# Bijlage 9 Nota Zienswijzen

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

# Memo

Opdrachtgever: Gemeente Molenlanden projectnummer: 855.04.50.00.00

Onderwerp: Nota zienswijzen bestemmingsplan Schelluinen-West fase 2
Datum: 22-02-2022



## 1.1 Inleiding

In dit document wordt verslag gedaan van de binnengekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Schelluinen-West fase 2'. Het plan heeft met de daarbij behorende stukken voor een ieder ter inzage gelegen in de periode van 29 juli 2021 tot en met 9 september 2021 in het gemeentehuis van Molenlanden.

In deze nota worden de binnengekomen zienswijzen behandeld. Eerst wordt er een samenvatting gegeven van de zienswijze. Vervolgens wordt een reactie op de zienswijze gegeven en wordt concreet aangegeven in hoeverre deze aanleiding geeft tot wijziging in het bestemmingsplan. Ook is een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

## 1.2 Zienswijzen

### 1.2.1 Reclamant 1

Samenvatting

1. Indieners van de zienswijze geven aan niet tegen het ontwerpbestemmingsplan te zijn maar wel bedenkingen te hebben bij het teruggeven van gronden, in eigendom van de indieners, aan de agrarische sector. Indieners vragen zich af of er mogelijkheden bestaan om het plangebied van voorliggend bestemmingsplan uit te breiden zodat de gronden langs de parallelweg (in eigendom van de indieners) onderdeel worden van voorliggend bestemmingsplan.

2. Voorts merken indieners op dat de gemeenteraad op 20 april 2021 participatiebeleid heeft vastgesteld. Uit het beleid maken indieners op dat de gemeente bij nieuwe plannen het belangrijk vindt dat er wordt gesproken met de omgeving. In het licht van die ambitie treden indieners graag in overleg met de gemeente. De indieners willen in overleg treden ten aanzien van het wijzigen van de bestemming op gronden van de indieners. In het nu geldende bestemmingsplan 'Schelluinen-West' kennen die gronden de bestemming 'Bedrijventerrein –

Uit te werken'. Door dit voorliggende bestemmingsplan wordt die bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch'.

3. In aansluiting op het vorige punt merken indieners op dat de genoemde planologische wijziging tot gevolg heeft dat de waarde van de gronden van de indieners daalt.

4. Voorts merken de indieners op dat het bestemmingsplan onder andere voorziet in een groenstrook. Indieners spreken hiervoor hun waardering uit. Indieners merken daarbij op dat zij tot de conclusie komen dat ter hoogte van het bestaande bedrijventerrein de als groen bestemde gronden niet als zodanig worden gebruikt. Indieners vragen zich om die reden af hoe is geborgd dat in het geval van voorliggend bestemmingsplan is geborgd dat de groenstrook ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Indieners vragen zich af of de gemeente hiervoor een garantie kan afgeven.

5. Indieners merken in de aanvulling op de bovenstaande zaken op dat ze van mening zijn dat de gemeente zich niet houdt aan afspraken en ook niet in lijn met het eigen beleid handelt. Indieners zijn van mening dat er wel over participatie wordt gesproken maar hiervan in de praktijk niks van te merken. Indieners zijn ook van mening dat de gemeente op een onjuiste manier omgaat met het eigendom van hen. Indieners merken bijvoorbeeld op dat zij nooit zijn geïnformeerd over het terug bestemmen van de grond naar agrarisch.

6. Indieners zijn van mening dat het plan een haastige totstandkoming kent. Zo voorzien de indieners problemen omtrent het groen- en waterbeheer in het plan. Ook zijn indieners van mening dat door de samenwerking tussen gemeente en een derde partij, de gemeente de regie kwijt is. Indieners zijn wantrouwen tegenover de ontwikkeling waaraan dit bestemmingsplan uitvoering geeft.

7. Indieners merken op dat het bestemmingsplan wat betreft de groenbestemming niet overeenkomt met de verkooptekening. Fietspaden behoren bijvoorbeeld niet tot een groenbestemming, aldus indieners.

8. Indieners zijn van mening dat de gemeente met twee maten meten nu zij bij een bouwplan de gewenste bebouwing aan het zicht moeten onttrekken. Deze eis wordt niet bij dit bestemmingsplan gesteld en dat is meten met twee maten.

