

**Nota zienswijzen
en staat van wijzigingen
bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk,
1^e partiele herziening Hoefweg 184-186**

Inhoud

1	Zienswijzen	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Procedure	3
1.3	Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie.....	3
1.4	Eindconclusie	9
2	Staat van wijzigingen	10
2.1	Geen inhoudelijke wijzigingen	10

1 Zienswijzen

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de zienswijze, de gemeentelijke reactie hierop (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 25 mei 2022 is bekend gemaakt dat met ingang van 26 mei 2022 het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk, 1^e partiele herziening Hoefweg 184-186 met diverse bijlagen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de ter inzage termijn kon een ieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze is ondertekend door 13 bewoners van de Hoefweg.

1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijze is ontvangen:

1. Reclamant 1

Brief d.d. 14 juni 2022, kenmerk: I22.12597

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat, voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

1. Reclamant 1

De zienswijze is gedateerd 14 juni 2022 en op 14 juni 2022 per brief ontvangen. Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk. Overigens heeft reclamant voor het indienen van de zienswijze gebruik gemaakt van het “formulier bezwaarschrift”. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan, zijnde een “algemeen verbindend voorschrift” kan geen bezwaarschrift worden ingediend. Het is echter duidelijk dat bedoeld wordt door reclamant een zienswijze in te dienen tegen het bestemmingsplan. Het “formulier” is dan ook als zienswijze aangemerkt en wordt hieronder in die zin beoordeeld.

Reclamant kan zich met de inhoud van dit bestemmingsplan niet verenigen. Reclamant stelt in dit verband, dat in de *Nota Inspraak en overleg en staat van wijzigingen* (hierna reactienota), opgesteld in het kader van de beoordeling van inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan, “dingen staan die niet kloppen en of niet waar zijn en of niet van toepassing zijn”. In dit verband wordt gewezen op het volgende:

- a. In de reactienota wordt onder inspraakreactie 1, onderdeel 4, gesteld, dat de naastgelegen sloot eigendom is van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. Het onderhoud ligt bij

de eigenaren van de naast de watergang gelegen percelen. Deze constatering in de reactienota is juist.

- b. In de reactienota wordt onder inspraakreactie 2, onderdeel 1, het volgende gesteld: “Het kantoorpand schuift 2,5 meter op en wordt voorzien van melkglas aan de zijde van het perceel Hoefweg 182.” Dit is volgens reclamant echter onvoldoende om de privacy op het perceel Hoefweg 182 te waarborgen omdat door melkglas nog steeds naar “buiten gekeken” kan worden. Bovendien wordt het kantoorpand vóór de voorgevellijn van het woonhuis op het perceel 182 gesitueerd waardoor er zicht ontstaat op de voortuin van dit perceel. Dit is bezwaarlijk juist ook omdat het perceel geen achtertuin heeft waardoor de voortuin ook achtertuin is.
- c. In de reactienota wordt onder inspraakreactie 2, onderdeel 3 gesteld, dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt het niet mogelijk is om het kantoorpand anders te positioneren. Onder verwijzing naar Ovata en De Domeinen, percelen die ook in lijn met N209 liggen wordt gesteld, dat dit wel mogelijk is. Bovendien is een nieuw te bouwen kantoorpand niet vergelijkbaar met een historische boerderij.
- d. In de reactienota wordt onder inspraakreactie 3, onderdeel 4, ingegaan op de zichtlijnen vanuit Hoefweg 182. Hier wordt voorbij gegaan aan het feit dat door de voorgestelde bebouwing het huidige “vergezicht weg is.
- e. In de reactienota wordt onder inspraakreactie 3, onderdeel 6 aangegeven dat het kantoorpand niet verplaatsbaar is. Reclamant leidt hieruit af dat alles “reeds beklonken is”.
- f. In de reactienota onder inspraakreactie 3, onderdeel 9 wordt nader aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met de mogelijk aanwezigheid van een ringslang. Reclamant geeft aan zich niet te kunnen verenigen met de wijze waarop met een beschermde diersoort wordt omgesprongen.
- g. In de reactienota onder inspraakreactie 3, onderdeel 10 wordt gesproken over 22 vrachtwagens maar op de website gaat het om 43 vrachtwagens. Gesteld wordt dat de informatie op de website verouderd is. Op de website wordt echter nog steeds het aantal van 43 vrachtwagens genoemd.
- h. In de reactienota onder inspraakreactie 3, onderdeel 15 wordt gesteld dat het perceel 1,20 meter moet worden opgehoogd. Volgens reclamant is dit niet noodzakelijk en ontstaat hierdoor meer inkijk.
- i. In de reactienota onder inspraakreactie 3, onderdeel 16, wordt gesteld er meerdere bedrijfspanden gesitueerd zijn voorbij woningen. Reclamant vindt deze situaties niet vergelijkbaar.
- j. In de reactienota onder inspraakreactie 3, onderdeel 17 wordt aangegeven, dat het bestaande kantoorpand niet weg hoeft vanwege verkeersveiligheid terwijl dit eerder wel is geopperd. Voor zover de verkeersveiligheid in het geding is, is het volgens reclamant ook wenselijk om de betonnen erfafscheiding te verwijderen nabij de kruising met de Anjerweg. Deze blokken ontnemen het zicht op de bocht.
- k. In de reactienota onder inspraakreactie 4, onderdeel 2 geeft reclamant aan het vreemd te vinden dat het transportbedrijf zich niet op een industrieterrein moet vestigen. Met betrekking tot het feit, dat het eigen perceel ook een bedrijfsbestemming heeft met de aanduiding transportbedrijf wordt opgemerkt dat in 2015 juist verzocht deze aanduiding te laten vervallen.
- l. Reclamant heeft de volgende algemene opmerkingen:
 - In het verslag van het gesprek van 31 maart wordt gemist dat vanuit ambtelijke kant is gezegd dat reclamant probeerde zijn/haar zin door te drijven inzake de positionering van het gebouw.
 - In de verslagen wordt gemist dat reclamant ook tegen de bestemmingsplanwijziging op zich is.
 - Onduidelijk is in hoeverre er behoefte bestaat aan kantoorruimte omdat er heel wat kantoorruimte leegstaat. Een deel van het kantoor zal mogelijk worden verhuurd. Nogmaals wordt aangedrongen op vestiging op een industrieterrein.
 - Reclamant overweegt een verzoek om planschade.

