

Nota van zienswijzen bestemmingswijziging bouwperceel Jisperdijk hoek Jisperpad te Wijdewormer

Nr.	Adres	Zienswijze	Ambtelijke afweging
1	Mevr. M.A.L.M Schilder & I.N. Worp	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nieuwbouwplannen passen qua aard en omvang niet in bestemmingsplan. Bouwplannen van deze aard/omvang zijn niet toegestaan; 2. Door ongewenste bebouwing en bedrijfsactiviteiten aantasting in privacy, rust, vrij uitzicht en overlast; 3. Uit plannen blijkt onvoldoende van een weloverwogen beoordeling van welstandelijke aspecten; 4. Er treedt waardevermindering op van de woning. 5. Er is sprake van een procedure fout, omdat reclamant geen aanschrijving van ontwerpbesluit heeft ontvangen; 6. Nieuwbouw zal ernstige schade aan de bijzondere vogelstand bezorgen; 7. Aan de gestelde voorwaarden, genoemd in het bestemmingsplan wordt niet voldaan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland biedt de ruimte en de mogelijkheid om de planontwikkeling op deze lokatie en in deze aard, omvang en vorm toe te staan. 2. De situatie is ter plaatse door medewerkers van de afdeling Beleid en Regie bekeken en beoordeeld. De voorgenomen bebouwing en agrarische activiteiten zijn naar onze mening op deze locatie juist gewenst. Door de vestiging van de nieuwe boerderij blijven de landerijen in dit stuk van het gebied duurzaam beheerd en wordt het open en groene landschap ter plaatse geborgd. Bovendien wordt de overlast die het bedrijf in de kern Jisp veroorzaakt (als gevolg van vrachtverkeer) sterk verminderd. Uit de zienswijze en de hoorzitting is door reclamant noch beargumenteerd noch onderbouwd waarom gevolg van het plan de rust, privacy, vrij uitzicht wordt aangetast dan wel waarom hij hiervan overlast ondervindt. Rust, overlast en privacyaspecten zijn naar ons oordeel niet in het geding omdat de woning van de reclamant op ca. 200 meter ten oosten van de planlocatie ligt. Verder bestaat er juridisch gezien 'geen recht op vrij uitzicht' en kan reclamant dit ook niet claimen. Hierbij merken wij nog op dat het bestaande zicht op de planlocatie vanuit de ramen op de bovenverdiepingen van de woning Jisperdijk 2a nu al grotendeels wordt belemmerd/beperkt door de aanwezige bebouwing en erfaanplant op het tussengelegen perceel Jisperdijk 2. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat uit het bezoek ter plaatse is geconstateerd dat reclamant op het naast zijn woning gelegen perceel een aantal speeltoestellen heeft geplaatst. Dit is in strijd met het bestemmingsplan omdat voor deze bouwwerken een bouwvergunning nodig is en de betreffende gronden niet bebouwd mogen worden. Geadviseerd wordt betrokkenen uit te nodigen voor een gesprek met de portefeuillehouder en hen te wijzen op de overtreding. Bij niet naleving wordt in overweging gegeven zwaardere rechtsmiddelen in te zetten (handhaving). 3. Het plan is op 15 december 2009 in de Noord-Hollandse welstandcommissie besproken. De welstandcommissie heeft geoordeeld dat het beeld van de stal in hoofdlijnen past binnen de Welstandsnota van de gemeente Wormerland, wat betreft de situering, massa en vorm. Onder voorwaarde dat het beeldkwaliteitplan wordt aangescherpt wat betreft de criteria over detaillering, materialisering en kleurgebruik heeft de commissie een positief advies gegeven. Het beeldkwaliteitplan is op basis van deze opmerkingen

		<p>AANVULLING TIJDENS HOORZITTING:</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Het belang van omwonenden komt op geen enkele wijze aan de orde. 9. Het welstandsadvies van 15 november 2009 zit niet bij de stukken. Is in strijd met art. 3:11 Awb. 10. Is de beleidsnota agrarische bebouwing toegepast? 11. Opmerkingen over gestelde eisen van art. 4.7 sub c: <ol style="list-style-type: none"> a. Het is niet relevant dat uitbreiding op het bestaande perceel van Snijder niet mogelijk is. Het is niet de bedoeling dat nieuwe bouwpercelen worden gecreëerd als andere bouwpercelen niet gebruikt worden of te koop staan; b. De omvang van het bedrijf moet inkomen verschaffen aan minimaal één arbeidskracht. Deze berekening ontbreekt; c. Het langetermijnperspectief van het bedrijf blijkt niet uit de stukken; d. Het is zorgvuldiger om wel een ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en Faunawet. 12. Strijdigheid in het aanraden van bomen in het beeldkwaliteitplan en het ontraden door Buro Vijn in verband met het nestelen van kraaien die weidevogeleieren eten. 	