



Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2013
Registratienummer	: 2013/58366
Datum	: 12 november 2013
Onderwerp	: Aangepaste besluitvormingsstukken tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord.

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2013/58362.

Voorstel:

1. De indieners van de zienswijzen vermeld in Bijlage I onder de nummers 1 tot en met 3 ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage I onder de nummers 1 en 3 ongegrond te verklaren;
3. De zienswijze van de indiener vermeld in Bijlage I onder nummer 2 gegrond te verklaren;
4. Het voorstel onder 2-3 te baseren op Bijlage II van dit besluit;
5. De regels, de verbeelding en bijbehorende documenten van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord te wijzigen zoals aangegeven in Bijlage III van dit besluit;
6. Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord, met identificatienummer NL.IMRO.0484.B084buitengebaldnd-0003 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 5 aangegeven wijzigingen;
7. De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

In 2013 zijn er nieuwe bestemmingsplannen voor het Buitengebied opgesteld. Gekozen is voor een poldergerichte aanpak van het buitengebied. Aan de hand van de opzet van het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen worden nu de andere polders (met uitzondering van de polder Gnephoek en Vrouwgeest) in het buitengebied in een nieuw planologisch jasje gestoken. Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord ziet op polders Vierambacht en Oudshoorn.

Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord is een bestemmingsplan waarin de ontwikkeling en het beheer van het gebied helder geregeld zijn. Er is ruimte gelaten voor ontwikkelingen, waarbij de Structuurvisie Buitengebied als basis heeft gediend. Er is gekozen voor een systematiek van meerdere verzamelbestemmingen, waarbij de verschillende polders met hun waarden en karakteristieken leidend zijn. Vanuit de Structuurvisie Buitengebied heeft elk van de polders gebiedseigen ontwikkelingsmogelijkheden, die tot uitdrukking zijn gebracht in de verzamelbestemmingen.

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord heeft ter inzage gelegen van 20 juni tot en met 31 juli 2013. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ontvangen. Beantwoording en verwerking van de zienswijzen zijn terug te vinden in de Nota van zienswijzen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het herzien van bestemmingsplannen is weliswaar een wettelijke plicht, maar ook op basis van andere overwegingen is het van belang te beschikken over een actueel planologisch kader, het bestemmingsplan. Deze overwegingen komen overeen met de punten die zijn genoemd onder het kopje Argumenten. Verder is van belang dat regels voor het bouwen en het gebruiken van gronden worden afgestemd op de meest recente inzichten.

Kader

Gemeenten dienen op grond van de Wet ruimtelijke ordening actuele bestemmingsplannen te hebben voor het gehele grondgebied. De bestemming van de gronden, met inbegrip van de daarmee samenhangende regels wordt binnen een periode van 10 jaar, telkens opnieuw vastgesteld. Het bestemmingsplan Buitengebied is inmiddels aan actualisatie toe en er moet dan ook een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad. De voorbereidingen in het kader van het bestemmingsplan liggen bij het college. Het bestemmingsplan houdt voorts rekening met beleidskaders op Europees-, rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau.

Argumenten

Voor de inhoudelijke toelichting op de bestemmingsplannen en haar systematiek, wordt verwezen naar het collegebesluit inzake de vaststelling van het voorontwerp bestemmingsplan (2012/61822). Voor een overzicht van de belangrijkste wijzigingen die in het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp zijn opgenomen, wordt verwezen naar het collegebesluit inzake de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan (2013/24559).

Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord is een bestemmingsplan waarin de ontwikkeling en het beheer van het gebied helder geregeld zijn. Er is echter ruimte gelaten voor ontwikkelingen, waarbij de Structuurvisie Buitengebied als input heeft gediend.

In deze laatste fase van beide bestemmingsplannen zijn nog diverse (ambtshalve) wijzigingen doorgevoerd.