9. Indieners verzoeken om een zogeheten insteekweg mogelijk te maken. Deze weg kan ten westen komen van Helmacab. De parallelweg is minder geschikt voor de ontsluiting van de

bedrijven aan die weg. Indieners willen een insteekweg over het nu geplande onderhoudspad. In ruil daarvoor willen ze de grond die daarvoor nodig is en niet uitgegeven kan worden, in het westen van het plangebied compenseren bij het water. Deze grond is immers verworven en in eigendom van de indieners. De bestemmingen schuiven daardoor allemaal een klein stukje op. Dit is de oplossing voor de huidige bedrijfsbestemmingen aan de Parallelweg en helpt het toekomstbestendig maken van het gebied.

10. Indiener wijst de gemeente op de gevolgen van het herbestemmen van de gronden 'Bedrijventerrein – Uit te werken' naar 'Agrarisch'. Op deze gronden lag een voorkeursrecht en deze gronden konden daarom niet verkocht worden. Nu daalt de waarde mogelijk weer als gevolg van het beleid van de gemeente.

<u>Gemeentelijke reactie</u>

1. Ten aanzien van het eerste punt merkt de gemeente op dat het plangebied van het bestemmingsplan niet meer zal worden aangepast. Een eventuele uitbreiding van het plangebied zal betekenen dat die gronden nog moeten worden onderzocht voor verscheidenen milieuaspecten. Ook zal het bestemmingsplan geheel opnieuw in procedure moeten worden gebracht. Omdat de gemeente dat niet wenselijk acht, wordt daarvan afgezien. De gemeente treedt wel in overleg met reclamant over zijn verzoek voor de wijziging van de bestemming van zijn gronden.
2. De gemeenteraad van de voormalig gemeente Giessenlanden heeft reeds op 3 oktober 2017 het besluit genomen om de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' te verwijderen door ter plaatse de bestemming 'Agrarisch' op te nemen. Dit bestemmingsplan geeft daaraan de juridisch-planologische uitvoering.
3. Ten aanzien van een eventuele waardedaling merkt de gemeente op dat het eenieder, waaronder de indieners, vrij staat om zich te beroepen op eventuele planschade. Een beroep op planschade kent echter een separate procedure en heeft niet als zodanig invloed op de planologische procedure, in casu voorliggend bestemmingsplan. Om die reden leidt dit onderdeel van de zienswijze niet tot enige wijziging.
4. De inhoud van het bestemmingsplan 'Schelluinen-West' is geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan kan alleen aandacht worden besteedt aan het gebruik van de gronden van het plangebied. Voor dat gebruik geldt dat indien in de toekomst sprake zou zijn van oneigenlijk gebruik, de gemeente kan overgaan tot handhaving. Dat betreft echter een separate procedure. Daarnaast kan ook via de uitgifte van gronden meer worden gestuurd op het feitelijke gebruik van de gronden. Dat zal echter plaatsvinden buiten deze ruimtelijke procedure om. Ook heeft de gemeente in de bestemming 'Bedrijventerrein' een voorwaardelijke verplichting opgenomen die waarborgt dat de bedrijfsgronden

niet mogen worden gebruikt indien de gronden met de bestemming 'Groen' niet conform het landschappelijk inpassingsplan worden ingericht. Hiermee bewerkstelligt de gemeente met een zwaar middel dat de gronden met de bestemming 'Groen' ook als dusdanig worden gebruikt en wanneer dat niet gebeurt, dat gevolgen heeft voor de bedrijfsgronden.