- De afspraken met betrekking tot het bijhouden van de sloot worden niet vermeld.
- Reclamant voelt zich geïntimideerd omdat gesprekken gevoerd worden door vier medewerkers van de gemeente tegenover twee reclamanten.

Reactie van de gemeente

a. Onderhoud en eigendom watergang

Het eigendom en de onderhoudsverplichting zijn juist weergegeven in de reactienota volgens reclamant. Deze constatering wordt voor kennisgeving aangenomen.

b. Verschuiven van kantoorpand en het aanbrengen van melkglas borgen de privacy van het perceel Hoefweg 182 niet. Ondanks melkglas blijft er zicht op het perceel. Dit is des te bezwaarlijker nu de voortuin ook de achtertuin is.

Naar aanleiding van de resultaten van het inspraakproces is in het bestemmingsplan bepaald, dat het gebruik van de loods en het kantoor slechts zijn toegestaan indien aan de zuidzijde van deze gebouwen de ramen zijn uitgevoerd in “melkglas”. In het plan is hiertoe onder artikel 3.4.6 een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Door de toepassing van melkglas wordt voorkomen dat er zicht is op het perceel Hoefweg 182 en blijft daglichttoetreding in de gebouwen mogelijk.

Onduidelijk is waarom reclamant van mening is dat melkglas zicht doorlatend zou zijn. Met name door de verplichte toepassing van melkglas is de privacy voldoende gewaarborgd.

Het kantoorpand schuift 2,5 meter op. De afstand tussen het kantoor en de woning op het perceel Hoefweg 182 bedraagt hier door 18,5 meter. Het bestemmingsplan bepaalt onder artikel 3.4.5 dat de strook gelegen tussen de woning op het perceel Hoefweg 182 en het kantoor en de loods moet worden ingericht als groenvoorziening. Ook hierdoor wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met zicht vanuit het perceel Hoefweg 182. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt in de afbeeldingen 2.2 en 2.3 de toekomstige situatie weergegeven. Overigens mogen conform de huidige vigerende bestemming “Agrarisch- Glastuinbouw”, kassen worden geplaatst op 1 meter uit de erfgrans, tot op 18 meter van de Hoefweg met een bouwhoogte van 16 meter. De nu voorgestelde bebouwing is lager en gesitueerd op grotere afstand van het perceel Hoefweg 182 en de Hoefweg. In die zin wordt de situatie voor het perceel Hoefweg 182 in feite gunstiger.

c. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een andere positionering van het pand wel mogelijk zie bijvoorbeeld de bebouwing bij de Dienst Domeinen en Ovata.

Voor de herinrichting van het perceel Hoefweg 184-186 zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze voorwaarden zijn gebaseerd op beleidsnota “Nota Cultuurhistorie Plus” vastgesteld 26 april 2012. Deze beleidsnota gaat uit van het historische polderlint en is op basis hiervan sturend voor de invulling van nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen. Bij de bouwontwikkeling van de Dienst Domeinen en Ovata was nog geen sprake van een dergelijk beleid. De bebouwing van Domeinen en Ovata is dus niet vergelijkbaar met de nu voorgestelde ontwikkeling.