<p>aangepast.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Gelet op de grote afstand van de woning tot de planlocatie (ca. 200 meter) en de tussengelegen bebouwing en erf aanplant is het oordeel dat het zicht op het plangebied niet zodanig nadelig is dat hieruit planschade ontstaat. 5. Het ontwerpbesluit is conform afdeling 3.4 Awb gepubliceerd in de Zaankanter en op de website geplaatst. Er is dus geen procedurefout gemaakt. De eigenaren van de aangrenzende percelen hebben een afschrift van het besluit ontvangen. Het perceel van reclamant behoort hier niet toe. Dit is een service van de gemeente Wormerland, geen wettelijke verplichting. 6. Er is een deskundigenonderzoek gedaan naar de gevolgen van het nieuw te vestigen agrarisch bedrijf voor de aanwezige natuurwaarden. Geconcludeerd is dat de afstand tot het Natura 2000 gebied (kritische plantensoorten als veenmosrietland en plas drasterreinen waar zich vogels ophouden als grutto, smient en slobeend) zodanig groot is dat de planlocatie geen significant negatieve effecten veroorzaakt voor de vogelstand. Dit wordt bevestigd door de provincie Noord-Holland, die voor dit plan de vereiste Natuurbeschermingswetvergunning heeft verleend. 7. Aan de voorwaarden gesteld in het bestemmingsplan (art. 4.7 lid c van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland) wordt voldaan: <ul style="list-style-type: none"> • Het bestaande erf Dorpsstraat 122 is volgebouwd. Uitbreiding op het bestaande erf is niet toegestaan volgens huidige milieuwetgeving. Woningbouw is namelijk te dicht op deze locatie gelegen. • Er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. De nieuwe vestiging zal in totaal 217,41 nge (Nederlandse grootte eenheid) tellen (166 melkkoeien / 135 hectare grasland). In het b&w advies van 23 februari 2010 wordt abusievelijk 333.9 nge genoemd. Hiermee kan nog altijd geconcludeerd worden dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf (> 50 nge). • Beide aanvragers zijn in hoofdberoep aan het agrarisch bedrijf verbonden. • Het bouwperceel blijft onder de 1,5 hectare. Totaal bedraagt het bouwperceel 7.500 m². • De huidige mest- en milieuwetgeving maakt de vestiging van een nieuw bedrijf mogelijk. Er wordt voldoende afstand gehouden ten opzichte van geurgevoelige objecten (als woningen). • Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebiedskwaliteiten. Het beeldkwaliteitplan en diverse milieu-rapporten tonen dat aan. 8. De onderhavige zienswijzeprocedure is juist bedoeld om te toetsen en te beoordelen of er belangen van de omwonenden bij de realisering van dit plan in het geding (kunnen) zijn. 9. Het niet ter inzage leggen van een welstandsadvies biedt voor belanghebbende onvoldoende gronden om het ontwerpbesluit in een eventueel later volgende bezwaar en beroepsprocedure te vernietigen. 10. Ja, de agrarische nut en de noodzaak van de aangevraagde bebouwing staat gelet op de grootte en omvang van dit agrarische bedrijf niet ter
--	--	---	---

			<p>discussie.</p> <p>11. Reactie:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Deze (veronder)stelling is onjuist en wordt niet gedeeld. In het overlegde bedrijfsplan is voldoende aannemelijk gemaakt dat uitbreiding op de bestaande locatie aan de Dorpsstraat niet mogelijk en niet gewenst is en waarom moet worden uitgeweken naar de nieuwe planlocatie b. De nieuwe vestiging zal in totaal 217,41 nge (Nederlandse grootte eenheid) tellen (166 koeien /135 hectare grasland). Volgens de nge norm is dit 217.41 nge /69 is 3.15 arbeidskracht. Daarmee verschaft het bedrijf inkomen aan minimaal één arbeidskracht. Deze berekening die is uitgevoerd door LTO-Noord wordt aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. c. Uit criteria waarop het lange termijn perspectief beoordeeld kan worden, als omvang, moderniteit, structuur en opvolging blijkt dat de lange termijnperspectief door LTO-Noord als goed beoordeeld kan worden. Bij een omvang van meer dan 100 koeien kan geprofiteerd worden van schaalvoordelen. Na realisatie van de melkveestal beschikken de ondernemers over een moderne melkstal welke voorziet in de komende jaren. Om efficiënt te kunnen produceren is een efficiënte bedrijfsopzet nodig. De bedrijfsstructuur is zeer goed. De melkveehouderij is daarnaast de meest stabiele tak. Tenslotte hebben beide zonen van de aanvragers