

Molenlanden



Nota Zienswijzen bestemmingsplan

‘Ottoland, Het Hooge Huys’



Gemeente Molenlanden

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Ottoland, Het Hooge Huys'

Datum:

20-12-2019

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
2 ZIENSWIJZEN	3
2.1 Volgnummer 1	3
2.2 Volgnummer 2	4
2.3 Volgnummer 3	5
2.4 Volgnummer 4	6
2.5 Volgnummer 5	8
2.6 Volgnummer 6	9
2.7 Volgnummer 7	10
2.8 Volgnummer 8	11

1 INLEIDING

Toelichting plan

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel B 32-36 (Het Hooge Huys) in Ottoland en ziet toe op de realisatie van zes woningen in de monumentale boerderij. Daarnaast worden er vijf woningen op het achtererf gerealiseerd.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het college van de voormalige gemeente Molenwaard heeft op 15 november 2018 bekend gemaakt (Staatscourant 2018, 244493) dat het ontwerpbestemmingsplan 'Ottoland, B 32-36 (Het Hooge Huys)' (imro-codering: NL.IMRO.1927.BPb3236OTL-OW01) vanaf 16 november 2018 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, tot en met 28 december 2018.

Tijdens de terinzagelegging zijn er acht zienswijzen ingediend, waarvan zeven zienswijzen van de familie van het nabijgelegen transportbedrijf.

In de periode daarna hebben meerdere overleggen en gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente Molenlanden, de initiatiefnemer van het plan, het transportbedrijf en de adviseurs van beide partijen. In goed overleg zijn een aantal afspraken gemaakt, waarmee het beoogde plan kan worden gerealiseerd en het nabijgelegen transportbedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd. In de voorliggende 'Nota Zienswijzen' wordt de zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien.

Leeswijzer

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 bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Volgnummer 1

Samenvatting zienswijze

- a. De indiener is tegen de nieuwbouw van de vijf woningen op het achtererf. De indiener is van mening dat de nieuwbouw niet past bij de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys'.
- b. De indiener vraagt zich af hoe het verkeer, riolering en andere voorzieningen worden geregeld.

Beantwoording zienswijze

- a. Het doel van het plan is enerzijds om een toekomstbestendige situatie te creëren waarmee de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys' is gewaarborgd zonder de cultuurhistorische waarden van de boerderij en de overige stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de locatie B 32-36 aan te tasten. De woningen op het achtererf worden op een passende wijze vormgegeven (landelijke verschijningsvorm) en gepositioneerd, zodat er sprake is van een bebouwingsensemble in de vorm van een traditioneel boerenerf dat refereert aan het verleden. De woningen op het achtererf krijgen een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de boerderij 'Het Hooge Huys'. In het plan is rekening gehouden met de zichtlijnen vanaf de B naar het achterliggende landschap. Het plan is 13 maart 2018 en 29 mei 2018 beoordeeld en akkoord bevonden door de Monumentencommissie. De adviezen van de Monumentencommissie zijn toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan. De woningen worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Anderzijds is het doel van het plan om te voorzien in de woningbehoefte in Ottoland. Het bouwplan zorgt met de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen, twee grotere boerderijwoningen en vier studiowoningen voor een gedifferentieerd woningaanbod. De woningen zijn regionaal afgestemd.
- b. De verkeersafwikkeling zal plaats vinden via de bestaande in- en uitrit. Om verkeersonveilige situaties en/of negatieve effecten op het gebied van verkeersdoorstroming te voorkomen wordt de bestaande inrit verbreed en wordt de haag verwijderd om het zicht op de openbare weg te vergroten. De parkeerbehoefte wordt volledig binnen het plangebied opgelost.

De woningen worden aangesloten op het gemengde rioolsysteem van de gemeente (onder vrij verval of met tussenkomst van een minigemaal) en het netwerk van de nutsbedrijven. Het plan is getoetst op het aspect kabels en leidingen. Er is geconcludeerd dat de aansluiting van de nieuwe woningen op het bestaande rioleringsstelsel en netwerk niet tot problemen zal leiden.