5. De gemeente heeft ROM/S gevraagd om bij de start van de bestemmingsplanprocedure een informatiebijeenkomst te organiseren. Deze informatiebijeenkomst vond plaats op 5 september 2017, in het toenmalige dorpshuis te Schelluinen. Op deze avond is duidelijk naar voren gebracht dat het westelijke deel van het toenmalige plangebied geen bedrijfsbestemming zou krijgen. Indiener was bij deze bijeenkomst aanwezig. Voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 2 juni 2021 nogmaals een informatiebijeenkomst georganiseerd, waarbij de plannen voor Schelluinen West fase 2 zijn gepresenteerd. Deze is aangekondigd in het Kontakt. Reclamant heeft aangegeven hier kennis van te hebben genomen. Desalniettemin is de gemeente van mening dat direct belanghebbenden, in dit geval onder andere de reclamant, persoonlijk benaderd hadden moeten worden.
6. De gemeente deelt de opvatting van de indieners omtrent een haastige totstandkoming niet. Het bestemmingsplan kent een lange aanlooptijd en kent in de ogen van de gemeente een zorgvuldig voorbereiding. Wat indieners bedoelen met eventuele problemen omtrent groen- en waterbeheer is de gemeente niet duidelijk.
7. Ten aanzien van verkooptekeningen geldt dat het bestemmingsplan en de bijbehorende verbeelding leidend zijn. Wat betreft het fietspad: een fietspad is mogelijk in een groenbestemming en het planologisch mogelijk maken van een fietspad in de bestemming 'Groen' is gebruikelijk in de gemeente. Om onduidelijkheid te voorkomen zal 'voet- en fietspaden' uit de bestemming 'Groen' worden verwijderd.
8. Dit onderdeel van de zienswijze is niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan. De gemeente en indiener zullen in overleg treden over de betreffende vergunning en eisen die daaraan gesteld worden.
9. De gemeente onderschrijft het standpunt van reclamant ten aanzien van het bereikbaar en toekomstbestendig maken van het gebied rondom de Parallelweg en de aldaar aanwezige bedrijvigheid. De gemeente wenst daarom de insteekweg ter plaatse van het onderhoudspad naast Helmacab mogelijk te maken en daarom een verkeersbestemming toe te kennen aan deze weg. Deze weg kan ook fungeren als toegang tot het onderhoudspad. Omdat het uitgeefbaar gebied als gevolg van de insteekweg kleiner wordt, schuiven ter compensatie de bedrijfs-, groen- en waterbestemming allemaal op in westelijke richting. Vorenstaande is ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan overeengekomen tussen ROM-S en reclamant.
10. De gemeente is zich bewust van de gevolgen van de wijziging van de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' naar 'Agrarisch'. De gemeenteraad van de voormalig gemeente Gies-

senlanden heeft op 3 oktober 2017 het besluit genomen om de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' te verwijderen door ter plaatse de bestemming 'Agrarisch' op te nemen. Dit bestemmingsplan geeft daaraan de juridisch-planologische uitvoering. Ten aanzien van een eventuele waardedaling merkt de gemeente op dat het eenieder, waaronder de indieners, vrij staat om zich te beroepen op eventuele planschade. Een beroep op planschade kent echter een separate procedure en heeft niet als zodanig invloed op de planologische procedure, in casu voorliggend bestemmingsplan.
In aanvulling op deze beantwoording wordt verwezen naar de ambtelijke wijziging waaruit blijkt dat het gedeelte met de bestemming agrarisch bij vaststelling uit het plangebied is verwijderd.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze zienswijze vinden de volgende wijzigingen plaats in het bestemmingsplan: Op de verbeelding wordt een verkeersbestemming opgenomen in de zuidoosthoek van het plangebied en de bestemming Verkeer wordt toegevoegd aan de regels. In de bestemming groen worden 'voet- en fietspaden 'geschrapt.

### 1.2.2 Reclamant 2

Samenvatting

1. Indieners van de zienswijze geven aan niet tegen het ontwerpbestemmingsplan te zijn maar wel bedenkingen te hebben. Indieners zien kansen om tezamen met de gemeente op te trekken tot een maatschappelijk gedragen plan. Indieners treden graag in overleg met de gemeente hierover.
2. Indieners geven aan dat zij gronden in eigendom hebben aan de zuidzijde van het plangebied van het voorliggende bestemmingplan. Indieners hebben voornemens om ter plaatse van die gronden twee bedrijven te ontwikkelen. Om die reden zien indieners mogelijkheden om met de gemeente te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling. Indieners merken daarbij op dat vanuit de markt veel vraag is naar bedrijventerreinen. Indieners merken daarbij op dat in het beleid van de gemeente wordt opgemerkt dat de gemeente in voldoende bedrijvigheid wil voorzien en wil inspelen op economische ontwikkelingen in het gebied om de aantrekkelijkheid voor bedrijvigheid te behouden.
3. Voorts merken indieners op dat de gemeente de visie heeft om bedrijven uit de kernen en linten te verplaatsen naar bedrijventerreinen. Indieners zien echter in de praktijk weinig beschikbare ruimte hiervoor. Hierdoor trekken volgens indieners bedrijven weg uit de gemeente. Indieners willen hierover graag met de gemeente meedenken.
4. Indieners merken op dat in het bestemmingsplan de gronden met een bedrijfsbestemming aanzienlijk zijn teruggebracht ten opzichte van het op 23 februari 2017 vastgestelde be-

stemmingsplan. Indieners stellen voor om in te spelen op de toenemende vraag en mee te denken met de gemeente om zo te komen tot een passende oplossing. Indieners stellen voor om de weggenomen gronden te compenseren door het plangebied aan de zuidzijde uit te breiden en ter plaatse te voorzien in een bedrijfsbestemming.

