

Notitie zienswijzen

8^e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Lindeweg 12



A. Inleiding

De ontwerp bestemmingsplan '8^e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Lindeweg 12' heeft na publicatie in het Stadsnieuws van de Brug en de Staatscourant van 4 maart 2021 tot en met 14 april 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Zwijndrecht.

Na de zienswijzentermijn beslist de gemeenteraad over de vaststelling van de omgevingsvisie. De ingediende zienswijzen worden hierin nadrukkelijk meegenomen.

In de voorliggende notitie worden in onderdeel B de zienswijzen behandeld die zijn ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.

In onderdeel C worden de ambtshalve wijzigingen weergegeven.

In onderdeel D is een totaaloverzicht van alle wijzigingen opgenomen.

De voorliggende notitie zienswijzen zal zowel worden toegezonden aan reclamanten als elektronisch beschikbaar worden gesteld.

De vaststelling van het bestemmingsplan '8^e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Lindeweg 12' wordt bekend gemaakt in het Stadsnieuws van de Brug en het Gemeentebblad. De bestemmingsplan zal tevens beschikbaar worden gesteld via www.ruimelijkeplannen.nl.

B. Zienswijzen

Indiener 1

Geachte,

Van hebben wij begrepen dat we onze zienswijze naar voren kunnen brengen aangaande bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan.

Via de Staatscourant werden wij geïnformeerd over het Bestemmingsplan "8e herziening bestemmingsplan Buitengebied locatie Lindeweg 12" Heerjansdam. Daarin staat vermeldt dat men voornemens is om in het weiland van deze locatie, aan de achterzijde van de woningen Develsluis en aansluitend Lindtsedijk t/m huisnummer 17 bomen c.q boompertjes te plaatsen. Wij hebben met de bewoner van locatie Lindeweg 12 een gesprek gehad dd 6 maart 2021 waarin wij te kennen hebben gegeven ongerust te zijn over de exacte locatie, de soort en hoogte van de bomen.

Wij willen niet in ons woongenot worden aangetast en zijn ongerust over de uitzicht- en zon belemmering. Op locatie Lindtsedijk ☐ en ☐ is men voornemens zonnepanelen aan te schaffen!

Tot zover onze zienswijze.

Als bewoners zijn wij zoekende welke weg wij kunnen bewandelen om onze ongerustheid weg te nemen.

Reactie gemeente

U geeft aan ongerust te zijn over de locatie, soort en hoogte van de bomen die gerealiseerd moeten worden conform het landschapsversterkingsplan. U wil niet in uw woongenot worden aangetast en bent bezorgd over de uitzicht- en zonbelemmering. U refereert in dit kader ook aan het voornemen van omwonenden om zonnepanelen aan te schaffen.

Bestemmingsplan

Allereerst willen we opmerken dat de bestemming van de gronden waar het landschapsversterkingsplan invulling moet gaan krijgen, ongewijzigd blijft en het binnen de bestemming 'Agrarisch' sowieso is toegestaan om groen te realiseren. De initiatiefnemer had dus in de huidige situatie ook al bomen kunnen planten, maar heeft dit niet gedaan.

Uitzicht

We snappen dat u veel waarde hecht aan vrije uitzicht dat u op dit moment heeft. Bij het opstellen van het landschapsversterkingsplan is door de landschapsarchitect in samenspraak met onze stedenbouwkundigen gekozen voor een inrichting van het landschap die recht doet aan de omgeving. Bij deze inrichting zijn ook de omliggende percelen in ogenschouw genomen. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is ons inziens geen sprake en volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er ook geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Bezonnning

Naar aanleiding van uw zienswijze heeft onze stedenbouwkundige een bezonningsstudie in 3-D gemaakt om u op die manier zo goed mogelijk inzicht te geven in wat de consequenties zijn van de bomen op de lichtinval op/in de woningen grenzend aan het perceel Lindeweg 12. Zie hiervoor bijlage 1 bij deze notitie zienswijzen.

In Nederland is er geen wet- en regelgeving voor bezonnning, daarom is er aansluiting gezocht bij de lichte TNO-norm. Deze vaak gebruikte methode is in de rechtspraak algemeen aanvaard. Uit de bezonningsstudie is naar voren gekomen dat de bomen de bezonnning niet onevenredig beïnvloeden en aan de lichte TNO norm wordt voldaan.

Indiener 2

Met verbazing heb ik kennis genomen van uw plannen om het 'Bestemmingsplan Buitengebied' te herzien om de oprichting van een zorgboerderij in combinatie met paarden Locatie Lindeweg 12 mogelijk te maken.

Mij is altijd te kennen gegeven dat er in het 'Buitengebied' geen uitbreiding van bebouwing is toegestaan en dat daar strikt op zal worden toegezien.

Dit naar aanleiding van mijn verzoek, om, voor mij moverende redenen, zoals vermeld in mijn schrijven van 15-04-2019 (waarvan kopie hierbij ingesloten) de mantelzorgwoning Develsluis ☐ een woonbestemming te verlenen. Iedereen weet niet beter of dit is een woning.

Ik herhaal hierbij mijn verzoek en vraag u dit mee te nemen in de wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied' op grond van gelijke monniken gelijke kappen.

Welke overheidsinstantie die met de burger wil mee denken kan er iets op tegen hebben om een mantelzorgwoning die al bijna 20 jaar als zodanig dienst doet, een woonstip te verlenen, b.v. als dank voor de jarenlange verleende mantelzorg waardoor ook de overheid veel kosten bespaard zijn gebleven. Bovendien zou hier dan op geen enkele manier sprake zijn van extra bebouwing. Het huis staat er immers toch!

Het zou u sieren als u naast het realiseren van een zorgboerderij ook dit eenvoudige verzoek zou inwilligen, nu toch het bestemmingsplan gewijzigd gaat worden, zodat de huidige mantelzorgers deze woning niet direct dienen te verlaten als de mantelzorg stopt, na overlijden van ondergetekende.

Het vinden van een woning zal dan extra moeilijk worden nu er zo'n schrijnend tekort is aan woningen.

Reactie gemeente

Zoals in eerdere communicatie reeds is aangegeven, is het uitdrukkelijk niet de bedoeling via een tijdelijke mantelzorgwoning zelfstandige woningen te laten ontstaan.

Het toevoegen van individuele woningen in het buitengebied zonder motivatie, zoals bijvoorbeeld een ruimte-voor-ruimte-regeling, is niet mogelijk. Bij uw verzoek is geen sprake van een bijzondere motivatie en de omstandigheden zijn ongewijzigd waardoor uw verzoek niet kan worden ingewilligd.

Indiener 3

Wij tekenen bezwaar aan tegen het bestemmingsplan (8^e herziening buitengebied) van d.d. 2020-08 om een omgevingsvergunning te verlenen voor uitbreiding van de zorgboerderij Horses & Co op de Lindeweg 12 in Heerjansdam.

Een kopie van het bestemmingsplan vindt u bijgesloten.

Het gaat hier om uitbreiding en bouw van een nieuw stallencomplex en activiteitenruimte met verdieping en moestuingedeelte plus bomen. Plus het plan om voor de aangrenzende huizen bomenclusters te realiseren.

Wij maken bezwaar tegen deze uitbreiding van het bedrijf Horses & Co omdat volgens de tekening een groot stallencomplex plus activiteitenruimte zou moeten worden gerealiseerd. Dit complex plus nog naastgelegen ruimte voor moestuinen en knotwilgen neemt een enorme hoeveelheid ruimte in van het bestaande weiland. Hierdoor wordt ons uitzicht enorm belemmerd. Het is niet alleen groot maar er is ook nog een verdieping gepland en komt uiteindelijk zeer dicht naar onze woningen toe. Er blijft geen weiland meer over. Tegenstrijdig lijkt ons ook zoals benoemd op blz.

19 onder het kopje "Beoordeling" waarin vermeld: " draagt bij aan de instandhouding van de kwaliteiten van de groene buffer als open landschap en weidebeheer" .

Verder kunnen wij op deze manier verwachten dat wij te maken krijgen met stankoverlast en geluidsoverlast door alle geplande activiteiten. Nu ervaren wij al overlast van mensen welke langs onze tuin lopen waardoor onze privacy enorm wordt geschonden. Waardoor de vrijheid van onze tuin aanzienlijk minder is en van oorsprong de reden was om dit huis aan te kopen.

Verder staan er op de tekening clusters met bomen gepland. Vlakbij de woningen! Waardoor zon en uitzicht worden ontnomen. Wat ons betreft onaanvaardbaar!

Wij hebben deze woning destijds gekocht voor de locatie en het uitzicht. Het gevoel van vrijheid. Dit wordt ons op deze manier ontnomen. En bijkomende factor is dat ook de waarde van ons bezit hierdoor aanzienlijk zal afnemen.

Naar ons inzicht zal dit bedrijf een stallencomplex moeten bouwen dicht op de eigen locatie waar nu stallen worden afgebroken. En niet midden op het weiland. Waarom aan de voorkant een boomgaard realiseren en dan achter de locatie midden in het land een loods neerzetten met enorme bomen eromheen waardoor alle bewoners er om heen hun woongenot verliezen.

Reactie gemeente

Vrij uitzicht

We snappen dat u veel waarde hecht aan het vrije uitzicht dat u op dit moment heeft. Bij de planvorming is een stedenbouwkundige afweging gemaakt met betrekking tot de situering en afmetingen van de nieuw op te richten bebouwing. Bij deze afweging is ook de omliggende bebouwing betrokken. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is ons inziens geen sprake en volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er ook geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Alle functies zijn strak bestemd zodat goed duidelijk is wat waar komt. Daarnaast is het bouwvlak van de agrarische bestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied' groter dan het bestemmingsvlak met de bestemming 'Maatschappelijk' in het nieuwe bestemmingsplan. In de huidige situatie mag binnen het bouwvlak ook een hoop bebouwing worden gerealiseerd echter van deze mogelijkheid is nu geen gebruik gemaakt. Om voor u inzichtelijk te maken hoeveel bebouwing er op basis van huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' mogelijk is, is dit in bijlage 2 bij deze notitie in beeld gebracht.

Geur

Om het aspect geur van deze ontwikkeling goed in kaart te brengen is door Van Doormaal Advies een aanvullend milieuonderzoek geurhinder en veehouderijen uitgevoerd. Dit onderzoek is ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Er is onder andere onderzocht of het onderdeel geur van invloed is op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de omgeving van het plangebied. De conclusie van het onderzoek is dat er voor zowel de omliggende woningen als voor de zorgcliënten van de zorgboerderij sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Geluid

Om te bepalen of er met betrekking tot het onderdeel geluid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is er uitgebreid gekeken naar de afstand van de zorgboerderij ten opzichte van de omliggende woningen. Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) kan het gebied worden getypeerd als een gemengd gebied. De VNG brochure geeft de richtafstanden aan die dienen te worden gehanteerd in dit type gebied. Aangezien de afstand van de het zorggebouw met paardenstal tot de gevel van uw woning meer dan 30 meter bedraagt wordt aan de richtafstand ruimschoots voldaan.