Aanpassingen plan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Volgnummer 2

Samenvatting zienswijze

De indiener vreest dat als gevolg van de nieuwbouw van vijf woningen op het achtererf het nabijgelegen transportbedrijf aan de achterzijde van het terrein wordt beperkt in haar bedrijfsvoering. De indiener stelt voor om een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren aan de achterzijde van het transportbedrijf om te bepalen of dat het transport nu en/of in de toekomst wordt belemmerd als gevolg van het bouwplan.

Beantwoording zienswijze

De akoestisch adviseur van de gemeente Molenlanden heeft, in afstemming met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) de (akoestische) situatie beoordeeld. Hieruit is geconcludeerd dat met het vaststellen van specifieke maatwerkvoorschriften, gebaseerd op de huidige bedrijfsactiviteiten en een Hogere Waarde besluit voor de te realiseren woningen, voor het transportbedrijf de vrees tot belemmering in de bedrijfsvoering kan worden weggenomen.

In de afgelopen periode hebben meerdere overleggen en gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente Molenlanden het transportbedrijf en de adviseur(s) van het transportbedrijf. In goed overleg zijn afspraken gemaakt om te komen tot deze maatwerkvoorschriften. De maatwerkvoorschriften worden in opdracht van de gemeente Molenlanden uitgewerkt door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). De besluiten over de maatwerkvoorschriften en de hogere waarde worden medio februari 2020 genomen.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het transportbedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd als gevolg van dit plan en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de geplande woningen op het achtererf.

Aanpassingen plan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Volgnummer 3

Samenvatting zienswijze

De indiener is tegen de nieuwbouw van de vijf woningen op het achtererf.

Beantwoording zienswijze

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. De belangenafweging varieert per locatie. Voor de gemeente Molenlanden (en de toenmalige gemeente Molenwaard) zijn in dit geval het behoud van het Rijksmonument en het voorzien in de woningbehoefte in Ottoland zwaarwegende factoren. In de belangenafweging spelen belangen van omwonenden een belangrijke rol. Belangen van omwonenden mogen niet onevenredig worden aangetast. De gemeente acht de locatie B 32-36 te Ottoland een geschikte locatie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling.

Middels het plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys'. Belangen van omwonenden zoals uitzicht, privacy en bedrijfsvoering worden niet onevenredig aangetast. Het bouwplan zorgt met de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen, twee grotere boerderijwoningen en vier studiomoningen voor een gedifferentieerd woningaanbod dat inspeelt op de woningbehoefte in Ottoland. De woningen zijn regionaal afgestemd. Naar aanleiding van deze belangenafweging acht de gemeente het plan een gewenste ontwikkeling voor de gemeente.

Aanpassingen plan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Volgnummer 4

Samenvatting zienswijze

- a. De indiener is tegen de nieuwbouw van de vijf woningen op het achtererf. De indiener is van mening dat door het plan de rustige omgeving met natuur wordt aangetast.
- b. De indiener vraagt zich af op welke wijze de infrastructuur, riolering en elektriciteit wordt aangelegd.
- c. De indiener vraagt zich af wat de aan- en afvoerroute is van het bouwverkeer (leveranciers bouwmaterialen).

Beantwoording zienswijze

- a. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. De belangenafweging varieert per locatie. Voor de gemeente Molenlanden (en de toenmalige gemeente Molenwaard) zijn in dit geval het behoud van het Rijksmonument en het voorzien in de woningbehoefte in Ottoland zwaarwegende factoren. In de belangenafweging spelen belangen van omwonenden een belangrijke rol. Belangen van omwonenden mogen niet onevenredig worden aangetast. De gemeente acht de locatie B 32-36 te Ottoland een geschikte locatie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Middels het plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys'. Belangen van omwonenden zoals uitzicht, privacy en bedrijfsvoering worden niet onevenredig aangetast. Het bouwplan zorgt met de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen, twee grotere boerderijwoningen en vier studiowoningen voor een gedifferentieerd woningaanbod dat inspeelt op de woning- behoefte in Ottoland. De woningen zijn regionaal afgestemd. Uit het ecologisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan is gebleken dat het niet te verwachten is dat natuurwaarden worden aangetast. Naar aanleiding van deze belangenafweging acht de gemeente het plan een gewenste ontwikkeling voor de gemeente.
- b. De verkeersafwikkeling zal plaats vinden via de bestaande in- en uitrit. Om verkeersonveilige situaties en/of negatieve effecten op het gebied van verkeersdoorstroming te voorkomen wordt de bestaande inrit verbreed en wordt de haag verwijderd om het zicht op de openbare weg te vergroten. De parkeerbehoefte wordt volledig binnen het plangebied opgelost.