5. Indieners merken op dat het bovenstaande ertoe zal leiden dat een grotere watercompensatie moet worden gerealiseerd. Indieners geven aan dat dit eenvoudig kan, zonder hiervoor het voorliggende bestemmingsplan te wijzigden. De gronden met de bestemming 'Agrarisch' ten westen van de uitbreiding kunnen hierin voorzien.

Gemeentelijke reactie

1. Ten aanzien van het voorstel van de indieners om tezamen op te trekken in de ontwikkeling van de percelen van de indieners en hierover in overleg te treden, merkt de gemeente op dat de eerste gesprekken reeds hebben plaatsgevonden.
2. Het principeverzoek van reclamant om zijn percelen tot een bedrijventerrein te ontwikkelen is door de gemeente in goed orde ontvangen. De gemeente is altijd bereid om initiatiefnemers te praten over de ontwikkeling van plannen. Een dergelijk verzoek betreft echter een separate procedure. Mochten de indieners bedoelen dat de gronden van hen onderdeel kunnen worden van voorliggend bestemmingsplan, dan kan de gemeente daar niet aan meewerken. Een eventuele uitbreiding van het plangebied zal betekenen dat die gronden nog moeten worden onderzocht voor verscheidenen milieuaspecten. Ook zal het bestemmingsplan geheel opnieuw in procedure moeten worde gebracht. Omdat de gemeente dat niet wenselijk acht, wordt daarvan afgezien.
3. Uitplaatsing van (overlast gevende) bedrijven uit de kernen en linten is vrijwel altijd wenselijk. De gemeente nodigt reclamant uit om zijn visie hierop te delen met de gemeente.
4. Voorts is de constatering van de indieners juist dat een deel van de gronden van dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' krijgen terwijl in de huidige situatie daar nog de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' geldt. De gemeenteraad van de voormalig gemeente Giessenlanden heeft op 3 oktober 2017 het besluit genomen om de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' te verwijderen door ter plaatse de bestemming 'Agrarisch' op te nemen. Dit bestemmingsplan geeft daaraan de juridisch-planologische uitvoering.
5. Ten aanzien van de opmerkingen omtrent watercompensatie geldt dat dit voor voorliggend bestemmingsplan niet relevant is.

Aanpassing bestemmingsplan

Er vinden naar aanleiding van deze zienswijze geen wijzigingen plaats in het bestemmingsplan.

### 1.2.3 Reclamant 3 (Waterschap)

Samenvatting

1. Het waterschap Rivierenland geeft aan met de gemeente Molenlanden intensief overlegd te hebben gehad. Een van de opmerkingen die het waterschap heeft gemaakt is echter niet verwerkt. Het betreft het landschappelijke inpassingsplan dat is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting en bijlage 2 bij de regeles. In dat landschappelijk inpassingsplan moet omtrent de eigendomssituatie van de (waterbergings)plas aan de westzijde van het plangebied het een en ander worden aangepast. Het waterschap neemt straks immers alleen de A-watergang, de natuurvriendelijke oevers en de schouwstrook in eigendom. Het waterschap ziet dit graag aangepast.
2. Ten tweede stelt het waterschap voor om in sublid 4.4.2, sub b, op te nemen dat schriftelijk advies bij het waterschap moet worden ingewonnen indien het onderhoudspad afwijkend wordt aangelegd.
3. Ten derde stelt het waterschap voor om sublid 9.3.3, sub c, dusdanig aan te passen dat de vermelde breedte van 5 meter 4 meter wordt. De vermelde breedte is een gevolg van het beleid van het waterschap zelf maar bij de nadere uitwerking van de eerste fase van het bedrijventerrein bleek slechts ruimte te zijn voor een 4 meter breed onderhoudspad langs de groenstrook. Omdat de onderhoudspaden in het verlengde van elkaar liggen kan worden aangesloten bij 4 meter.

Gemeentelijke reactie

1. Het landschappelijk inpassingsplan is niet juridisch bindend voor wat betreft de toekomstige eigendomssituatie. De eigendomssituatie op het landschappelijk inpassingsplan zal zoals het Waterschap voorschrijft worden aangepast.
2. De gemeente gaat niet mee in het tweede punt dat het waterschap Rivierenlanden naar voren brengt. Omdat de flexibele regeling voor het onderhoudspad niet meer nodig is, wordt ook de voorwaardelijke verplichting onder sublid 4.4.2, sub b, verwijderd. Meer hierover onder het paragraaf 1.3 (ambtshalve wijzigingen), onder het kopje ‘verbeelding’. Zodoende kan niet tegemoet gekomen worden aan het tweede punt van het waterschap Rivierenlanden.
3. De breedte van het onderhoudspad wordt in de regels van het bestemmingsplan vastgesteld op minimaal 4,5 meter in plaats van 5 meter. Dit is overeengekomen tussen het Waterschap, gemeente en ROM-S.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze worden regels onder sublid 9.3.3 sub c, aangepast. (N.B.: hernummerd naar 10.3.3. i.v.m. toevoeging Artikel 6 Verkeer)