Privacy

Op dit moment ervaart u overlast van mensen die langs uw tuin lopen waardoor uw privacy enorm wordt geschonden en u verwacht dat dit erger zal worden door de voorgenomen ontwikkeling. De bestemming en het gebruik van de gronden die grenzen aan uw tuin zullen door deze bestemmingsplanwijziging niet veranderen. Van een onevenredige aantasting van de privacy is ons inziens dan ook geen sprake. Middels dit bestemmingsplan kunnen wij niet regelen dat er geen personen op de agrarische gronden aanwezig mogen zijn. Een boer moet bijvoorbeeld ook op zijn land kunnen komen om er zijn werk te kunnen doen. Wellicht zou u in gesprek kunnen gaan met de initiatiefnemer zodat u uw zorgen over uw rust en privacy kunt uiten en zij hier rekening mee kan houden.

Landschapsversterkingsplan

U vindt de geplande clusters bomen vlakbij de woningen uit het landschapsversterkingsplan onaanvaardbaar, omdat zon en uitzicht hierdoor worden ontnomen.

Bestemmingsplan

Allereerst willen we opmerken dat de bestemming van de gronden waar het landschapsversterkingsplan invulling moet gaan krijgen, ongewijzigd blijft en het binnen de bestemming 'Agrarisch' sowieso is toegestaan om groen te realiseren. De initiatiefnemer had dus in de huidige situatie ook al bomen kunnen planten, maar heeft dit niet gedaan.

Uitzicht

Zoals eerder ook al aangegeven begrijpen we dat u veel waarde hecht aan het vrije uitzicht dat u op dit moment heeft. Bij het opstellen van het landschapsversterkingsplan is door de landschapsarchitect in samenspraak met onze stedenbouwkundigen gekozen voor een inrichting van het landschap die recht doet aan de omgeving. Bij deze inrichting zijn ook de omliggende percelen in ogenschouw genomen. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is ons inziens geen sprake en er bestaat er ook geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Bezonnning

Naar aanleiding van uw zienswijze heeft onze stedenbouwkundige een bezonningsstudie in 3-D gemaakt om u op die manier zo goed mogelijk inzicht te geven in wat de consequenties zijn van de bomen op de lichtinval op/in de woningen grenzend aan het perceel Lindeweg 12. Zie hiervoor bijlage 1 bij deze notitie zienswijzen.

In Nederland is er geen wet- en regelgeving voor bezonnning, daarom is er aansluiting gezocht bij de lichte TNO-norm. Deze vaak gebruikte methode is in de rechtspraak algemeen aanvaard. Uit de bezonningsstudie is naar voren gekomen dat de bomen de bezonnning niet onevenredig beïnvloeden en aan de lichte TNO norm wordt voldaan.

Planschade

U geeft aan dat de waarde van uw woning door de oprichting van de zorgboerderij aanzienlijk zal afnemen. Bij de planvorming is een afweging gemaakt waarbij ook de belangen van omwonenden zijn betrokken. Het plan zoals het er nu ligt hebben wij aanvaardbaar geacht en daarom zijn wij ook van mening dat u niet op onaanvaardbare wijze in uw belangen wordt aangetast. Indien u vindt dat er sprake is van planologisch nadeel ten gevolge van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan heeft u uiteraard altijd de mogelijkheid een verzoek om tegemoetkoming in schade (planschadeverzoek) in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Een dergelijk verzoek wordt beoordeeld door een onafhankelijk adviseur en doorloopt zijn eigen procedure ex. artikel 6.1 Wro.

Indiener 4

Beste mevrouw / mijnheer

Hierbij mijn zienswijze betreffende bovenstaande bestemmingsplan.

GZD

26.03.2021

0140

Ik heb in 2009 een pand met grond gekocht aan de Lindtsedijk.

De reden voor deze aankoop was het vrije uitzicht over de weilanden met alleen paarden en de daarbij behorende stilte en rust.

Al snel veranderde het vrije uitzicht en rust door het plaatsen van houten hekken en spelende kinderen die overduidelijk aanwezig zijn.

Het toppunt was voor mij toen er regelmatig kinderen langsliepen langs de slootkant en dus langs mijn tuin. En naar binnen kunnen kijken in mijn huis.

Niet alleen het vrije uitzicht en de rust zijn negatief veranderd. Maar dus ook mijn privacy.

De bovenstaande plannen geven mij het idee dat het alleen maar drukker zal gaan worden met kinderen en activiteiten.

En het uitzicht nog minder gaat worden door het planten van bomen.

Nu komt het zeer regelmatig voor dat er auto's parkeren op de uitrit van de Develsluis / Lindtsedijk (er staat overigens een verboden parkeren bord) die moeten zijn bij Horses & Co.

Uitbreiding van het bedrijf betekent dus ook meer auto's.

Kortom alles waar ik bewust voor gekozen heb bij de aankoop van mijn huis is aan het verdwijnen.

Ook door uitbreiding van Horses & Co verdwijnt er veel van het landelijke karakter door bebouwing.

Eventuele daling in waarde van mijn perceel baart mij ook zorgen.

Ik begrijp dat een bedrijf als Horses & Co een grote maatschappelijke waarde heeft.

En hoop dat de gemeente ook rekening houdt met de bewoners die aan de weilanden wonen.

Reactie gemeente

Vrij uitzicht

We snappen dat u veel waarde hecht aan het vrije uitzicht dat u op dit moment heeft. Bij de planvorming is een stedenbouwkundige afweging gemaakt met betrekking tot de situering en afmetingen van de nieuw op te richten bebouwing. Bij deze afweging is ook de omliggende bebouwing betrokken. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is ons inziens geen sprake en volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er ook geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Alle functies zijn strak bestemd zodat goed duidelijk is wat waar komt. Daarnaast is het bouwvlak van de agrarische bestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied' groter dan het bestemmingsvlak met de bestemming 'Maatschappelijk' in het nieuwe bestemmingsplan. In de huidige situatie mag binnen het bouwvlak ook een hoop bebouwing worden gerealiseerd echter van deze mogelijkheid is nu geen gebruik gemaakt.

Privacy

Op dit moment ervaart u overlast van (spelende) kinderen die langs uw tuin lopen en bij u naar binnen kijken waardoor uw privacy en rust negatief zijn veranderd. U verwacht dat dit erger zal worden door de voorgenomen ontwikkeling. De bestemming en het gebruik van de gronden die grenzen aan uw tuin zullen door deze bestemmingsplanwijziging niet veranderen. Van een onevenredige aantasting van de privacy is ons inziens dan ook geen sprake. Middels dit bestemmingsplan kunnen wij niet regelen dat er geen personen op de agrarische gronden aanwezig mogen zijn. Een boer moet bijvoorbeeld ook op zijn land kunnen komen om er zijn werk te kunnen doen. Wellicht zou u in gesprek kunnen gaan met de initiatiefnemer zodat u uw zorgen over uw rust en privacy kunt uiten en zij hier rekening mee kan houden.

Landschapsversterkingsplan

U vreest dat uw uitzicht minder gaat worden door het planten van bomen. We snappen dat u ook op dit punt veel waarde hecht aan vrije uitzicht dat u op dit moment heeft. Bij het opstellen van het landschapsversterkingsplan is door de landschapsarchitect in samenspraak met onze stedenbouwkundigen gekozen voor een inrichting van het landschap die recht doet aan de omgeving. Bij deze inrichting zijn ook de omliggende percelen in ogenschouw genomen. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is ons inziens geen sprake en zoals eerder reeds aangegeven, bestaat er ook geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Bestemmingsplan

Ten overvloede willen we nog opmerken dat de bestemming van de gronden waar het landschapsversterkingsplan invulling moet gaan krijgen, ongewijzigd blijft en het binnen de bestemming 'Agrarisch' sowieso is toegestaan om groen te realiseren. De initiatiefnemer had dus in de huidige situatie ook al bomen kunnen planten, maar heeft dit niet gedaan.

Verkeer en parkeren

U geeft aan dat het nu zeer regelmatig voorkomt dat er auto's parkeren op de uitrit van de Develsluis/Lindtsedijk (ondanks dat er een bord verboden te parkeren staat) die bij Horses & Co moeten zijn. U verwacht door de uitbreiding van de zorgboerderij nog meer auto's.

Voor het plan zijn de onderdelen verkeer en parkeren beoordeeld. De bevindingen zijn opgenomen in paragraaf 4.6 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.

Voor de ontwikkeling van de zorgboerderij zullen conform de opgestelde parkeerbalans 22 parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd waardoor de parkeerdruk in de omgeving (buiten het erf) niet toeneemt. Deze parkeerplaatsen liggen verder op het erf dan in de

huidige situatie het geval is. De initiatiefnemer dient er op toe te zien dat het wegbrengen en ophalen altijd plaatsvindt op eigen terrein en geen hinder veroorzaakt voor het doorgaand verkeer op de Lindeweg.

Planschade

De eventuele daling van de waarde van uw perceel ten gevolge van oprichting van de zorgboerderij baart u zorgen. Bij de planvorming is een afweging gemaakt waarbij ook de belangen van omwonenden zijn betrokken. Het plan zoals het er nu ligt hebben wij aanvaardbaar geacht en daarom zijn wij ook van mening dat u niet op onaanvaardbare wijze in uw belangen wordt aangetast. Indien u vindt dat er sprake is van planologisch nadeel ten gevolge van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan heeft u uiteraard altijd de mogelijkheid een verzoek om tegemoetkoming in schade (planschadeverzoek) in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Een dergelijk verzoek wordt beoordeeld door een onafhankelijk adviseur en doorloopt zijn eigen procedure ex. artikel 6.1 Wro.

Indiener 5

Geachte meneer/mevrouw,

Hierbij dienen wij onze zienswijze in wat betreft buitengebied locatie Lindeweg 12 .

Wij hebben op de tekening gezien dat er bomen achter onze woning bedacht zijn, en verderop over de lengte met de richting van de dijk mee een haag.

Hier zijn wij op tegen, onze reden hiervoor zijn:

- *uitzicht belemmerend

- *houd zonlicht tegen, dus genieten van de zon in onze tuin wordt dan onmogelijk, bovendien overwegen wij zonnepanelen te plaatsen juist omdat de ligging van ons huis hier geschikt voor is.

- *Doordat we onbeschut in de open polder wonen waait het van alle kanten en zullen wij dus ook overlast van takken en bladeren kunnen ervaren.

- *Wat ons vooral stoort is dat door deze en al reeds uitgevoerde plannen(denk aan de dikke houten hekken in overvloed) het landelijke en weidse karakter van dit gebied verloren gaat. De reden waarom wij hier al sinds 1997 met veel woongenot wonen, en genieten van de natuur en ons landelijke uitzicht.

Ook zou er volgens de stukken bij de bewoners zijn geïnformeerd, dit is echter niet het geval wij hebben niemand over deze aanvraag gesproken. Wij vinden het jammer dat er zulke grote plannen die een flinke impact hebben op ons woongebied en waardoor wij al een groot deel van onze privacy hebben moeten inleveren zomaar ingediend worden.

