Molenlanden

Nota van Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70’

Nota van Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70’

Datum:
April 2024

Inhoudsopgave

1 Inleiding **2**
2 Zienswijzen 1 ..... **4**
2.1 Volgnummer 1 4
4 Conclusie **5**

1 Inleiding

Toelichting plan
Het perceel Abbekesdoel 70 te Bleskensgraaf betreft een bedrijfsperceel met een bedrijfswoning. Het plan betreft het transformeren van de bedrijfswoning naar burgerwoning en het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning. Dit ter compensatie van de beëindiging van het transportbedrijf met de sloop van bebouwing en het saneren van verharding.

Het voorgenomen plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'. Hier zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Hierop is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf' uitsluitend opgenomen op het westelijke plandeel. Op dit gedeelte van het perceel waar ook de bedrijfswoning staat kan een transportbedrijf zich vestigen. De bebouwing ter plaatse van de aanduiding is beperkt tot de bestaande bebouwing. Omdat op het oostelijke plandeel de aanduiding ontbreekt, kan hier binnen het bouwvlak nieuwe bebouwing worden opgericht en zijn bedrijven toegestaan tot een milieucategorie 2, de bebouwing op het perceel is in het bestemmingsplan beperkt tot de bestaande bebouwing. 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, 553333) dat zij het ontwerpbestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70' op het perceel kadastraal bekend als gemeente Bleskensgraaf sectie E nummers 738 (gedeeltelijk) en 739, gelegen aan de Abbekesdoel 70 in Bleskensgraaf (en imro-codering: NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel70BKG-ON01) vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er is door één partij een zienswijze ingediend. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de zienswijze in deze nota geanonimiseerd. Het college wordt vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende zienswijze.

Participatie
De initiatiefnemers van het plan en de indiener van de zienswijze hebben op 3 april 2024 een gesprek met elkaar gehad. In dit gesprek is het plan nader toegelicht vanuit de initiatiefnemers, heeft de indiener van de zienswijze zijn/haar standpunt nader toegelicht en heeft men verder bijgepraat over het plan en de situatie.

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 plan en/of de ruimtelijke onderbouwing en welke aanpassingen dit dan betreft.

2 Zienswijzen 1

2.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	**Bouwvlak** Indieners zijn verbaasd dat de nieuw te bouwen 2-onder-1-kap woningen zo dicht op de reeds bestaande woning komt te staan. Zij verzoeken deze woning meer naar het oosten te plaatsen. Dit zou een veel betere verdeling op het grote perceel geven, waardoor er meer privacy wordt gecreëerd en ook de tuinen beter tot hun recht kunnen komen, waardoor de groenverdeling evenwichtiger en mooier wordt. Verder is plaatsing van de nieuwe woningen meer naar het oosten beter voor privacy. Op dit moment is vanuit de bedrijfsloods geen direct zicht op de tegenovergelegen woning en tuin door de aanwezige haag. De 2-onder-1-kap woningen zullen echter hoger worden waardoor vanaf de verdieping(en) direct zicht is in de woning en tuin aan de overzijde hetgeen een achteruitgang in privacy betekent. Dit laatste kan voorkomen worden door de woningen meer naar het oosten en/of naar het zuiden te plaatsen.	Bij de planvorming is de keuze gemaakt om in één bouwvolume twee woningen te realiseren op het gedeelte van het perceel waar nu de bedrijfsloods aanwezig is. Hiermee wordt rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige structuur van het lint. Daarnaast blijft de bebouwing geclusterd en is de ruimtelijke impact beperkt. De ruimtelijke inpassing wordt geborgd doordat aan de westzijde voldoende ruimte overblijft tot de te behouden bedrijfswoning (burgerwoning). Door het uitsluiten van bebouwing aan de oostzijde ontstaan zichtlijnen naar het achterliggende polderlandschap. De nieuwe twee-onder-één-kapwoningen mogen enkel gebouwd worden binnen het bouwvlak, een maximale goothoogte hebben van 4 meter en een inhoud van 500 m3. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat op de begane grond de leefruimten worden gerealiseerd en op de verdieping de slaapverblijven. Met een beukhaag zal het perceel worden afgeschermd van het buurperceel. Met het bouwvlak (en -regels) en inpassing wordt voldoende rekening gehouden met de privacybelangen van omwonenden.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

4 Conclusie

De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen van het plan of de onderbouwing.