Overigens is Ovata een glastuinbouwbedrijf. De bebouwingsmogelijkheden die bestemming glastuinbouw biedt zijn ruimer, zoals hierboven aangegeven onder b. De positionering en de vormgeving van de toekomstige ontwikkeling van Hoefweg 184-186 sluit vrijwel volledig aan op het gewenste historisch perspectief.

d. Zichtlijnen vanuit het perceel Hoefweg 182

Gesteld wordt dat door de bebouwing van het perceel het huidige “vergezicht” weg is. Bedoeld wordt het vervallen van het zicht op en over het perceel Hoefweg 184. Zoals onder b al is aangegeven zijn de bebouwingsmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk, vastgesteld bij raadsbesluit van 20 april 2017, biedt op grond de naastgelegen bestemming “Agrarisch- Glastuinbouw”, zodanig dat ook de invulling hiervan zou leiden tot een beperking van het uitzicht over het perceel Hoefweg 184 -186. Voorts geldt dat ruimtelijke besluitvorming altijd kan leiden tot een andere ruimtelijke inrichting. Voor zover men hierdoor schade lijdt zal deze schade (vastgesteld door een onafhankelijke adviescommissie en nadien door het college daarop besloten) worden vergoed op grond van ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (planschade).

e. Niet verplaatsen van de loods suggereert dat één en ander reeds beklonken is.

De nu voorgestelde situering (en vorm) van de loods en het kantoorgebouw sluiten aan op de eerder geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Omdat ook de inrichting van het perceel aansluit bij de belangen van initiatiefnemer zijn er geen redenen om de situering aan te passen. Daarnaast geldt dat de situering van de loods, afgezet tegen de bebouwingsmogelijkheden die het perceel nu al biedt voor glastuinbouw, geen inbreuk maakt op de belangen van het naastgelegen perceel. Er zijn dus geen redenen om het initiatief aan te passen.

f. Aanpak mogelijke aanwezigheid ringslang

Reclamant kan zich niet vinden in de wijze waarop wordt omgegaan met de mogelijke aanwezigheid van een ringslang. De in het bestemmingsplan geschetste aanpak, bestaande uit het gefaseerd aanpakken van het perceel zodat diverse diersoorten, waaronder de ringslang de gelegenheid hebben zich te verplaatsen, is een gebruikelijke aanpak. Er zijn geen redenen om in dit geval voor een andere aanpak te kiezen. Overigens zijn tijdens het veldbezoek geen ringslangen aangetroffen, zie bijlage 6 behorende bij de Toelichting Quickscan Flora en fauna.

g. Aantal vrachtwagens

Het bestemmingsplan gaat uit van 22 vrachtwagens en de bedrijfswebsite van 43. Het perceel Hoefweg 184-186 is qua oppervlakte geschikt voor circa 22 vrachtauto's waarvan er 5 geparkeerd kunnen worden in de onderhoudsloods. Voor inrichtingsschets van het perceel wordt verwezen naar figuur 3.1 van akoestisch onderzoek van bureau Peutz d.d. 6 mei 2020. De perceeloppervlakte en de inrichting van het perceel zijn bepalend voor het aantal vrachtwagens.

h. Ophoging perceel met 1.20 meter

Het perceel wordt om hoogteverschillen binnen de perceelsgrenzen te corrigeren opgehoogd met 1.20 meter. Uit de profieltekening, afbeelding 2.2 op bladzijde 4 van de Toelichting blijkt dat dit niet leidt tot een onaanvaardbaar hoogteverschil met het perceel Hoefweg 182. Er zijn dan ook geen bijzondere technische maatregelen voor de ophoging vereist. Daarnaast geldt dat vanuit de bedrijfsvoering het juist gewenst om het voor gehele perceel één maaiveldniveau te hanteren

i. Situering bedrijfspanden voor de voorgevellijn van de woning

Zie hiervoor de reactie onder c.

j. Verkeersveiligheid

De situering van het huidige kantoorgebouw is, gelet op de ligging, vrijwel direct aan de Hoefweg, vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid niet optimaal. Nu een andere meer functionele terrein-indeling leidt tot sloop van het huidige kantoorpand mag, ingevolge de nieuwe bestemmingsregeling ter plaatse ook geen kantoor meer worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan staat toe dat voor de voorgevelrooilijn de erfafscheiding niet hoger mag zijn dan 1 meter. De huidige erfafscheiding is hoger dan 1 meter en valt hiermee onder het overgangsrecht. Blijkens de inrichtingsschets behorend bij het initiatief wordt het terrein voorzien van een groene afscheiding. De betonblokken komen hierin niet terug. Dit houdt vooral verband met de gewenste uitstraling van het nieuwe terrein.

k. Bedrijfsbestemming ongewenst

Reclamant stelt dat onduidelijk is waarom het perceel een bedrijfsbestemming heeft en waarom die bestemming wordt uitgebreid. Het gebied aan de Hoefweg betreft namelijk geen industrieterrein.