Reactie gemeente

Landschapsversterkingsplan

U bent er op tegen dat er in het landschapsversterkingsplan bomen gepland zijn achter uw woning omdat dit het uitzicht belemmert, de zon tegenhoudt en u overlast van takken en bladeren zou kunnen ervaren.

Bestemmingsplan

Allereerst willen we opmerken dat de bestemming van de gronden waar het landschapsversterkingsplan invulling moet gaan krijgen, ongewijzigd blijft en het binnen de bestemming 'Agrarisch' sowieso is toegestaan om groen te realiseren. De initiatiefnemer had dus in de huidige situatie ook al bomen kunnen planten, maar heeft dit niet gedaan.

Uitzicht

We snappen dat u veel waarde hecht aan vrije uitzicht dat u op dit moment heeft. Bij het opstellen van het landschapsversterkingsplan is door de landschapsarchitect in samenspraak met onze stedenbouwkundigen gekozen voor een inrichting van het landschap die recht doet aan de omgeving. Bij deze inrichting zijn ook de omliggende percelen in ogenschouw genomen. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is ons inziens geen sprake en volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er ook geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Bezonnning

Naar aanleiding van uw zienswijze heeft onze stedenbouwkundige een bezonningsstudie in 3-D gemaakt om u op die manier zo goed mogelijk inzicht te geven in wat de consequenties zijn van de bomen op de lichtinval op/in de woningen grenzend aan het perceel Lindeweg 12. Zie hiervoor bijlage 1 bij deze notitie zienswijzen.

In Nederland is er geen wet- en regelgeving voor bezonnning, daarom is er aansluiting gezocht bij de lichte TNO-norm. Deze vaak gebruikte methode is in de rechtspraak algemeen aanvaard. Uit de bezonningsstudie is naar voren gekomen dat de bomen de bezonnning niet onevenredig beïnvloeden en aan de lichte TNO norm wordt voldaan.

Overlast

Overlast van takken en bladeren is helaas nooit te voorkomen. De bladeren en takken van reeds aanwezige bomen kunnen deze overlast ook veroorzaken.

Participatie

U geeft aan dat u als bewoner niet geïnformeerd bent over de nieuwe plannen en vindt dit jammer. Wij hebben als gemeente aan de initiatiefnemer het advies gegeven om de omgeving te betrekken bij de nieuwe plannen voor de locatie. Dit is ook gebeurd, maar tijdens de zienswijzeperiode werd duidelijk dat onder andere bewoners van de Lindtsedijk en de Develsluis niet waren meegenomen in dit proces. Naar wij hebben begrepen van initiatiefnemer heeft zij dit nog tijdens de zienswijzeperiode geprobeerd zo goed mogelijk te herstellen door een extra (online) bijeenkomst te organiseren.

Indiener 6

Wij hebben via de plaatselijke krant kennis genomen van de voorgenomen plannen inzake de locatie Lindeweg 12 te Heerjansdam. Op basis daarvan hebben we de toelichting en de bijbehorende bijlagen doorgelezen.

Hierbij willen wij onze zienswijze indienen bij u.

Er zijn een aantal punten waar wij zorgen over hebben.

1. De toe te passen beplanting moet passen in het landschap en veilig zijn voor kinderen en paarden. Het verbaast ons dat hierin geen rekening wordt gehouden met de bewoners aan de Develsluis/Lindtsedijk in tegenstelling tot wat er in het plan beschreven staat.
2. De bomen staan nu ingetekend pal voor/achter de woningen. Deze zouden ook op andere locaties te planten zijn. Wij begrijpen namelijk dat het voor de dieren erg prettig is om af en toe een boom te hebben op het land zeker met warm weer, maar dat zou wat ons betreft dus ook wat spelser kunnen en centraler op het perceel.
3. We lezen dat de bomen nabij de woningen Essen en Iepen zullen worden. Volgens onze bronnen kunnen deze bomen tussen de 20 en 40 meter hoog worden. Wanneer de bomen meer richting het midden van het perceel geplaatst worden, zullen deze geen impact hebben op lichtinval of op het rendement van toekomstige zonnepanelen bij de woningen. Daarnaast is het ons ook niet duidelijk om hoeveel bomen het exact gaat. Is iedere stip 1 boom of zijn dit boomgroepen?
4. We lezen ook dat er een strook van 3 meter vrij moet blijven langs de sloot. Geldt dit ook voor het "uitlaten" van de dieren? Nu zien we regelmatig paarden met kinderen of begeleiders op die strook lopen, waarbij dit soms ervaren wordt als overlast.
5. Gezien de ingetekende nieuwe locatie van de schuur zorgt dit voor met name de woningen aan de Develsluis voor minder uitzicht. Zijn er mogelijkheden om de schuur minder diep te maken. Op basis van de stukken lezen wij dat het bebouwingsoppervlak eigenlijk met 73m² te groot is volgens het waterschap. Als de schuur een paar meter minder diep het weiland in zou komen zou dat al veel schelen.
6. Het verbaast ons overigens ook dat er in de hele toelichting niet gesproken wordt over de duurzaamheidsaspecten. In 2050 wil Zwijndrecht energieneutraal zijn. Als bewoners hebben wij uiteraard de voorkeur voor een zo'n duurzaam mogelijke bebouwing. Gezien de levensduur van deze bebouwing achten wij het wenselijk om hierbij alvast rekening te houden met verduurzaming van de gebouwen.

Reactie gemeente

Landschapsversterkingsplan

U maakt zich zorgen over de geplande bomen in het landschapsversterkingsplan die mogelijk van invloed zijn op de lichtinval en het rendement van toekomstige zonnepanelen.

Bestemmingsplan

Allereerst willen we opmerken dat de bestemming van de gronden waar het landschapsversterkingsplan invulling moet gaan krijgen, ongewijzigd blijft en het binnen de bestemming 'Agrarisch' sowieso is toegestaan om groen te realiseren. De initiatiefnemer had dus in de huidige situatie ook al bomen kunnen planten, maar heeft dit niet gedaan.

Bezonnning

Naar aanleiding van uw zienswijze heeft onze stedenbouwkundige een bezonningsstudie in 3-D gemaakt om u op die manier zo goed mogelijk inzicht te geven in wat de consequenties zijn van de bomen (één stip op de kaart correspondeert met één boom) op de lichtinval op/in de woningen grenzend aan het perceel Lindeweg 12. Zie hiervoor bijlage 1 bij deze notitie zienswijzen.

In Nederland is er geen wet- en regelgeving voor bezonnning, daarom is er aansluiting gezocht bij de lichte TNO-norm. Deze vaak gebruikte methode is in de rechtspraak algemeen aanvaard. Uit de bezonningsstudie is naar voren gekomen dat de bomen de bezonnning niet onevenredig beïnvloeden en aan de lichte TNO norm wordt voldaan.

Overlast

U geeft aan soms overlast te ervaren van kinderen of begeleiders die regelmatig met paarden op een strook langs de sloot lopen. De bestemming en het gebruik van deze gronden die grenzen aan uw tuin zullen door de bestemmingsplanwijziging niet veranderen. Middels dit bestemmingsplan kunnen wij niet regelen dat er geen personen op de agrarische gronden aanwezig mogen zijn. Een boer moet bijvoorbeeld ook op zijn land kunnen komen om er zijn werk te kunnen doen. Wellicht zou u in gesprek kunnen gaan met de initiatiefnemer zodat u uw zorgen met betrekking tot de overlast kunt bespreken en zij hier rekening mee kan houden.

Uitzicht

We snappen dat u veel waarde hecht aan het vrije uitzicht dat u op dit moment heeft. Bij de planvorming is een stedenbouwkundige afweging gemaakt met betrekking tot de situering en afmetingen van de nieuw op te richten bebouwing. Bij deze afweging is ook de omliggende bebouwing betrokken. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is ons inziens geen sprake en volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er ook geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Alle functies zijn strak bestemd zodat goed duidelijk is wat waar komt. Daarnaast is het bouwvlak van de agrarische bestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied' groter dan het bestemmingsvlak met de bestemming 'Maatschappelijk' in het nieuwe bestemmingsplan. In de huidige situatie mag binnen het bouwvlak ook een hoop bebouwing worden gerealiseerd echter van deze mogelijkheid is nu geen gebruik gemaakt. Om het verschil tussen de maximale invulling van het huidige bestemmingsplan en de invulling van het nieuwe bestemmingsplan inzichtelijk te maken zijn er 3-D tekeningen gemaakt. Zie hiervoor bijlage 2 bij deze notitie zienswijzen.

Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid is voor ons als gemeente inderdaad heel belangrijk maar wij kunnen dit niet dwingend opleggen. Wij hebben het aspect uiteraard wel onder de aandacht gebracht van initiatiefnemer zodat dit meegenomen kan worden in de uitvoering van de plannen.

Indiener 7

Wij hebben via de plaatselijke krant kennis genomen van de voorgenomen plannen inzake de locatie Lindeweg 12 te Heerjansdam. Op basis daarvan hebben we de toelichting en de bijbehorende bijlagen doorgelezen.

Hierbij willen wij onze zienswijze indienen bij u.

Er zijn een aantal punten waar wij zorgen over hebben.

1. De toe te passen beplanting moet passen in het landschap en veilig zijn voor kinderen en paarden. Het verbaast ons dat hierin geen rekening wordt gehouden met de bewoners aan de Develsluis/Lindtsedijk in tegenstelling tot wat er in het plan beschreven staat.
2. De bomen staan nu ingetekend pal voor/achter de woningen. Deze zouden ook op andere locaties te planten zijn. Wij begrijpen namelijk dat het voor de dieren erg prettig is om af en toe een boom te hebben op het land zeker met warm weer, maar dat zou wat ons betreft dus ook wat speelser kunnen en centraler op het perceel.
3. We lezen dat de bomen nabij de woningen Essen en Iepen zullen worden. Volgens onze bronnen kunnen deze bomen tussen de 20 en 40 meter hoog worden. Wanneer de bomen meer richting het midden van het perceel geplaatst worden, zullen deze geen impact hebben op lichtinval of op het rendement van toekomstige zonnepanelen bij de woningen.
Daarnaast is het ons ook niet duidelijk om hoeveel bomen het exact gaat. Is iedere stip 1 boom of zijn dit boomgroepen?
4. We lezen ook dat er een strook van 3 meter vrij moet blijven langs de sloot. Geldt dit ook voor het "uitlaten" van de dieren? Nu zien we regelmatig paarden met kinderen of begeleiders op die strook lopen, waarbij dit soms ervaren wordt als overlast.
5. Gezien de ingetekende nieuwe locatie van de schuur zorgt dit voor met name de woningen aan de Develsluis voor minder uitzicht. Zijn er mogelijkheden om de schuur minder diep te maken. Op basis van de stukken lezen wij dat het bebouwingsoppervlak eigenlijk met 73m² te groot is volgens het waterschap. Als de schuur een paar meter minder diep het weiland in zou komen zou dat al veel schelen.
6. Het verbaast ons overigens ook dat er in de hele toelichting niet gesproken wordt over de duurzaamheidsaspecten. In 2050 wil Zwijndrecht energieneutraal zijn. Als bewoners hebben wij uiteraard de voorkeur voor een zo'n duurzaam mogelijke bebouwing. Gezien de levensduur van deze bebouwing achten wij het wenselijk om hierbij alvast rekening te houden met verduurzaming van de gebouwen.