te kennen gegeven werkzaam te willen zijn in het bedrijf. De beoordeling van LTO-Noord wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. d. Mitigerende maatregelen van de natuurtoets (d.d. 16 juli 2009) is het niet noodzakelijk een aanvraag ontheffing van de Flora- en Faunawet te doen. <p>12. Voor het weidevogelbeheer is een zo open mogelijk landschap wel het streven. Echter, het is ook van belang dat de nieuwe bebouwing passend moet zijn binnen de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. De bebouwingskarakteristiek van de omgeving zijn losstaande bebouwingen woningen en agrarische bedrijfsgebouwen allemaal met erfbeplanting van bomen afgewisseld met bossages. Het zou de beeldkwaliteit afbreuk doen als er geen beplanting zou plaatsvinden. De voorgestelde elzensingel, heeft een positief effect op de beeldkwaliteit. Wel is het zaak om de opgaande bomen te beperken tot slechts enkele. Mits een beperkt aantal opgaande bomen wordt toegepast, geeft het beplantingsplan een positief effect op de beeldkwaliteit en geen negatief effect op weidevogels, maar zelfs een positief effect op natuurwaarden zoals ervogels.</p>
2	Dhr. G. Dullemond	<ol style="list-style-type: none"> 1. Belangen van bewoners worden niet meegeteld; 2. Schade door het wegvallen van vrij uitzicht; 3. Gevaar voor geur- en geluidsoverlast; 4. Toenemend verkeersoverlast. Het bedrijf aan de Dorpsstraat blijft een bron van hinder voor doorgaande verkeer. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deze zienswijzenprocedure is juist bedoeld om ook de ruimte te geven voor de belangen van de omwonenden. 2. Niet duidelijk is op grond waarvan reclamant financiële schade claimt als gevolg van verlies aan uitzicht. Op grond van de huidig aangeleverde gegevens kan dus niet worden beoordeeld of deze zienswijze al dan niet

		<p>5. Jisperpad wordt een glibberpad voor het voet- en fietsverkeer;</p> <p>6. Natuurmonumenten zouden op het grote terrein van 120 hectare een geschikte locatie kunnen aanwijzen.</p> <p>AANVULLING TIJDENS HOORZITTING:</p> <p>7. De reclamanten voelen zich gepasseerd en niet gehoord door de provincie en gemeente. Ze vrezen inbreuk op woon en leefklimaat en een financiële waardedaling. Ze verlangen een toelichting op welke wijze de belangen van de directe belanghebbenden zijn meegewogen.</p> <p>8. Gezien de verregaande gevolgen voor reclamanten, verzoeken zij om een nadere onderbouwing en toelichting op het afwegingsproces van de locatiekeuze.</p>	<p>gegrond is. Op grond van artikel 6.1 Wro kan bij het onherroepelijk worden van een bestemmingswijziging de reclamant een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. Het verzoek wordt dan nader beoordeeld.</p> <p>3. Er zal mede gelet op het karakter van het bedrijf (relatief extensief agrarisch bedrijf met weidegang) geen sprake zijn van een relevante toename van schade. Overigens is de planlocatie wat geur betreft volgens de milieuwet toegestaan. De woning is namelijk meer dan 50 meter (de wettelijk toegestane afstand) verwijderd van de planlocatie.</p> <p>4. Het aantal verkeersbewegingen zal afnemen door het plan. Er vinden door de verplaatsing van het bedrijf naar de nieuwe locatie naar verwachting minder verkeersbewegingen van tractoren plaats. Er hoeft voor de melkkoeien niet meer vers gras gemaaid door Jisp naar huis gehaald worden, van de melkkoeien hoeft de mest niet meer door Jisp afgevoerd worden en voor de melkkoeien hoeft niet meer de hele wintervoorraad door het dorp naar de stal worden gesleept. Dit levert per saldo bij benadering respectievelijk 300, 800 en 600 verkeersbewegingen minder op.</p> <p>5. In de provinciale wegenverordening van Noord-Holland is in artikel 8 gewaarborgd dat het verboden is wegen te verontreinigen of te vervuilen met mest, waardoor het Jisperpad een 'glibberpad' kan worden. Wanneer dit wel gebeurt, wordt de vervuiler geverbaliseerd door de politie. Binnen redelijke termijn dient de vervuiler de weg schoon te maken. Wanneer dit niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt zal het Hoogheemraadschap zorgdragen voor het schoonmaken. Middels een bestuursdwang worden de kosten bij de vervuiler neergelegd.</p> <p>6. Mogelijke alternatieve locaties zijn in samenspraak met Natuurmonumenten en de gemeente in het vooronderzoek uitvoerig onderzocht. Hierbij is naar aanleiding van het stellen van drie voorwaarden uitgekomen op de huidige planlocatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er moet planologisch de mogelijkheid zijn tot een bestemmingswijziging; • Het bouwperceel moet een eigendomsperceel zijn; • Er moet voldoende ruimte zijn om dan vanuit de nieuwe stal te kunnen beweiden; <p>Natuurmonumenten heeft hierbij aangegeven dat aan te kopen aangrenzende percelen in beheer zullen worden gegeven aan Maatschap Snijder.</p> <p>7. zie reactie 2.1</p> <p>8. zie reactie 2.6</p>
