dit punt heeft geleid tot aanpassingen aan het plan in die zin dat in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere motivatie is opgenomen voor de noodzaak van de grootte van het nieuwe bijgebouw in verhouding tot de daarin gewenste activiteiten.

B11
De indiener vraagt zich af of en hoe de minimale afstanden van de te houden schapen en de daarbij behorende voorzieningen tot geurgevoelige gebouwen in de omgeving is gewaarborgd.

Beantwoording:
De invloed van een initiatief op geurgevoelige gebouwen op de omgeving is van belang als sprake is van een inrichting in het kader van de (voormalige) Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de (voormalige) Wet milieubeheer (Wmb). Omdat alleen hobbymatig dieren worden gehouden is geen sprake van een inrichting zoals bedoeld in de Wmb en/of de Wgv. De geurnormen uit de Wgv zijn daarmee niet van toepassing op het initiatief.

Wel geldt voor alle dierenverblijven dat een minimale afstand van 25 meter aangehouden moet worden tot geurgevoelige gebouwen. Aan deze afstand wordt, gezien het dierenverblijf achterin het nieuwe bijgebouw wordt gerealiseerd, voldaan.

Voor wat betreft de opslag van mest gelden aanvullende regels als sprake is van de opslag van vaste mest met een inhoud van 3 kubieke meter of meer. De mest wordt uitgereden over het eigen land, zonder tussenopslag. Er is daarmee geen sprake van mestopslag. Het kan echter voorkomen dat ter plaatse op enig moment een grotere hoeveelheid mest aanwezig is dan 3 kubieke meter. In dat geval geldt een minimale afstand van de mestopslag tot aan geurgevoelige gebouwen van 50 meter. In het geval dat sprake is van meer dan 3 kubieke meter mest op de locatie dan zal worden geborgd dat deze op minimaal 50 meter vanaf het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning (de woning aan de Nieuwe Veer 25) wordt opgeslagen. Daarmee wordt eveneens aan deze afstand voldaan en voldoet het initiatief aan de minimale afstanden voor wat betreft geur.

Dit punt heeft niet geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

Concrete wijzigingen aan het bestemmingsplan:
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd:

- In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.2 een nadere motivatie opgenomen van de noodzaak van de omvang van het nieuwe bijgebouw in relatie tot de daarin gewenste activiteiten.
- In de planregels behorende bij het bestemmingsplan zijn in artikel 13.1 aanvullende gebruiksregels opgenomen die het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan eventueel toegestane beroepen of bedrijven aan huis, uitsluiten.
- In de planregels behorende bij het bestemmingsplan is in artikel 4.1, onder c verhardingen specifiek opgenomen als voorzieningen behorende bij de bestemming ‘Tuin’.

De beantwoording van de ingediende zienswijze en de daaruit volgende wijzigingen aan het bestemmingsplan zijn eveneens opgenomen in paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie
Op basis van de voorgaande beantwoording van de zienswijzen en de daaruit volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan is de gemeente Molenlanden van mening dat voldoende recht is gedaan aan de ingekomen zienswijzen en dat de daarin naar voren gebrachte punten op passende wijze zijn beantwoord.