Reactie gemeente

Landschapsversterkingsplan

U maakt zich zorgen over de geplande bomen in het landschapsversterkingsplan die mogelijk van invloed zijn op de lichtinval en het rendement van toekomstige zonnepanelen.

Bestemmingsplan

Allereerst willen we opmerken dat de bestemming van de gronden waar het landschapsversterkingsplan invulling moet gaan krijgen, ongewijzigd blijft en het binnen de bestemming 'Agrarisch' sowieso is toegestaan om groen te realiseren. De initiatiefnemer had dus in de huidige situatie ook al bomen kunnen planten, maar heeft dit niet gedaan.

Bezonnning

Naar aanleiding van uw zienswijze heeft onze stedenbouwkundige een bezonningsstudie in 3-D gemaakt om u op die manier zo goed mogelijk inzicht te geven in wat de consequenties zijn van de bomen (één stip op de kaart correspondeert met één boom) op de lichtinval op/in de woningen grenzend aan het perceel Lindeweg 12. Zie hiervoor bijlage 1 bij deze notitie zienswijzen.

In Nederland is er geen wet- en regelgeving voor bezonnning, daarom is er aansluiting gezocht bij de lichte TNO-norm. Deze vaak gebruikte methode is in de rechtspraak algemeen aanvaard. Uit de bezonningsstudie is naar voren gekomen dat de bomen de bezonnning niet onevenredig beïnvloeden en aan de lichte TNO norm wordt voldaan.

Overlast

U geeft aan soms overlast te ervaren van kinderen of begeleiders die regelmatig met paarden op een strook langs de sloot lopen. De bestemming en het gebruik van deze gronden die grenzen aan uw tuin zullen door de bestemmingsplanwijziging niet veranderen. Middels dit bestemmingsplan kunnen wij niet regelen dat er geen personen op de agrarische gronden aanwezig mogen zijn. Een boer moet bijvoorbeeld ook op zijn land kunnen komen om er zijn werk te kunnen doen. Wellicht zou u in gesprek kunnen gaan met de initiatiefnemer zodat u uw zorgen met betrekking tot de overlast kunt bespreken en zij hier rekening mee kan houden.

Uitzicht

We snappen dat u veel waarde hecht aan het vrije uitzicht dat u op dit moment heeft. Bij de planvorming is een stedenbouwkundige afweging gemaakt met betrekking tot de situering en afmetingen van de nieuw op te richten bebouwing. Bij deze afweging is ook de omliggende bebouwing betrokken. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is ons inziens geen sprake en volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er ook geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Alle functies zijn strak bestemd zodat goed duidelijk is wat waar komt. Daarnaast is het bouwvlak van de agrarische bestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied' groter dan het bestemmingsvlak met de bestemming 'Maatschappelijk' in het nieuwe bestemmingsplan. In de huidige situatie mag binnen het bouwvlak ook een hoop bebouwing worden gerealiseerd echter van deze mogelijkheid is nu geen gebruik gemaakt. Om het verschil tussen de maximale invulling van het huidige bestemmingsplan en de invulling van het nieuwe bestemmingsplan inzichtelijk te maken zijn er 3-D tekeningen gemaakt. Zie hiervoor bijlage 2 bij deze notitie zienswijzen.

Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid is voor ons als gemeente inderdaad heel belangrijk maar wij kunnen dit niet dwingend opleggen. Wij hebben het aspect uiteraard wel onder de aandacht gebracht van initiatiefnemer zodat dit meegenomen kan worden in de uitvoering van de plannen.

Indiener 8

Geachte leden van de gemeenteraad,

Heerjansdam 12-4-2021

Via toevallige lezing is er informatie gezien waar de gemeente aangeeft een herziening/wijziging bestemmingsplan buitengebied in behandeling te nemen. Dit is kenbaar gemaakt in het weekblad De Brug van woensdag 3 maart 2021. Het huis aan huisblad is in die week niet bezorgd in dit plangebied, maar (bij toeval?) een editie H. I. Ambacht bezorgt waar de informatie niet is gepubliceerd. Dit betekent dat deze wel zeer belangrijke informatie waaraan een reactie termijn van 6 weken is verbonden vanaf 4 maart 2021, mogelijk bij vele belanghebbende niet bekend is.

Onderstaande informatie is van de website van de gemeente opgehaald;

- Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
'8e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Lindeweg 12'
Burgemeester en wethouders van Zwijndrecht maken bekend dat op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.24 lid 3 Wro voor een ieder ter inzage liggen: 1. Het ontwerpbestemmingsplan '8e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Lindeweg 12'; 2. De zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst voor de locatie Lindeweg 12.
Het bestemmingsplan maakt de oprichting van een zorgboerderij in combinatie met paarden mogelijk. In de anterieure overeenkomst hebben gemeente en initiatiefnemer afspraken gemaakt rondom de exploitatiekosten die samenhangen met het project.

Terinzagelegging stukken
Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken en de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst liggen met ingang van 4 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien op www.zwijndrecht.nl (onder ruimtelijke plannen > ontwerpbestemmingsplannen) en daarnaast is het bestemmingsplan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer is NL.IMRO.0642.bp15Lindeweg12-2001.
Daarnaast zijn het ontwerpbestemmingsplan en de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst in te zien in de publiekshal van het gemeentehuis, Raadhuisplein 3 in Zwijndrecht (vanwege de coronamaatregelen bij hoge uitzondering op afspraak (telefoon 14 078)).

Een ieder kan gedurende de termijn van terinzagelegging bij de gemeenteraad een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen onder vermelding van "zienswijze ontwerpbestemmingsplan '8e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Lindeweg 12' " op de volgende wijze: - schriftelijk (adres: gemeente Zwijndrecht, postbus 15, 3330 AA Zwijndrecht), - e-mail (e-mailadres: gemeente@zwijndrecht.nl), - mondeling, na afspraak met de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling, telefoon 14 078.

Dit stelt misschien niet iedereen in de gelegenheid de belangrijke informatie tot zich te nemen en daar een zienswijze op te geven. Het huidige bestemmingsplan buitengebied welke bij vaststelling een zwaarwegende besluitvorming en juridische weg heeft moeten doorgaan waarbij de belanghebbende een belangrijke bijdrage hebben geleverd kan niet zomaar voor een individueel project aangepast worden. Het bestemmingsplan heeft in beton gegoten beperkingen en bestemmingen welke nu, zover uit de informatie is op te maken, volledig ter zijde geschoven zal worden.

Zover uit de stukken is op te maken is het plan met alle activiteiten door derde in rapportages opgemaakt met als opdracht alle toetsingskaders te wegen en de uitkomsten positief te benaderen/omschrijven.

Zo is er b.v. een weging op verkeersdruk waar aangeven is dat dit past binnen de gestelde norm, dit kan wel zo zijn maar er is nu geen verkeersdruk dus is dit altijd een overschrijding binnen de huidige bestemming. Zelfs nu de bedrijfsvoering al zonder vergunning in volle gang is ontstaat er al verkeersoverlast en dat is dan nog maar het begin en beperkt door corona! En dit wordt veroorzaakt door het voeren van een commercieel bedrijf onder de noemer zorgboerderij. Geuroverlast word van de hand gedaan en ik kan uit ervaring mee geven dat het gewoon stinkt naar stront. En zo zijn alle onderdelen uitgewerkt en als passend binnen de norm genoemd. Voor de huidige bestemming kan

dit nooit passend aansluiten. De agrarische bestemming heeft een 100% andere activiteit en zal een wijziging van het bestemmingsplan niet mogelijk zijn alleen voor dit deel van het plangebied, gezien de belangen binnen het plangebied groot zijn.

Alle wijziging in het plan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zijn van enorme invloed op de woon en leefomgeving. Het is dan ook voor ons onmogelijk om aansluiting te vinden in het voorgestelde plan. Het voorstel heeft grote gevolgen voor alle belangen van de bewoners en gebruikers van de in het bestemmingsplan bepaalde gebieden, nu worden bewoners bij overschrijding van het bestemmingsplan met handhaving ter verantwoording geroepen en aanpassingen middels vergunningaanvragen worden allen afgewezen.

Het belang van de huidige eigenaren van Lindeweg 12 om een commercieel bedrijf te voeren zijn herkenbaar en voor vele andere belanghebbende ook een gekoesterde wens om b.v. een paardenrijbak te mogen hebben met paarden en verzorgmogelijkheden voor o.a. de jeugd of stallen te verhuren voor paardeneigenaren of een bedrijf te vestigen in reeds beëdigde agrarische bedrijfspanden ed. en vele andere mogelijkheden in het buitengebied die nu onmogelijk zijn binnen het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Procedure

U uit uw zorg over het feit dat wellicht niet iedereen voor wie dit van belang is, kennis heeft kunnen nemen van de stukken met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Lindeweg 12. De procedure van een bestemmingsplan is wettelijk vastgelegd. Een bestemmingsplan wordt met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht voorbereid (artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening). Dit houdt onder andere in dat de gemeente voorafgaand aan de terinzagelegging in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze en in de Staatscourant kennisgeeft van het ontwerpbestemmingsplan. Hieraan heeft de gemeente voldaan middels een kennisgeving in het Stadsnieuws van huis-aan-huisblad 'De Brug' (editie Zwijndrecht) en in de Staatscourant. Daarnaast heeft de gemeente de stukken ter inzage gelegd in de publiekshal van het gemeentehuis en zijn de stukken te raadplegen op www.zwijndrecht.nl & www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiermee heeft de gemeente voldaan aan haar wettelijk plicht en getracht eenieder zo goed mogelijk te informeren over de terinzagelegging.

Wijzigen bestemmingsplan

U bent van mening dat de regels uit het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' in beton zijn gegoten en niet zomaar volledig ter zijde geschoven kunnen worden voor een individueel project.

Wanneer een gewenst gebruik of bouwplan niet past in het geldende bestemmingsplan kan een initiatiefnemer bij de gemeente een verzoek indienen om het bestemmingsplan te wijzigen. De gemeente beoordeelt of zij medewerking kan verlenen aan de wijziging. Zij weegt hierbij alle belangen en waarden af en toetst de ontwikkeling aan wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid. Wanneer medewerking mogelijk is, levert initiatiefnemer alle benodigde documenten aan, toetst de gemeente deze documenten, en na goedkeuring brengt zij het bestemmingsplan vervolgens in procedure.

Een bestemmingsplan is niet in beton gegoten. Naast dat een initiatiefnemer een verzoek kan doen, kan ook de gemeente zelf het initiatief nemen om een bestemmingsplan te wijzigen.

Verkeer

U maakt zich zorgen over de parkeer- en verkeerssituatie in de huidige en toekomstige situatie rondom de zorgboerderij.

Voor de zorgboerderij zullen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze liggen verder op het erf dan in de huidige situatie het geval is. De initiatiefnemer dient er op toe te zien dat het wegbrengen en ophalen altijd plaatsvindt op eigen terrein en geen hinder veroorzaakt voor het doorgaand verkeer op de Lindeweg.