De belangrijkste ambtshalve wijzigingen zijn:

- De bestemming Verkeers-Verblijfsgebied is geïntegreerd in de desbetreffende verzamelbestemming. De wegen met bijbehorende voorzieningen met een overwegende stroomfunctie zijn en blijven bestemd tot "Verkeer". Alle (overige) wegen waren oorspronkelijk bestemd tot "Verkeer-Verblijfsgebied". Deze wegen hebben alle slechts een functie voor het bestemmingsverkeer. Daarom zijn de wegen met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied opgenomen in de desbetreffende verzamelbestemming. De nadere eisen die bij de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied behoorden, zijn verplaatst naar artikel 18 Overige regels.

- De **dakhelling van agrarische bebouwing** is aangepast naar een dakhelling tussen de 20 en 50°, daar in de moderne agrarische bedrijfsvoering deze dakhelling gebruikelijk is en beter aansluit bij de bestaande planologische rechten uit het bestemmingsplan Buitengebied 2000.
- In het ontwerp–bestemmingsplan is aangegeven dat **aan– en uitbouwen en bijgebouwen** in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning dienen te worden gepositioneerd. Aan de hand van een recent geval is gebleken dat deze regeling voor meerdere uitleg vatbaar is. Daarom wordt voorgesteld de huidige formulering aan te passen. De aanpassing ligt in lijn met hetgeen op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000 mogelijk is en het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen, waarin is bepaald dat bijgebouwen **achter het verlengde van de voorgevelrooilijn** moeten worden gebouwd. Tevens doet deze formulering meer recht aan de positionering en clustering van aan– en uitbouwen en bijgebouwen, waardoor de karakteristieken van het landschap (doorzichten) beter behouden blijven hetgeen van meet af aan de intentie is geweest.
- Op **bijgebouwen** is een kap toegestaan, mits de dakrichting en de dakvorm van de kap een afgeleide is van de kap op het hoofdgebouw. Er zijn meerdere gevallen bekend van afwijkende kapvormen ten opzichte van het hoofdgebouw. Het gedeelte vanaf ‘mits’ in deze regel is bij nader inzien verwijderd. Door de aanwijzing van goot– en bouwhoogten is ook geen minimale en maximale dakhellingen noodzakelijk.
- De regel dat ten aanzien van **aan–en uitbouwen** geen kap is toegestaan is verwijderd. Daarmee blijven de flauwe lessenaarsdaken, boenhokken en bijvoorbeeld serres (etc.) tenminste mogelijk. Het onderscheid tussen aan– en uitbouwen en het hoofdgebouw blijft aanwezig omdat aan– en uitbouwen een maximale bouwhoogte van één bouwlaag kennen.
- Indien een agrarisch bedrijf is beëindigd in Polder Vierambacht, kan het onder voorwaarden reeds verkleuren naar wonen. Hieraan is toegevoegd dat ook indien **bedrijfsmatig gebruik is beëindigd**, dit kan **verkleuren naar wonen**.
- In de toelichting is met name het **beleidskader geactualiseerd**.

Voor een volledig overzicht van alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan wordt verwezen naar Bijlage III behorende bij het besluit.

Participatie

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord hebben in het afgelopen 1,5 jaar verschillende informatie–momenten plaatsgevonden met inwoners van het gebied. Gesproken is over de manier waarop de Structuurvisie Buitengebied nu vertaald wordt in het bestemmingsplan en de wensen en ideeën die er leven binnen het plangebied. Maar ook zijn er avonden gehouden in het kader van de kwaliteitsgids en de inventarisatie van cultuurhistorische elementen.

Op 6 maart 2013 heeft er een inloopavond plaatsgevonden en een ieder heeft een inspraakreactie in kunnen dienen op het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord. In het kader van de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan zijn de indieners van een inspraakreactie schriftelijk op de hoogte gebracht.

Halverwege dit jaar heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ontvangen. Indien de zienswijze daartoe aanleiding vormde, is contact gezocht met reclamant, om een zo helder mogelijk beeld te krijgen van de achtergrond van de zienswijze, hetgeen de beantwoording van de zienswijze ten goede komt. De indieners van de zienswijzen zijn schriftelijk op de hoogte gebracht over de voorgenomen vaststelling.