De woningen worden aangesloten op het gemengde rioolsysteem van de gemeente (onder vrij verval of met tussenkomst van een minigemaal) en het netwerk van de nutsbedrijven. Het plan is getoetst op het aspect kabels en leidingen. Er is geconcludeerd dat de aansluiting van de nieuwe woningen op het bestaande rioleringsstelsel en netwerk niet tot problemen zal leiden.

- c. Om schade aan omliggende woningen, als gevolg van o.a. trillingen te ondervangen, wordt voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden door een extern bureau een bouwkundige vooropname gedaan voor de omliggende woningen. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om te zorgen dat schade aan omliggende bouwwerken voorkomen wordt. De vooropname wordt dan ook door, of in opdracht van, de initiatiefnemer uitgevoerd. De gemeente zal zonodig met het

uitvoerende bouwbedrijf afspraken maken over het bouwverkeer om overlast voor de omwonenden te minimaliseren. Het plan van de initiatiefnemer is om voor de uitvoering van het plan een tijdelijke bouwverkeersweg (een dam) aan te leggen over de brede watergang aan de noordwestzijde van het plangebied, zodat het bouwverkeer niet op korte afstand langs de Rijksmonumentale boerderij hoeft te gaan (waarmee schade wordt voorkomen). Bouwverkeer is echter geen onderwerp voor een bestemmingsplan en wordt daarom niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

Aanpassingen plan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Volgnummer 5

Samenvatting zienswijze

De indiener is tegen de nieuwbouw van de vijf bungalows. De indiener is van mening dat de nieuwbouw niet past bij de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys' en dat de natuur wordt aangetast.

Beantwoording zienswijze

Het doel van het plan is om enerzijds een toekomstbestendige situatie te creëren waarmee de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys' is gewaarborgd zonder de cultuurhistorische waarden van de boerderij en de overige stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de locatie B 32-36 aan te tasten. De woningen op het achtererf worden op een passende wijze vormgegeven (landelijke verschijningsvorm) en gepositioneerd, zodat het er sprake is van een bebouwingsensemble in de vorm van een traditioneel boeren erf dat refereert naar het verleden. De woningen op het achtererf krijgen een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de boerderij 'Het Hooge Huys'. Er worden geen bungalows gerealiseerd. In het plan is rekening gehouden met de zichtlijnen vanaf de B naar het achterliggende landschap. Het plan is 13 maart 2018 en 29 mei 2018 beoordeeld en akkoord bevonden door de Monumentencommissie. De adviezen van de Monumentencommissie zijn toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan. De woningen worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Niet is gebleken dat natuurwaarden zullen worden aangetast.

Anderzijds is het doel van het plan om te voorzien in de woningbehoefte in Ottoland. Het bouwplan zorgt met de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen, twee grotere boerderijwoningen en vier studiowoningen voor een gedifferentieerd woningaanbod dat inspeelt op de woningbehoefte in Ottoland. De woningen zijn regionaal afgestemd.

Aanpassingen plan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Volgnummer 6

Samenvatting zienswijze

De indiener is tegen de nieuwbouw van de vijf woningen op het achtererf. De indiener is van mening dat de nieuwbouw van luxe woningen niet past bij de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys'.