Geur

U stipt het onderdeel geuroverlast aan.

Om het aspect geur van deze ontwikkeling goed in kaart te brengen is door Van Doormaal Advies een aanvullend milieuonderzoek geurhinder en veehouderijen uitgevoerd. Dit onderzoek is ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Er is onder andere onderzocht of het onderdeel geur van invloed is op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de omgeving van het plangebied. De conclusie van het onderzoek is dat er voor zowel de omliggende woningen als voor de zorgcliënten van de zorgboerderij sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Indiener 9

Bij deze teken ik bezwaar aan tegen het bestemmingsplan (8^e herziening buitengebied) van d.d. 2020-08 om een omgevingsvergunning te verlenen voor uitbreiding van de zorgboerderij Horses & Co op de Lindeweg 12 in Heerjansdam. Ik dien mijn zienswijze in en hoop dat er naar geluisterd kan worden. Het bedrijf Horses & Co heeft ons nog nooit ergens bij betrokken.

Een kopie van het bestemmingsplan vindt u bijgesloten.

Het gaat hier om uitbreiding en bouw van een nieuw stallencomplex en activiteitenruimte met verdieping en moestuingedeelte plus bomen. Plus het plan om voor de aangrenzende huizen bomenclusters te realiseren.

Wij maken bezwaar tegen deze uitbreiding van het bedrijf Horses & Co omdat volgens de tekening een groot stallencomplex plus activiteitenruimte zou moeten worden gerealiseerd. Dit complex plus nog naastgelegen ruimte voor moestuinen en knotwilgen neemt een enorme hoeveelheid ruimte in van het bestaande weiland. Hierdoor wordt ons uitzicht enorm belemmerd, daarbij wordt de zon inval beperkt hierdoor. Een perceel van mij is in gebruik als moestuin, precies hier achter komt een reeks bomen te staan. De zon zal volledig worden weggenomen in de toekomst. De stallencomplex is niet alleen te groot maar er is ook nog een verdieping gepland en komt uiteindelijk zeer dicht naar onze woningen toe.

Er blijft geen weiland meer over. Tegenstrijdig lijkt ons ook zoals benoemd op blz.

I9 onder het kopje "Beoordeling" waarin vermeld: " draagt bij aan de instandhouding van de kwaliteiten van de groene buffer als open landschap en weidebeheer".

Verder kunnen wij op deze manier verwachten dat wij te maken krijgen met stankoverlast en geluidsoverlast door alle geplande activiteiten. Nu ervaren wij al overlast van mensen welke langs onze tuin lopen waardoor onze privacy enorm wordt geschonden. Waardoor de vrijheid van onze tuin aanzienlijk minder is en van oorsprong de reden was om dit huis aan te kopen. De looproute is door Horses&Co precies direct naast onze tuinen gemaakt.

Verder staan er op de tekening clusters met bomen gepland. Vlakbij de woningen! Waardoor zon en uitzicht worden ontnomen. Wat ons betreft onaanvaardbaar!

Wij hebben deze woning destijds gekocht voor de locatie, het uitzicht en de rust. Het gevoel van vrijheid. Dit wordt ons op deze manier ontnomen. Een bijkomende factor is dat ook de waarde van ons bezit hierdoor aanzienlijk zal afnemen.

Naar ons inzicht zal dit bedrijf een stallencomplex moeten bouwen dicht op de eigen locatie waar nu stallen worden afgebroken en anders dicht tegen het gebouwen complex van diervoederzaak Plaizier. Niet langer en al zeker niet hoger en niet midden op het weiland. Waarom aan de voorkant een boomgaard realiseren en dan achter de locatie midden in het land een loods neerzetten met enorme bomen eromheen waardoor alle bewoners er om heen hun woongenot verliezen. De wandelaars hun uitzicht. Laat hen de loods achter hun eigen huis bouwen en kleiner maken. Ooit zijn we bij de bijeenkomsten geweest van het buitengebied. Dit is toentertijd nooit besproken. Beter gezegd er is een hele presentatie uitgegaan om het agrarische in stand te houden en dit stukje lindt agrarische te houden. Hier slaat u naar mijn mening de plank volledig mis, namelijk wandelaars hebben nu vrij zicht als ze onderdijks develsluis, nu willen jullie daar weer een grote loods voor terug plaatsen. Er zijn al te veel van deze loodsen in het buitengebied. Neem plaizier, van biemond, de spruitenboer en dan t zelfde.

Misschien dan wel allemaal dezelfde loods maar het mooie Agrarische uitzicht is weg.

Dan nog even mijn laatste noot:

De verkeersveiligheid, momenteel staan er veel auto's langs de kant van de weg bij de bocht lindeweg en develsluis, waarbij de onderdijkse route regelmatig wordt afgesloten. Dit gebeurt continu op wegbreng momenten en ophaalmomenten. Levensgevaarlijke situatie. Niet alleen voor onze kinderen die daar rond dat tijdstip fietsen ivm het uitschool komen maar ook omdat men de onderdijk regelmatig daardoor volledig afsluit. De spruitenboer laadt en lost dan ook waardoor links dicht is en dan rechts is dicht voor een soort school taferelen het ophalen van de kinderen. Dit hoort niet thuis in een buitengebied. Daarbij mensen met een cruciaal beroep (waarbij iedere seconde telt) zijn dan volledig onderdijks afgesloten. Levensgevaarlijk. Voor de bewijvoering zijn er verschillende foto's gemaakt en filmpjes waarbij jullie kunnen zien dat dit niet wenselijk kan zijn voor een gemeente als zwijndrecht.

Vervolgens hebben jullie het over een opvang van een kleine groep mensen, prachtig concept maar waarom zo groots uitpakken als de groep maar zo klein is? Een loods kan toch veel kleiner dan? Zelfs een schoolgebouw is niet zo groot en deze vangt meer op? Is het de bedoeling dat dit bedrijf in de toekomst gaat uitbreiden? Dan is het wel echt gedaan met de rust van het buitengebied, je bouwt immers gewoon een soort dagelijkse schoolopvang hier.

Vervolgens heb ik na opvang tijden meerdere foto's en films gemaakt. Als alle kinderen naar huis zijn schijnt in de avond uren dit bedrijf te veranderen in een manege waarbij paardrijles wordt gegeven met flinke schijnwerpers en een buitenmicrofoon. Deze lessen vinden ook plaats op zaterdag en zondag. Zonde voor de rust van de roofvogels en de uilen, maar ook triest voor de bewoners. De rust en privacy is weg op de avond, in het weekend en op zondag en die paardrijlessen gelden overigens ook voor volwassenen. Dit is nergens te lezen in uw bestemmingsplan.

De vraag is wat betekend deze manege voor de manege van Zwijndrecht, een manege die overigens wel goed geïsoleerd zit. Veilig bereikbaar. Waarom moet de gemeente Zwijndrecht opeens twee maneges hebben?

Het plan oogt niet volledig van alles op de hoogte te zijn en hoe mooi het idee is om een opvang te beginnen denk ik dat er heel veel ruimte beschikbaar is om deze kinderen overdag op te vangen. Denk aan de locatie bij het treintje, of de manege van Zwijndrecht zelf. Laten we het buitengebied open en vrij houden zoals jullie toentertijd in presentatie buitengebied ook hadden aangegeven. Agrarisch is agrarisch en is geen manege opeens.

Reactie gemeente

Vrij uitzicht

We snappen dat u veel waarde hecht aan het vrije uitzicht dat u op dit moment heeft. Bij de planvorming is een stedenbouwkundige afweging gemaakt met betrekking tot de situering en afmetingen van de nieuw op te richten bebouwing. Bij deze afweging is ook de omliggende bebouwing betrokken. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is ons inziens geen sprake en volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er ook geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Alle functies zijn strak bestemd zodat goed duidelijk is wat waar komt. Daarnaast is het bouwvlak van de agrarische bestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied' groter dan het bestemmingsvlak met de bestemming 'Maatschappelijk' in het nieuwe bestemmingsplan. In de huidige situatie mag binnen het bouwvlak ook een hoop bebouwing worden gerealiseerd echter van deze mogelijkheid is nu geen gebruik gemaakt. Om het verschil tussen de maximale invulling van het huidige bestemmingsplan en de invulling van het nieuwe bestemmingsplan inzichtelijk te maken zijn er 3-D tekeningen gemaakt. Zie hiervoor bijlage 2 bij deze notitie zienswijzen.

Geur

Om het aspect geur van deze ontwikkeling goed in kaart te brengen is door Van Doormaal Advies een aanvullend milieuonderzoek geurhinder en veehouderijen uitgevoerd. Dit onderzoek is ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Er is onder andere onderzocht of het onderdeel geur van invloed is op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de omgeving van het plangebied. De conclusie van het onderzoek is dat er voor zowel de omliggende woningen als voor de zorgcliënten van de zorgboerderij sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Geluid

Om te bepalen of er met betrekking tot het onderdeel geluid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is er uitgebreid gekeken naar de afstand van de zorgboerderij ten opzichte van de omliggende woningen. Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) kan het gebied worden getypeerd als een gemengd gebied. De VNG brochure geeft de richtafstanden aan die dienen te worden gehanteerd in dit type gebied. Aangezien de afstand van de het zorggebouw met paardenstal tot de gevel van uw woning meer dan 30 meter bedraagt wordt aan de richtafstand ruimschoots voldaan.

Privacy

Op dit moment ervaart u overlast van mensen die langs uw tuin lopen waardoor uw privacy enorm wordt geschonden en u verwacht dat dit erger zal worden door de voorgenomen ontwikkeling. De bestemming en het gebruik van de gronden die grenzen aan uw tuin zullen door deze bestemmingsplanwijziging niet veranderen. Van een onevenredige aantasting van de privacy is ons inziens dan ook geen sprake. Middels dit bestemmingsplan kunnen wij niet regelen dat er geen personen op de agrarische gronden aanwezig mogen zijn. Een boer moet bijvoorbeeld ook op zijn land kunnen komen om er zijn werk te kunnen doen. Wellicht zou u in gesprek kunnen gaan met de initiatiefnemer zodat u uw zorgen over uw rust en privacy kunt uiten en zij hier rekening mee kan houden.

Landschapsversterkingsplan

U vindt de geplande clusters bomen vlakbij de woningen uit het landschapsversterkingsplan onaanvaardbaar zon en uitzicht hierdoor worden ontnomen.

Bestemmingsplan

Allereerst willen we opmerken dat de bestemming van de gronden waar het landschapsversterkingsplan invulling moet gaan krijgen, ongewijzigd blijft en het binnen de bestemming 'Agrarisch' sowieso is toegestaan om groen te realiseren. De initiatiefnemer had dus in de huidige situatie ook al bomen kunnen planten, maar heeft dit niet gedaan.

