

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN**  
**Bestemmingsplan 'Tienhoven, Lagewaard 5'**





## Inhoudsopgave

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 1 INLEIDING .....         | 1 |
| 2 ZIENSWIJZEN.....        | 2 |
| 2.1    Volgnummer 1 ..... | 2 |
| 2.2    Volgnummer 2 ..... | 4 |

# **1 INLEIDING**

## **Toelichting plan**

Op het perceel Lagewaard 5 te Tienhoven is al jarenlang een koelcentrum gevestigd. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt. Door de groei van het bedrijf kampt het bedrijf al enige tijd met ruimtegebrek. Het bestemmingsplan voorziet in een veranderde ligging van het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming. Door deze verandering wordt een efficiëntere indeling van het bedrijfsperceel en een uitbreiding van de bestaande koelruimte mogelijk gemaakt.

## **Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan**

Het college van de gemeente Zederik heeft op 17 september 2018 bekend gemaakt (Gemeentebblad nr. 52632) dat het ontwerpbestemmingsplan 'Tienhoven, Lagewaard 5' vanaf 21 september 2018 zes weken ter inzage ligt.

Tijdens de terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en zijn ontvankelijk. In de voorliggende 'Nota van Zienswijzen' zullen de ingediende zienswijzen inhoudelijk worden behandeld en van een antwoord worden 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 indieners verzoekt de tekening met de gevelaanzichten te ontvangen.
- b. De indieners geven aan geluidsoverlast te ervaren door de heftrucks niet langs de westzijde van het bestaande bedrijfspand rijden. De indieners vrezen dat de uitbreiding zal leiden tot extra overlast.
- c. De indieners geven aan dat aan de westzijde geen houtwal aanwezig is. De indieners zijn van mening dat deze ook aan de westzijde moet worden gerealiseerd om het pand geheel groen in te passen.
- d. De indieners verwijzen naar bladzijde 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. De indieners geeft aan dat hier gesproken wordt over een landschap met kleinschalige boerderij. De indieners vragen zich af hoe het bouwplan zich verhoudt met deze kleinschaligheid.
- e. De indieners vermoeden dat in het pand niet alleen fruit wordt opgeslagen maar ook verpakt. De indieners geven aan dat dit in het bestemmingsplan niet aan de orde komt.
- f. De indieners zijn van mening dat het bouwplan te laat openbaar is gemaakt. De indieners hadden graag eerder op de hoogte worden gebracht van het bouwplan.
- g. De indieners betreuen het dat zij destijds via de krant van deze ontwikkeling op de hoogte zijn gebracht. De indieners hadden graag rechtstreeks contact met de initiatiefnemer van het plan.

#### Beantwoording zienswijze

- a. In hoofdstuk 3 'Planbeschrijving' van de toelichting van het bestemmingsplan zijn impressies (gevelbeelden) verwerkt van de nieuwe situatie.
- b. De geluidsproductie van het bedrijf is hoofdzakelijk afkomstig van de transportactiviteiten (o.a. fruitoverslag en het op- en afrijden van vrachtwagens). In de huidige situatie is de kartonafdeling van het bedrijf gevestigd op de locatie Lagewaard 5 te Tienhoven. De kartonafdeling van het bedrijf zorgt dagelijks voor het grootste aandeel vrachtverkeersbewegingen (circa 25 vrachtverkeersbewegingen). Met de uitbreiding van het koelcentrum wordt het koelgedeelte uitgebreid en zal de kartonafdeling verdwijnen. Deze activiteiten zijn inherent verbonden aan distributiecentra, pak- en koelhuizen. Het onderhavige plan zal in totaliteit leiden tot een afname van het aantal vrachtverkeersbewegingen en daarmee de geluidsproductie van het bedrijf.
- c. De gemeente Zederik erkent dat het vanuit landschappelijk oogpunt wenselijk is om het koelcentrum aan alle zijden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te passen. De aanvrager zal aan de westzijde tevens een houtwal aanbrengen waarmee het koelcentrum ook aan de westzijde groen wordt ingepast.
- d. Op bladzijde 4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van het gebied beschreven. In deze paragraaf staat beschreven dat het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Lekdijk. Kenmerkend voor de Lekdijk is de afwisseling van grote klassieke boerderijen met kleine(re) burgerwoningen. De lintbebouwing langs de Lekdijk bestaat uit gemengde functies, kleinere percelen met burgerwoningen, grotere agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Het perceel Lagewaard 5 te Tienhoven betreft een bestaand bedrijfsperceel van een koelcentrum. Ter plaatse van het bedrijfsbestemmingsvlak liggen twee bouwvlakken. Conform de regels van het vigerend bestemmingsplan is het thans juridisch-planologisch toegestaan om beide bouwvlakken volledig vol te