## 1.3 Ambtshalve wijzigingen

### 1.3.1 Wijziging plangebied

Naar aanleiding van een tweetal ontwikkelingen, principeverzoek Parallelweg 5-8 en de (concept) Visie Bedrijventerreinen, is gekozen het ontwerpbestemmingsplan Schelluinen West fase II in gewijzigde vorm ter vaststelling aan te bieden.

Het moederbestemmingsplan Schelluinen West 2017 bevat een 'uit te werken' bestemming voor het gehele oorspronkelijke Transsportcentrum Schelluinen West. In 2017 heeft de raad van gemeente Giessenlanden op verzoek van ROMS besloten de tweede fase van Schelluinen West te verkleinen en het onbenutte deel weer als agrarisch te bestemmen. Het ontwerpbestemmingsplan Schelluinen West fase II is daarom in de zomer van 2021 ook in deze, verkleinde, vorm ter inzage gelegd.

In het najaar van 2021 hebben zich een tweetal ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn op de planopzet van Schelluinen West. De eerste is het principeverzoek Parallelweg 5-8, waarin gevraagd wordt het gebied ten zuiden (en ten westen) van Schelluinen West en ten noorden van de Parallelweg te ontwikkelen tot bedrijventerrein. De initiatiefnemer heeft hierom ook een zienwijze ingediend. Het college heeft op 1 februari 2022 een positief besluit genomen over dit principeverzoek. De tweede ontwikkeling is dat het college de (concept) Visie Bedrijventerreinen ter vaststelling aan de raad heeft aangeboden. Hierin is Schelluinen West als één van de twee voorkeurslocaties voor ontwikkeling van bedrijventerrein in de gemeente Molenlanden aangewezen.

Deze twee ontwikkelingen zetten het besluit uit 2017, om het voor transsportcentrum Schelluinen West onbenutten gebied terug te bestemmen naar agrarisch in een ander licht. Met het positieve principebesluit en de Visie Bedrijventerreinen geven het college (en de raad) aan dat zij voor dit gebied andere ambities hebben, namelijk de ontwikkeling van bedrijventerrein. Daarom wordt het nu onbenutte deel van de 'uit te werken' bestemming gehandhaafd. De 'uit te werken' bestemming is immers in lijn met de ambities voor dit gebied.

Deze wijziging werkt door in de regels en de verbeelding en is ook opgenomen in de toelichting.

### 1.3.2 Verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan worden aangepast zodanig dat:

Het plangebied aan de westzijde wordt verkleind. Hierdoor vervallen de bestemming 'Agrarisch' en 'Waarde – Archeologie 8' en een klein deel van de bestemming 'Water'.

### 1.3.3 Toelichting

In de toelichting vinden enkele wijzigingen plaats. Dit betreft een aanpassing van de waterparagraaf en bijlagen 1 en 3 van de toelichting, aanpassingen die voortvloeien uit de wijziging van de plangrens en enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen.

### 1.3.4 Regels

De regels van het bestemmingsplan worden aangepast zodanig dat:

1. Artikel 3 ‘Agrarisch’ en Artikel 9 ‘Waarde-Archeologie 8’ worden geschrapt uit het bestemmingsplan. De overige artikelen worden hierdoor hernummerd.
2. Sublid 4.4.1 , sub a, (hernummerd naar 3.4.1, sub a) wordt dusdanig aangepast dat de passage “*met uitzondering van een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg zoals genoemd onder lid 4.1, sub b*” wordt verwijderd.
3. Sublid 4.4.2, sub b  wordt verwijderd. Dit in verband met de wijziging van de verbeelding zoals benoemd bij zienswijze 1.
4. Lid 5.1 (hernummerd naar 5.1) wordt dusdanig aangepast dat een nieuw sublid wordt toegevoegd. Dat sublid bepaalt dat paden uitsluitend in halfverharding zijn toegestaan.
5. Voet en fietspad uit de regels (5.1, hernummerd naar 4.1) verwijderen
6. De regels uit het paraplubestemmingsplan Parkeren zijn overgenomen
7. Bijlage 2 Landschappelijke inpassing is aangepast conform de aanpassingen op de Verbeelding.