Uitzicht

Zoals eerder ook al aangegeven begrijpen we dat u veel waarde hecht aan het vrije uitzicht dat u op dit moment heeft. Bij het opstellen van het landschapsversterkingsplan is door de landschapsarchitect in samenspraak met onze stedenbouwkundigen gekozen voor een inrichting van het landschap die recht doet aan de omgeving. Bij deze inrichting zijn ook de omliggende percelen in ogenschouw genomen. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is ons inziens geen sprake en er bestaat dus ook geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Bezonnning

Naar aanleiding van uw zienswijze heeft onze stedenbouwkundige een bezonningsstudie in 3-D gemaakt om u op die manier zo goed mogelijk inzicht te geven in wat de consequenties zijn van de bomen (één stip op de kaart correspondeert met één boom) op de lichtinval op/in de woningen grenzend aan het perceel Lindeweg 12. Zie hiervoor bijlage 1 bij deze notitie zienswijzen.

In Nederland is er geen wet- en regelgeving voor bezonnning, daarom is er aansluiting gezocht bij de lichte TNO-norm. Deze vaak gebruikte methode is in de rechtspraak algemeen aanvaard. Uit de bezonningsstudie is naar voren gekomen dat de bomen de bezonnning niet onevenredig beïnvloeden en aan de lichte TNO norm wordt voldaan.

Planschade

U geeft aan dat de waarde van uw woning door de oprichting van de zorgboerderij aanzienlijk zal afnemen. Bij de planvorming is een afweging gemaakt waarbij ook de belangen van omwonenden zijn betrokken. Het plan zoals het er nu ligt hebben wij aanvaardbaar geacht en daarom zijn wij ook van mening dat u niet op onaanvaardbare wijze in uw belangen wordt aangetast. Indien u vindt dat er sprake is van planologisch nadeel ten gevolge van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan heeft u uiteraard altijd de mogelijkheid een verzoek om tegemoetkoming in schade (planschadeverzoek) in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Een dergelijk verzoek wordt beoordeeld door een onafhankelijk adviseur en doorloopt zijn eigen procedure ex. artikel 6.1 Wro.

Verkeersveiligheid

U heeft uw zorgen geuit over de verkeersveiligheid aan de Lindeweg/Develsluis.

Voor de zorgboerderij zullen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze liggen verder op het erf dan in de huidige situatie het geval is. De initiatiefnemer dient er op toe te zien dat het wegbrengen en ophalen altijd plaatsvindt op eigen terrein en geen hinder veroorzaakt voor het doorgaand verkeer op de Lindeweg.

Het parkeerverbod aan de Develsluis (onderdijkse route) is ingesteld door het Waterschap Hollandse Delta. Het waterschap is wegbeheerder van de Develsluis en de Lindeweg.

Handhaving met betrekking tot het parkeerverbod loopt dan ook via het Waterschap. Er zal sprake zijn van verkeersactiviteit, het wegbrengen en ophalen van cliënten brengt verkeersbewegingen met zich mee. De initiatiefnemer dient een uiterste inspanning te doen deze verkeersbewegingen op eigen terrein op te vangen. Daar mag worden weggebracht en opgehaald, niet op de doorgaande weg.

Concept

U vraagt zich af waarom een kleinschalig concept zo'n groot zorggebouw nodig heeft en of het de bedoeling is dat het bedrijf in de toekomst nog gaat uitbreiden.

Met het oprichten van een nieuw zorggebouw en paardenstal is beoogd om de binnen-dagopvang en stalruimte die nu verspreid over het terrein plaatsvindt/aanwezig is te concentreren in een gebouw. Aangezien er verschillende zorgactiviteiten plaatsvinden zijn er verschillende ruimtes nodig om deze te kunnen ontplooiën. Denk hierbij aan een therapieruimte, speelruimte en snoozleruimte, maar ook aan een keuken en woonkamer. Van uitbreiding is geen sprake, daarom zijn locatie en functies heel strak en specifiek bestemd. Ook het aantal paarden blijft gelijk.

Manege

U geeft aan dat u foto en filmmateriaal heeft gemaakt van manegeactiviteiten die worden ontplooid aan de Lindeweg 12 tijdens de avonduren en in het weekend en vraagt zich af wat dit betekent voor de manege Zwijndrecht en waarom Zwijndrecht ineens 2 maneges moet hebben. U zegt ook hier niets over te lezen in het bestemmingsplan.

Manegeactiviteiten zijn niet toegestaan op de locatie Lindeweg 12 en dit zal met deze bestemmingsplanwijziging ook niet worden mogelijk gemaakt. In artikel 3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is hierover het volgende expliciet opgenomen:

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden bovendien de volgende bepalingen:

- e. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - het gebruik van de bouwwerken ten behoeve van nachtopvang;
 - het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van manegeactiviteiten .

Manegeactiviteiten zijn en worden dus niet toegestaan.

Indiener 10

Heerjansdam 13 april 2021,

Betreft: gewenste aanpassing van het landschapsversterkingsplan na overleg met burens aan de Lindtsedijk.

Naar aanleiding van de gesprekken met de burens willen we het volgende doen:

- De standplaatsen van de bomen kritisch bekijken op de effecten van schaduwwerking en de beperking van het uitzicht voor de aanwonenden.
- De oplossingen kunnen zijn: voorgestelde bomen verplaatsen in oostelijke richting, sterker clusteren, andere (lagere) soorten of boomvormen kiezen of het aantal bomen verminderen.
- Het landschapsversterkingsplan m.b.t. de bomen aanpassen.

Deze stappen worden in overleg met de gemeente Zwijndrecht gemaakt. Het oorspronkelijke plan had de goedkeuring van de betrokken ambtenaren. Graag willen we wijzigingen afstemmen met de landschapsdeskundige van de gemeente.

Een kort verslag van de inbreng van de overlegmomenten met burens zal met inachtneming van de privacy separaat met de gemeente worden gedeeld.

Reactie gemeente

Bestemmingsplan

Allereerst willen we opmerken dat de bestemming van de gronden waar het landschapsversterkingsplan invulling moet gaan krijgen, ongewijzigd blijft en het binnen de bestemming 'Agrarisch' sowieso is toegestaan om groen te realiseren. Er hadden dus in de huidige situatie ook al bomen geplant kunnen worden.

Bezonning

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft onze stedenbouwkundige een bezonningsstudie in 3-D gemaakt om op die manier zo goed mogelijk inzicht te geven in wat de consequenties zijn van de bomen op de lichtinval op/in de woningen grenzend aan het perceel Lindeweg 12. Zie hiervoor bijlage 1 bij deze notitie zienswijzen.

In Nederland is er geen wet- en regelgeving voor bezonning, daarom is er aansluiting gezocht bij de lichte TNO-norm. Deze vaak gebruikte methode is in de rechtspraak algemeen aanvaard. Uit de bezonningsstudie is naar voren gekomen dat de bomen de bezonning niet onevenredig beïnvloeden en aan de lichte TNO norm wordt voldaan. Er is dan ook geen aanleiding om het landschapsversterkingsplan aan te passen.

C. Ambtshalve wijzigingen

1. In Artikel 1 is het begrip 'archeologisch onderzoek' abusievelijk twee keer opgenomen. Artikel 1 van de regels zal hierop worden aangepast.

2. Bij de berekening van het maximaal aantal m² oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die binnen het bouwvlak ten behoeve van de zorgboerderij gebouwd mogen worden is een rekenfout gemaakt. Het maximale totale oppervlakte moet niet 1.250 m² zijn, maar 1.500 m². Artikel 3.2.1 van de regels zal hierop worden aangepast.

3. In Artikel 3.2.4, lid d onder 2 ontbreken de woorden en/of paddock. Artikel 3.2.4, lid d onder 2 zal hierop worden aangepast.

4. Artikel 3.4, sub d is niet geheel gelijk aan artikel 4.4 onder b. Artikel 4.4 zal hierop worden aangepast.

D. Staat van wijzigingen

Zienswijzen

De zienswijzen hebben niet geleid tot wijziging van het plan.

Ambtshalve wijzigingen

1. In Artikel 1 is het begrip 'archeologisch onderzoek' abusievelijk twee keer opgenomen. Artikel 1 van de regels zal hierop worden aangepast.

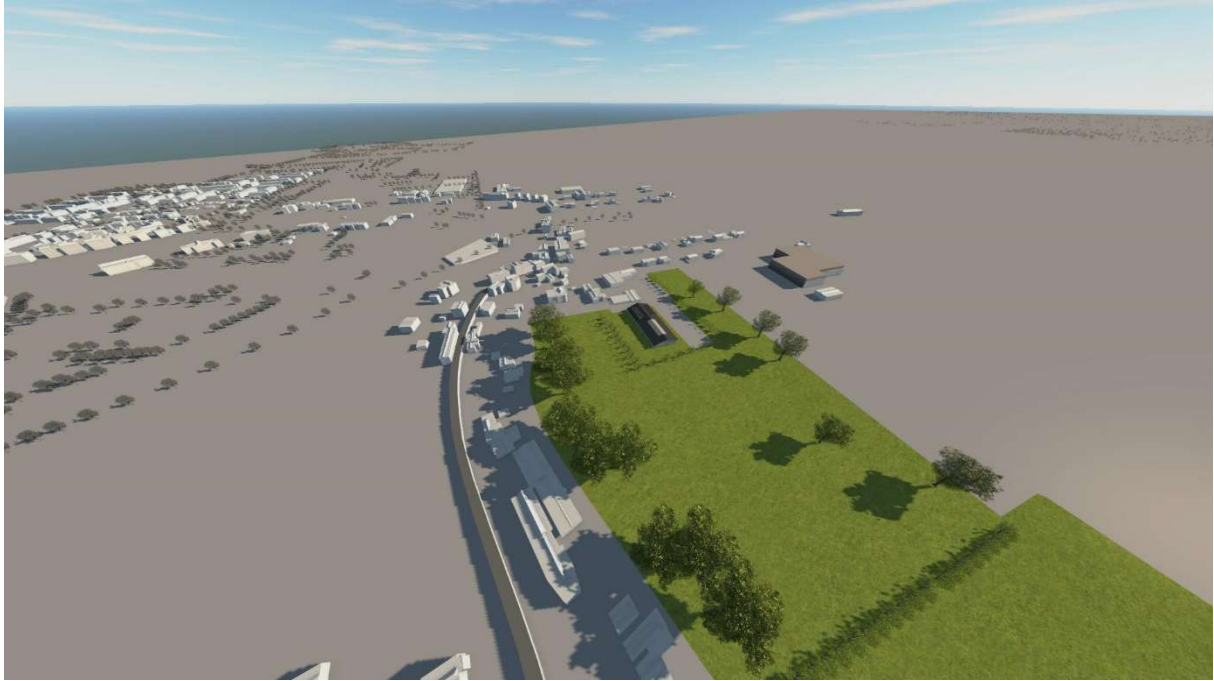
2. Bij de berekening van het maximaal aantal m² oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die binnen het bouwvlak ten behoeve van de zorgboerderij gebouwd mogen worden, is een rekenfout gemaakt. De maximale totale oppervlakte moet niet 1.250 m² zijn, maar 1.500 m². Artikel 3.2.1 van de regels zal hierop worden aangepast.

3. In Artikel 3.2.4, lid d onder 2 ontbreken de woorden en/of paddock. Artikel 3.2.4, lid d onder 2 zal hierop worden aangepast.