bebouwen met bedrijfsgebouwen (géén begrenzing van de oppervlakte bedrijfsbebouwing). Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een veranderde ligging van het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming (per saldo blijft de oppervlakte aan bouwvlak gelijk aan de bestaande situatie). Door deze verandering wordt een efficiëntere indeling van het bedrijfs-perceel en een uitbreiding van de bestaande koelruimte mogelijk gemaakt.

- e. Het is correct dat in de bestaande situatie in het pand niet uitsluitend fruit wordt opgeslagen. In de bestaande situatie is de kartonafdeling van het bedrijf ook gevestigd op de locatie Lagewaard 5 te Tienhoven. Met de uitbreiding van het koelcentrum wordt het koelgedeelte uitgebreid en zal de kartonafdeling verdwijnen. Deze activiteiten zijn inherent verbonden aan distributiecentra, pak- en koelhuizen.
- f. Er is geen wettelijke plicht om omwonenden van een ontwikkelingslocatie persoonlijk te informeren over zijn of haar plannen. Op verzoek van het college heeft de aanvrager alsnog een inloopavond georganiseerd voor de omgeving. De initiatiefnemer heeft de bewoners welke niet aanwezig waren of konden zijn op de inloopavond, waaronder de indieners, een bezoek gebracht om het plan persoonlijk toe te lichten. Verder heeft de gemeente Zederik op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren bestemmingsplanprocedure en de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-bestemmingsplan (via internet en de Staatscourant).
- g. Zie f.

#### **Aanpassingen plan**

**Toelichting:** De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

**Regels:** De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

**Verbeelding:** De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.

## 2.2 Volgnummer 2

### Samenvatting zienswijze

- a. De indiener geeft aan dat het provinciaal beleid is om niet-agrarische bedrijven zoveel mogelijk op bedrijventerreinen te vestigen. Conform het provinciaal beleid is uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf met meer dan 10% alleen mogelijk als verplaatsing naar een bedrijventerrein geen reële mogelijkheid is. Het gaat daarbij zowel om de beschikbaarheid van ruimte op een bedrijventerrein, als om praktische en financiële uitvoerbaarheid van verplaatsing van het gehele bedrijf.
- b. De indiener geeft aan dat het plan niet in overeenstemming is met het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. De indiener geeft dat het plan de invloedssfeer van het oude dijklintprofiel van de Lekdijk raakt. Dit oude dijklintprofiel heeft een zeer hoge waarde. De indiener geeft aan dat het plan niet voldoet aan de richtpunten voor het 'veenweidelandschap' en 'linten' in het provinciaal beleid (provinciale Verordening ruimte 2014). De indiener geeft aan dat landschap ter plaatse van het plangebied kwetsbaar is met de huidige kwaliteitswaarden.
- c. De indiener geeft aan dat de scheiding tussen het veenontginnings-landschap en het dijklint thans wordt gevormd door een groensingel. De indiener geeft aan dat als gevolg van de uitbreiding er een aantal grote bomen en een groensingel zullen verdwijnen. De indiener geeft aan dat het behoud van de huidige groensingel daarom van groot belang is voor het ruimtelijk kwaliteitsaspect.
- d. De indiener geeft aan dat de uitbreiding niet plaats vindt in bestaande structuren en lint van het veenweidelandschap en daarmee niet in het overeenstemming is met het provinciaal beleid.