Het gebied langs de Hoefweg kenmerkt zich door hoge verscheidenheid aan verschillende functies. In een gebied met een hoge functiemenging staat niet één bepaalde functie centraal, zoals bijvoorbeeld in een woonwijk maar worden meerdere functies zoveel mogelijk gecombineerd. Vaak gaat het om lintbebouwing waar in de loop der jaren diverse activiteiten zijn vervangen vanuit economische overwegingen, hetgeen heeft geleid tot genoemde diversiteit. Een transportbedrijf past dan ook zeker op de huidige locatie.

l. Algemene opmerkingen

- In het verslag van het gesprek van 31 maart 2022 wordt gemist dat vanuit ambtelijke kant is gezegd dat reclamant probeerde zijn/haar zin door te drijven inzake de positionering van het gebouw.

Reactie

Door deze zinsnede nu in deze nota te vermelden wordt tegemoet gekomen aan dit door reclamanten geconstateerde gebrek. Overigens is indertijd in die zin niet gereageerd op het concept-verslag.

- In de verslagen wordt gemist dat reclamant ook tegen de bestemmingsplanwijziging op zich is.

Reactie

Door deze zinsnede in deze nota te vermelden wordt tegemoet gekomen aan dit door reclamanten geconstateerde gebrek.

- Onduidelijk is in hoeverre er behoefte bestaat aan kantoorruimte omdat er heel wat kantoorruimte leegstaat. Een deel van het kantoor zal mogelijk worden verhuurd. Nogmaals wordt aangedrongen op vestiging op een industrieterrein.

Reactie

In het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.1 de behoefte op deze locatie aan kantoorruimte onderbouwd.

- Reclamant overweegt een verzoek op planschade.

Reactie

Het staat reclamant vrij om verzoek om planschade in te dienen na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan

- De afspraken met betrekking tot het bijhouden van de sloot worden niet vermeld.

Reactie

Afspraken met betrekking tot het onderhoud van een watergang horen niet in het bestemmingsplan thuis.

- Reclamant voelt zich geïntimideerd omdat gesprekken gevoerd worden door vier medewerkers van de gemeente tegenover twee reclamanten.

Reactie

Het is wenselijk om indien gesprekken worden gevoerd alle deskundigheid bij elkaar te brengen voor een dergelijk overleg. Het gesprek waarnaar verwezen wordt betrof een overleg met de indertijd betrokken wethouder en betrokken adviseurs. Het kan hierdoor zijn dat de vertegenwoordiging van gemeentezijde wat groter was. Overigens had ook de indiener van de zienswijze zich kunnen laten vergezellen door een adviseur.

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 1 leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamanten 2

Brief d.d. 4 juni 2022 Kenmerk I22.12598

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

Deze zienswijze is medeondertekend door 13 bewoners van de Hoefweg.

- a. Gesteld wordt dat het onduidelijk is waarom het perceel een bedrijfsbestemming heeft en waarom die bestemming wordt uitgebreid. Het gebied aan de Hoefweg betreft namelijk geen industrieterrein. Het zou meer voor de hand liggen dat het transportbedrijf zich vestigt op een bedrijventerrein.

Reactie

- a. Het gebied langs de Hoefweg kenmerkt zich door hoge verscheidenheid aan verschillende functies. In een gebied met een hoge functiemenging staat niet één bepaalde functie centraal zoals bijvoorbeeld in een woonwijk maar worden meerdere functies zoveel mogelijk gecombineerd. Vaak gaat het om lintbebouwing waar in de loop der jaren diverse bedrijfsmatige activiteiten zijn vervangen vanuit economische overwegingen. Een transportbedrijf past dan zeker op de huidige locatie. Belangrijk is bovendien dat het initiatief ook voorziet in kwaliteitsimpuls voor de betreffende percelen.

Conclusie

De zienswijze onder 2 leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijze(n)

De zienswijzen geven geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

2 Staat van wijzigingen

2.1 Geen inhoudelijke wijzigingen

Er zijn geen inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Incidenteel is een kennelijke verschrijving in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan verbeterd en is paragraaf 9.2 van de toelichting geactualiseerd. Dit heeft echter geen gevolgen voor de strekking of inhoud van de toelichting of bestemmingsregeling. Ook de verbeelding (of plankaart) is, behoudens het Imro-plannummer, niet gewijzigd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd vastgesteld.