4. Artikel 3.4, sub d is niet geheel gelijk aan artikel 4.4 onder b. Artikel 4.4 zal hierop worden aangepast.

Bijlage 1 - Bezonningsstudie

21 maart 9:00u



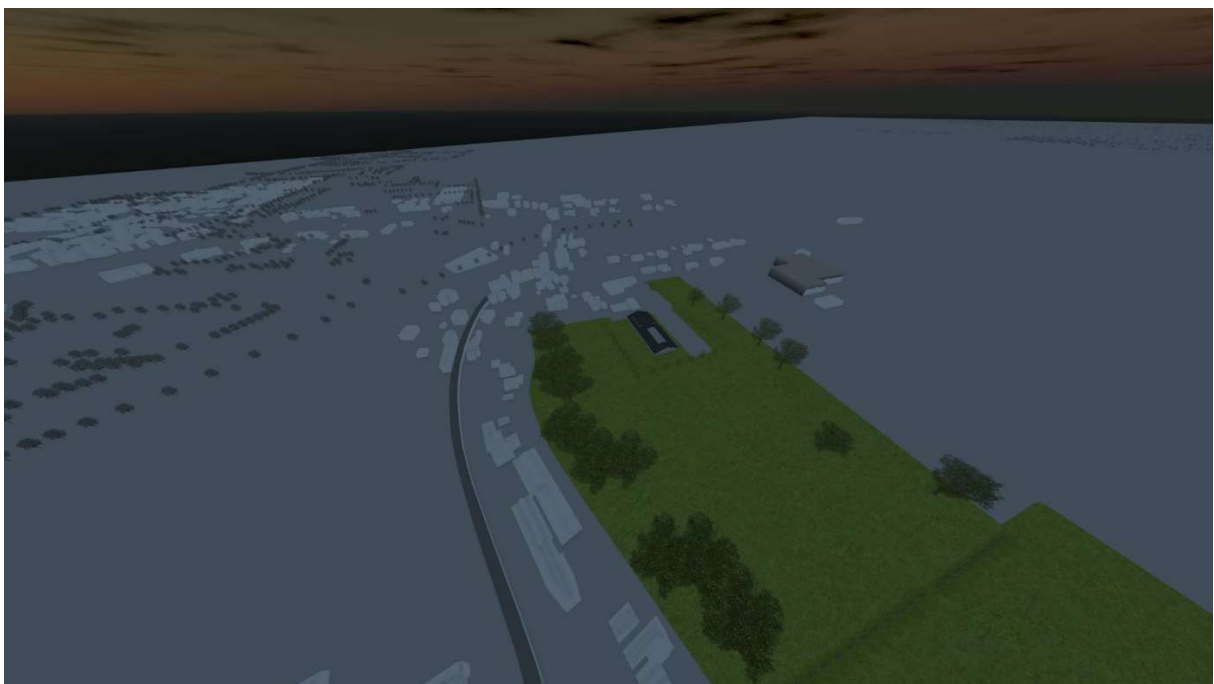
21 maart 12:00u



21 maart 15:00u



21 maart 18:00u



21 juni 9:00u



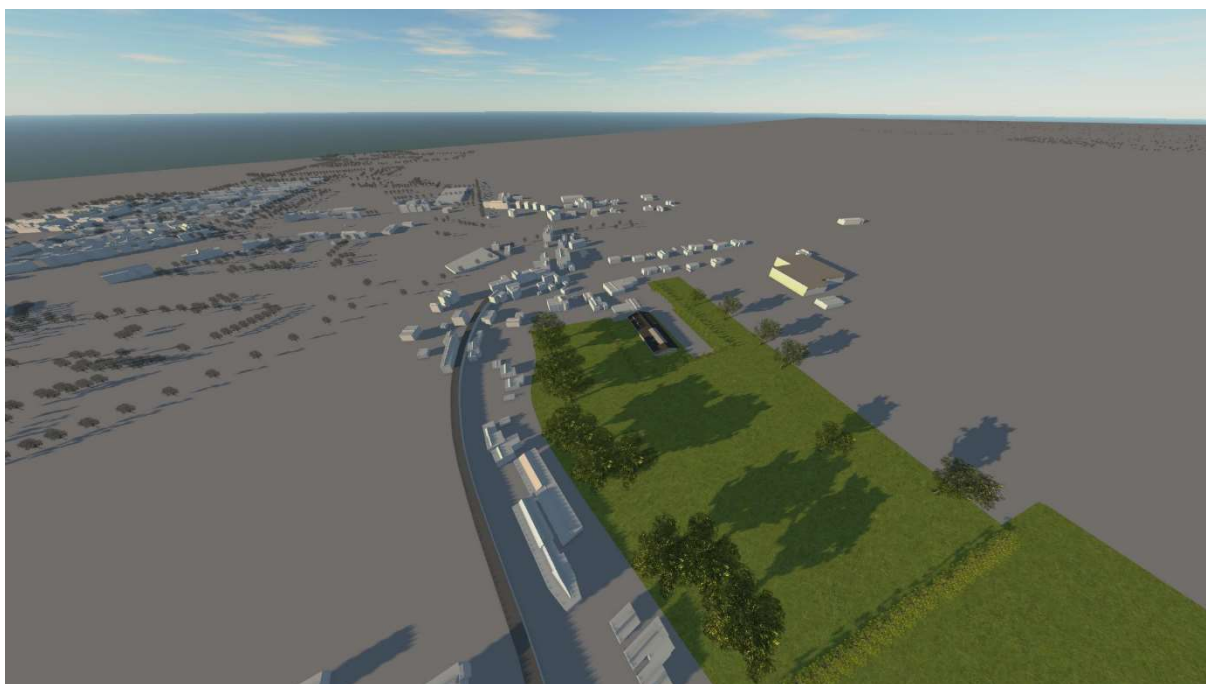
21 juni 12:00u



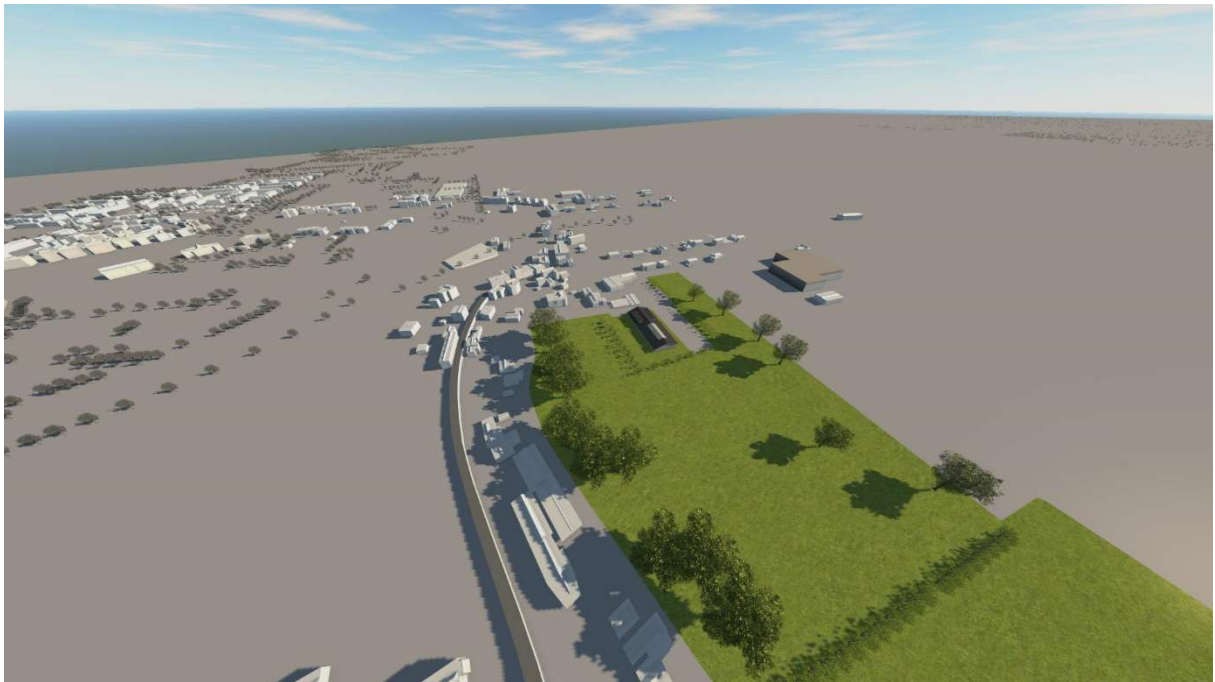
21 juni 15:00u



21 juni 18:00u



21 september 9:00u