### Beantwoording zienswijze

- a. Het perceel Lagewaard 5 te Tienhoven betreft een bestaand bedrijfs-perceel van een koelcentrum. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden van het koelcentrum. Er is uitsluitend sprake van een veranderde ligging van de bouwvlakken binnen de bedrijfsbestemming (per saldo blijft de oppervlakte aan bouwvlak gelijk aan de bestaande situatie), waardoor een efficiëntere indeling van het bedrijfsp perceel mogelijk wordt gemaakt.
- b. Zie a. Het perceel Lagewaard 5 te Tienhoven valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'buitengebied Zederik, door de gemeenteraad van Zederik vastgesteld op 29 juni 2015'. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag-bedrijf en koelhuis'. Ter plaatse van het bedrijfsbestemmingsvlak liggen twee bouwvlakken. Conform de regels van het vigerend bestemmingsplan is het thans juridisch-planologisch toegestaan om beide bouwvlakken volledig vol te bebouwen met bedrijfsgebouwen (géén begrenzing van de oppervlakte bedrijfsbebouwing). Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt. Door de groei van het bedrijf kampt het bedrijf al enige tijd met ruimtegebrek. Om een goede en toekomstbestendige bedrijfssituatie te creëren is het noodzakelijk het koelcentrum uit te breiden. Conform de regels van het vigerende bestemmingsplan is het reeds toegestaan om het koelcentrum uit te breiden met 1320 m<sup>2</sup> (ter plaatse van het noordelijk bouwvlak). Vanuit bedrijfsmatig, stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is dit zeer onwenselijk. De nieuwbouw van meerdere losse bedrijfsgebouwen zou zorgen voor een ongewenst rommelig aanzicht van het perceel welke de huidige kwaliteitswaarden van het gebied aantasten. Door de ligging en vorm van bouwvlakken te

wijzigen, in combinatie met de sloop van het kleine koelgebouw, wordt de bedrijfsbebouwing geconcentreerd op het bedrijfsperceel. Door de veranderde ligging van de bouwvlakken is het niet meer mogelijk om direct aansluitend aan de dijk bedrijfsbebouwing te realiseren. Hierdoor ontstaat meer afstand tussen de bedrijfsbebouwing en de dijk. Uitsluitend enkele bestaande opstallen blijven behouden (woning, schuren). Deze vormen een ensemble in/langs het lint van de dijk. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Op 12 november 2018 is het bestemmingsplan 'Tienhoven, Lagewaard 5' nader toegelicht aan de indiener. In het overleg is aangegeven dat men zich kan vinden in de weerlegging van de zienswijze en geen bezwaar meer te hebben tegen het plan. De indiener zal op de hoogte worden gehouden van de planvorming.

- c. De gemeente Zederik erkent dat het vanuit landschappelijk oogpunt wenselijk is om het koelcentrum op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te passen. Ter hoogte van het koelcentrum wordt zowel aan de noord-, oost- als westzijde een groensingel gerealiseerd, waarmee het koelcentrum groen wordt ingepast. Vanaf de Lekdijk ziet men eerst de woning met twee gebouwen en dan een groensingel met daarachter het koelcentrum. In hoofdstuk 3 'Planbeschrijving' van de toelichting van het bestemmingsplan zijn impressies (gevelbeelden) verwerkt van de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie is er sprake van een duidelijke scheiding tussen het lint (de woning met twee bijgebouwen) en het achterliggende gebied (koelcentrum).
- d. Zie a en b. De gemeente Zederik erkent dat het bestaande bedrijfsgebouw een behoorlijke omvang heeft. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om het koelcentrum in noordelijke richting uit te breiden, maar het voorkomt dat in het dijklint grootschalige bebouwing wordt gerealiseerd.

#### **Aanpassingen plan**

- Toelichting:** De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.
- Regels:** De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.
- Verbeelding:** De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.