3	Fam. J.H. van der Lingen	<p>1. Financiële schade door verlies aan uitzicht</p> <p>2. Koeien zullen het hele jaar in ligboxenstal blijven. In broedseizoen zullen koeien alleen op het huisperceel blijven, met als gevolg dat land overbemest wordt waardoor veel geurhinder. Hierdoor vervalt de belangrijkste reden voor deze locatie.</p>	<p>1. Niet duidelijk is op grond waarvan reclamant financiële schade claimt als gevolg van verlies aan uitzicht. Op grond van de huidige aangeleverde gegevens kan dus niet worden beoordeeld of deze zienswijze al dan niet gegrond is. Op grond van artikel 6.1 Wro kan bij het onherroepelijk worden van een bestemmingswijziging de reclamant een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. Het verzoek wordt dan nader</p>

		<p>3. Grote afbreuk (betonvlakte) op gebiedskwaliteit. Het doorzicht op het achterliggende landschap wordt niet behouden door het plaatsen van een elzensingel. De bebouwing blijft zichtbaar.</p> <p>4. Er wordt niet aangesloten bij omliggende bebouwing. In de omgeving is dergelijke grootschalige bebouwing niet aanwezig.</p> <p>5. De waarnemingen in onder andere de natuurtoets dat beschermde vogelsoorten niet aanwezig zijn, zijn onvolledig en in strijd met de werkelijkheid.</p> <p>AANVULLING TIJDENS HOORZITTING:</p> <p>6. Reclamant toont het verlies aan vrij uitzicht (en daardoor waardevermindering) aan met een projectie van het bouwplan in het landschap;</p> <p>7. Er is een grote aanwezigheid van smienten in het plangebied. De smient staat op de rode lijst. Bij de afweging voor het verlenen van de NB-vergunning is hier geen rekening mee gehouden;</p> <p>8. Een rechter heeft het verlenen van een vergunning voor potstallen nabij de Eilandspolder herroepen door het ontbreken van een beheerplan van Natura 2000.</p>	<p>beoordeeld.</p> <p>2. Ook al zullen de koeien het hele broedseizoen in de ligboxenstal blijven, dan nog valt de geurhinder binnen de bepalingen van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De minimumafstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden, waarvan de geuremissiefactor niet bekend is, en een geurgevoelig object (artikel 4, eerste lid onder b van de Wgv) buiten de bebouwde kom is namelijk tenminste 50 meter. Op grond van artikel 4 van de Wgv wordt de afstand gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt. Op de locatie Jisperdijk is de dichtstbijzijnde afstand tot een geurgevoelig object meer dan 50 meter. Daarmee wordt aan de afstandseis uit het Wgv voldaan.</p> <p>3. Allereerst laat het bestemmingsplan Landelijk Gebied de bestemmingswijziging toe (via art. 4.7 lid c van het bestemmingsplan). In overleg met de gemeente is goed gekeken naar de omvang van de bouwkael en naar de inrichting en invulling van de bebouwing om de impact van dit plan op de omgeving tot een minimum te beperken. Zo is alleen een bouwvlak toegekend die overeenkomt met wat de aanvrager heeft ingediend. Ook zijn de sleufsilos niet dwars (wat eerst de intentie was) op het kavel maar parallel aan het kavel gelegen.</p> <p>4. Het geldende bestemmingsplan laat de voorgenomen functie inclusief de daarop toergelaten bebouwing en gebruik op deze gronden toe. Om de bebouwing zo optimaal mogelijk in te passen de omgeving is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Onder meer is hierin bepaald dat de bouwhoogte van de nieuwe potstal wordt afgestemd op de opgaande beplanting langs de randen van de kavels en dat het oude inrichtingspatroon van de verkaveling behouden blijft.</p> <p>5. Deze stelling is niet onderbouwd door reclamant. De natuurtoets is door een deskundige opgesteld met jarenlange ervaring in het veld.</p> <p>6. zie reactie 3.1</p> <p>7. zie reactie 3.5</p> <p>8. Zie reactie 1.6. Te zijner tijd zal de rechter in een eventuele beroepsprocedure de rechtmatigheid van de verleende NB-wetvergunning nog moeten toetsen en beoordelen.</p>
--	--	---	---