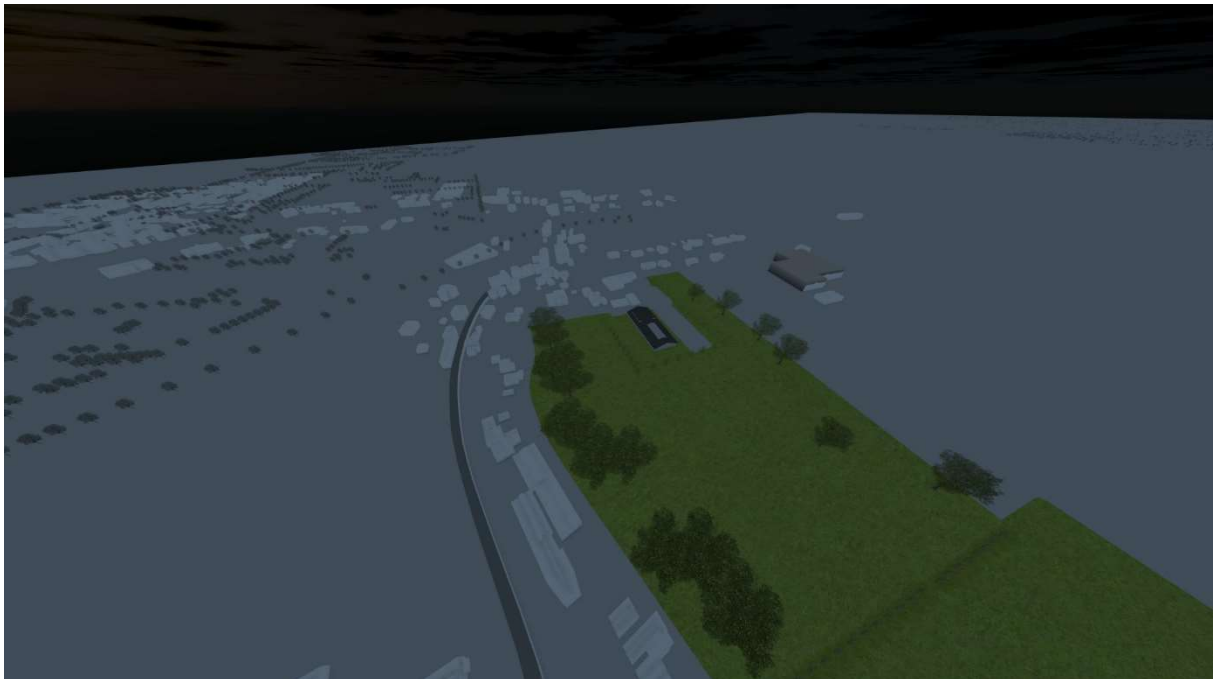
21 september 12:00u



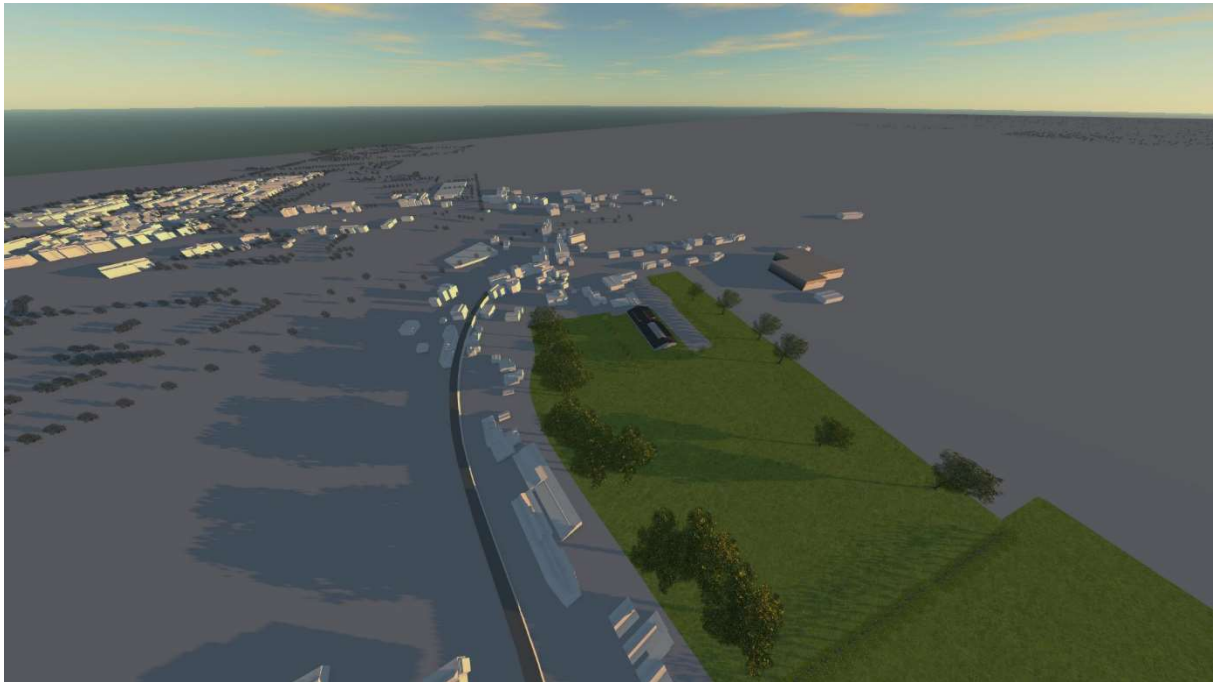
21 september 15:00u



21 september 18:00u



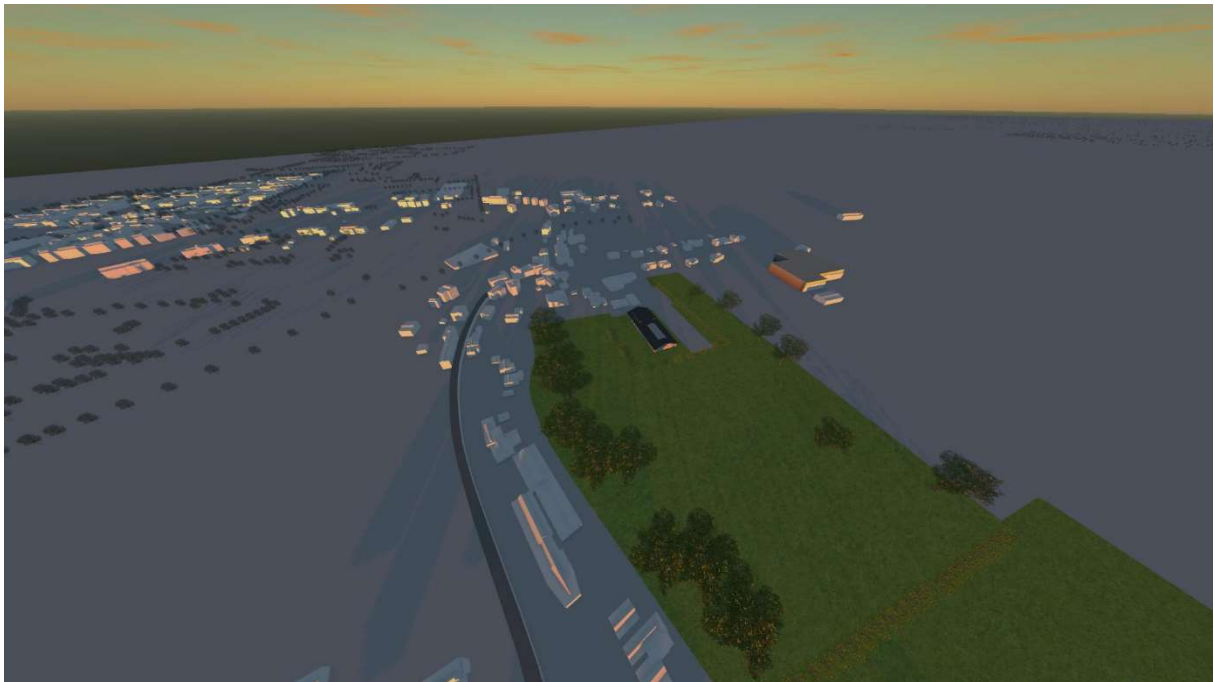
21 december 9:00u



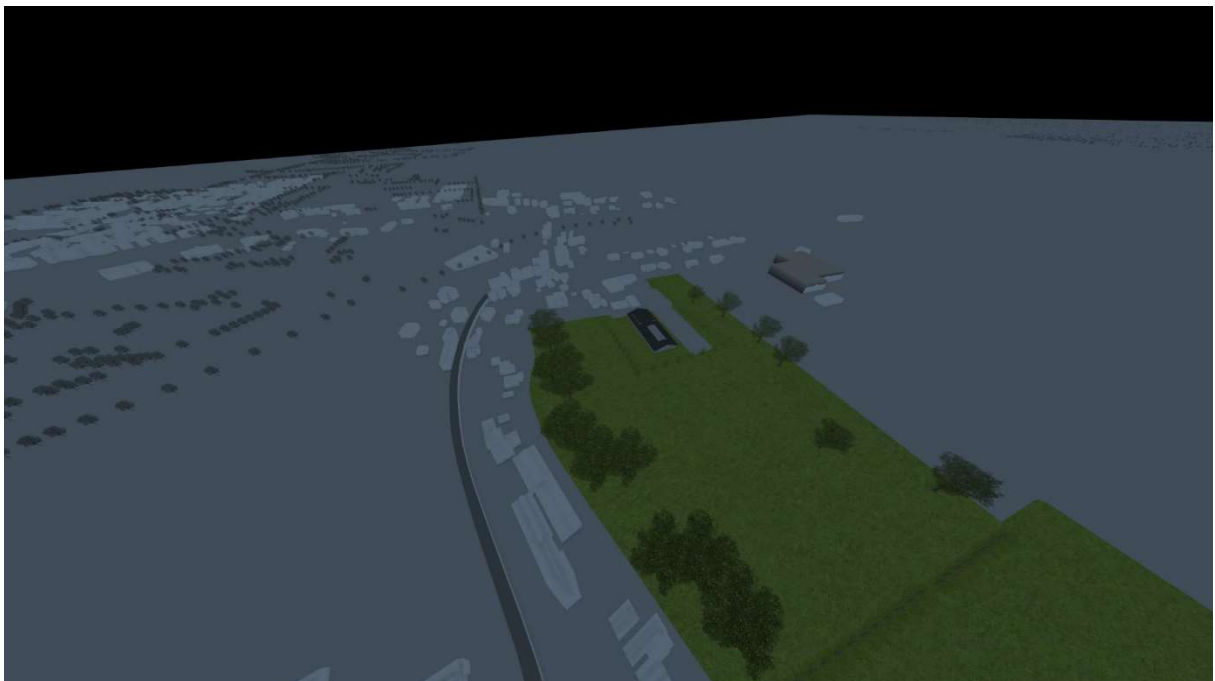
21 december 12:00u



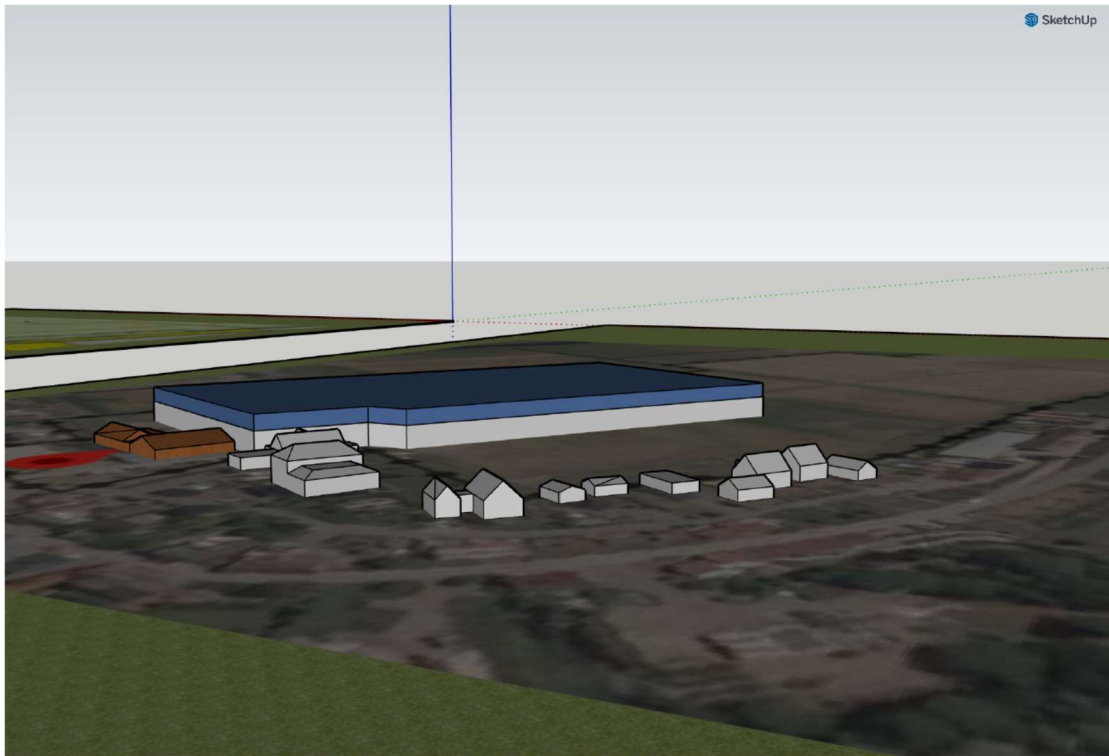
21 december 15:00u



21 december 18:00u



Bijlage 2 - Maximale invulling bestaande situatie



Grijs – Goothoogte
Blauw - Bouwhoogte