Beantwoording zienswijze

Het doel van het plan is enerzijds om een toekomstbestendige situatie te creëren waarmee de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys' is gewaarborgd zonder de cultuurhistorische waarden van de boerderij en de overige stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de locatie B 32-36 aan te tasten. De woningen op het achtererf worden op een passende wijze vormgegeven (landelijke verschijningsvorm) en gepositioneerd, zodat het er sprake is van een bebouwings- ensemble in de vorm van een traditioneel boerenerf dat refereert naar het verleden. De woningen op het achtererf krijgen een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de boerderij 'Het Hooge Huys'. In het plan is rekening gehouden met de zichtlijnen vanaf de B naar het achterliggende landschap. De woningen worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het plan is 13 maart 2018 en 29 mei 2018 beoordeeld en akkoord bevonden door de Monumentencommissie. De adviezen van de Monumentencommissie zijn toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan. Anderzijds is het doel van het plan om te voorzien in de woningbehoefte in Ottoland. Het bouwplan zorgt met de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen, twee grotere boerderijwoningen en vier studiowoningen voor een gedifferentieerd woningaanbod dat inspeelt op de woningbehoefte in Ottoland. De woningen zijn regionaal afgestemd.

Aanpassingen plan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7 Volgnummer 7

Samenvatting zienswijze

- a. De indiener is tegen de nieuwbouw van de vijf woningen op het achtererf. De indiener is van mening dat de nieuwbouw niet past bij de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys'.
- b. De indiener vraagt zich af op welke wijze de infrastructuur en riolering wordt aangelegd.

Beantwoording zienswijze

- a. Het doel van het plan is enerzijds om een toekomstbestendige situatie te creëren waarmee de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys' is gewaarborgd zonder de cultuurhistorische waarden van de boerderij en de overige stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de locatie B 32-36 aan te tasten. De woningen op het achtererf worden op een passende wijze vormgegeven (landelijke verschijningsvorm) en gepositioneerd, zodat het er sprake is van een bebouwingsensemble in de vorm van een traditioneel boerenerf dat refereert naar het verleden. De woningen op het achtererf krijgen een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de boerderij 'Het Hooge Huys'. In het plan is rekening gehouden met de zichtlijnen vanaf de B naar het achterliggende landschap. De woningen worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het plan is 13 maart 2018 en 29 mei 2018 beoordeeld en akkoord bevonden door de Monumentencommissie. De adviezen van de Monumentencommissie zijn toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan. Anderzijds is het doel van het plan om te voorzien in de woningbehoefte in Ottoland. Het bouwplan zorgt met de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen, twee grotere boerderijwoningen en vier studiowoningen voor een gedifferentieerd woningaanbod dat inspeelt op de woningbehoefte in Ottoland. De woningen zijn regionaal afgestemd.
- b. De verkeersafwikkeling zal plaats vinden via de bestaande in- en uitrit. Om verkeersonveilige situaties en/of negatieve effecten op het gebied van verkeersdoorstroming te voorkomen wordt de bestaande inrit verbreed en wordt de haag verwijderd om het zicht op de openbare weg te vergroten. De parkeerbehoefte wordt volledig binnen het plangebied opgelost.

De woningen worden aangesloten op het gemengde rioolsysteem van de gemeente (onder vrij verval of met tussenkomst van een minigemaal) en het netwerk van de nutsbedrijven. Het plan is getoetst op het aspect kabels en leidingen. Er is geconcludeerd dat de aansluiting van de nieuwe woningen op het bestaande rioleringsstelsel en netwerk niet tot problemen zal leiden.

Aanpassingen plan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.8 Volgnummer 8

Samenvatting zienswijze

- a. De indiener geeft aan dat de uitrit van het plangebied zowel tijdens de bouw alsmede in de toekomst, door de toekomstige bewoners voor overlast zal zorgen. De indiener vreest voor extra drukte door de toekomstige bewoners. De indiener vreest voor meer overlast als gevolg van de bouwactiviteiten (o.a. heiwerkzaamheden) en parkeerproblemen tijdens de bouw.
- b. De indiener is van mening dat de uitrit meer haaks op de weg moet aansluiten, zodat het minder onoverzichtelijk wordt.
- c. De indiener is van mening dat als gevolg van de nieuwe woningen op het achtererf het landelijke uitzicht verdwijnt.
- d. De indiener is van mening dat het voor Ottoland beter was geweest om starterswoningen te bouwen.

Beantwoording zienswijze

- a. Het is juist dat er sprake is van een verkeerstoename als gevolg van het bouwplan. Het betreft echter een minimale verkeers-toename. De verkeerstoename is dermate laag dat dit niet zal leiden tot onevenredige geluidsoverlast.

Om schade aan omliggende woningen, als gevolg van o.a. trillingen te ondervangen wordt voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden door een extern bureau een bouwkundige vooropname gedaan voor de omliggende woningen. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om te zorgen dat schade aan omliggende bouwwerken voorkomen wordt. De vooropname wordt dan ook door, of in opdracht van, de initiatiefnemer uitgevoerd. De gemeente zal zonodig met het uitvoerende bouwbedrijf afspraken maken over het bouwverkeer om de overlast voor de omwonenden te minimaliseren. Het plan van de initiatiefnemer is om voor de uitvoering van het plan een tijdelijke bouwverkeersweg (een dam) aan te leggen over de brede watergang aan de noordwestzijde van het plangebied, zodat het bouwverkeer niet op korte afstand langs de Rijksmonumentale boerderij rijdt (waarmee schade aan het Rijksmonument wordt uitgesloten). Bouwverkeer is echter geen onderwerp voor een bestemmingsplan. Afspraken hierover worden, indien nodig, vastgelegd in een omgevingsvergunning.

- b. Om verkeersonveilige situaties en/of negatieve effecten op het gebied van verkeersdoorstroming te voorkomen wordt de bestaande inrit verbreed en wordt de haag verwijderd om het zicht op de openbare weg te vergroten.
- c. Het doel van het plan is om enerzijds een toekomstbestendige situatie te creëren waarmee de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij 'Het Hooge Huys' is gewaarborgd zonder de cultuurhistorische waarden van de boerderij en de overige stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de locatie B 32-36 aan te tasten. De woningen op het achtererf worden op een passende wijze vormgegeven (landelijke verschijningsvorm) en gepositioneerd, zodat sprake is van een bebouwingsensemble in de vorm van een traditioneel boerenerf dat refereert naar het verleden. De woningen op het achtererf krijgen een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de boerderij 'Het Hooge Huys'. In het plan is rekening gehouden met de zichtlijnen vanaf de B naar het achterliggende landschap. De woningen worden zodanig

gepositioneerd dat het landschappelijke doorzicht over het perceel behouden blijft. Het plan is 13 maart 2018 en 29 mei 2018 beoordeeld en akkoord bevonden door de Monumentencommissie. De adviezen van de monumentencommissie zijn toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan. Anderzijds is het doel van het plan om te voorzien in de woningbehoefte in Ottoland. Het bouwplan zorgt met de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen, twee grotere boerderijwoningen en vier studiowoningen voor een gedifferentieerd woningaanbod dat inspeelt op de woningbehoefte in Ottoland. De woningen zijn regionaal afgestemd.

- d. De gemeente erkent dat er in de kern Ottoland behoefte is aan starterswoningen. In de praktijk blijkt dat er binnen de bestaande woningvoorraad voldoende woningen aanwezig zijn die interessant zijn voor de startersdoelgroep, maar deze mensen blijven echter zitten. Er is in dit geval bewust gekozen om juist woningen in het midden- en duurdere segment aan te bieden, waardoor de doorstroming op gang kan worden gebracht en er meer starterswoningen beschikbaar kunnen komen. Het bouwplan is bijzonder aantrekkelijk voor mensen die vanuit hun eerste woning of huurwoning een stap willen maken in hun wooncarrière. Het bouwplan zorgt met de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen, twee grotere boerderijwoningen en vier studiowoningen voor een gedifferentieerd woningaanbod. De woningen zijn regionaal afgestemd. Daarnaast is de nieuwbouw van (een groter aantal) starterswoningen stedenbouwkundig gezien niet gewenst. In Ottoland is sprake van een duidelijk onderscheid in bebouwing ten noorden en zuiden van de polderwegen. Ten zuiden van de B is sprake van een cultuurhistorisch lint. De lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke (woon)boerderijen en vrijstaande woningen en (kleinere) voormalige arbeidershuisjes. Stedenbouwkundig gezien is het daarom niet passend om ten zuiden van de B rijwoningen voor starters te realiseren.

Aanpassingen plan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.