Ook zijn alle percelen in het plangebied bezocht door medewerkers van de gemeente in het kader van een algehele inspectie en inventarisatie van het gebied. Onder meer aan de hand van deze gegevens is het kaartmateriaal zo veel mogelijk afgestemd op de bestaande (legale) situatie. Verder is het gebied een aantal keren bezocht om een indruk te krijgen van de situatie ter plaatse, mede naar aanleiding van een aantal zienswijzen.

Tevens is iedereen in het gebied actief geïnformeerd over de stand van zaken van het bestemmingsplan. Aangegeven is dat het bestemmingsplan richting raad gaat voor vaststelling waarbij men ook is geweest op de verrichte ambtshalve aanpassingen. In deze brief zijn een paar van deze aanpassingen expliciet als voorbeeld benoemd. In de brief is voor het totaaloverzicht verwezen naar bijlage III behorende bij het raadsbesluit, waarin een overzicht van de wijzigingen in beeld en tekst staat.

Aangepaste besluitvormingsstukken

De indieners van de zienswijzen zijn in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nog mondeling toe te lichten, waarna de gemeenteraad een besluit neemt over het bestemmingsplan. Van de gelegenheid om op 7 november een mondelinge toelichting te geven is door een tweetal personen gebruik gemaakt. Nadien is gebleken, mede naar aanleiding van deze hoorzitting en raadscommissie, dat er aanleiding is om nog enkele wijzigingen voor te stellen. Als gevolg daarvan zijn alle aangeboden besluitvormingsstukken aangepast/aangevuld met deze wijzigingsvoorstellen. Een aangepaste set besluitvormingsstukken wordt u via dit raadsvoorstel aangeboden. De onderbouwing van en aanleiding voor deze wijzigingen hebben wij verwoord in een informatiebrief die wij u op 14 november jongstleden hebben toegezonden.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Het doel van een exploitatieplan is om bijkomende kosten te verhalen op ontwikkelaars in het plangebied. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het is vooralsnog niet noodzakelijk gebleken een exploitatieplan op te stellen omdat er op dit moment geen kosten zijn voorzien in het kader van grondexploitatie.

Locatiegegevens

Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord ziet op de polders Vierambacht en Oudshoorn. Dwars door polder Vierambacht loopt de Herenweg (N207). Gemeente Alphen aan den Rijn bereidt hiervoor een apart bestemmingsplan voor.

Realisatie

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord is de laatste stap (de eerste stap betrof het vaststellen van de Structuurvisie Buitengebied, de tweede stap het vaststellen en ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan en de derde stap het vaststellen en ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan) gezet om te komen tot een actueel planologisch kader voor het plangebied.

Na vaststelling door de gemeenteraad, wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Indien mensen het dan nog niet eens zijn met het bestemmingsplan, kunnen ze beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In beginsel treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepstermijn.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,



Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2013
Registratienummer : 2013/58366

Onderwerp : Aangepaste besluitvormingsstukken tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord.

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2013/58362.

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2013,

besluit:

1. De indieners van de zienswijzen vermeld in Bijlage I onder de nummers 1 tot en met 3 ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage I onder de nummers 1 en 3 ongegrond te verklaren;
3. De zienswijze van de indiener vermeld in Bijlage I onder nummer 2 gegrond te verklaren;
4. Het voorstel onder 2-3 te baseren op Bijlage II van dit besluit;
5. De regels, de verbeelding en bijbehorende documenten van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord te wijzigen zoals aangegeven in Bijlage III van dit besluit;
6. Het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord, met identificatienummer NL.IMRO.0484.B084buitengebaldnd-0003 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 5 aangegeven wijzigingen;
7. De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord, inclusief bijlagen;
- Verbeelding;
- Bijlage I: overzicht van de zienswijzen die zijn ingebracht tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord en de conclusies over die zienswijzen;
- Bijlage II: samenvatting van de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord en de overwegingen van de raad over de inhoud van de zienswijzen;
- Bijlage III: overzicht van de wijzigingen van de regels, verbeelding en bijbehorende documenten van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord. Deze wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 november 2013.

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn,

de griffier,

P.M.H. van Ruitenbeek

de voorzitter,

drs. H.B. Eenhoorn

Handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or date, which is mostly illegible due to fading and bleed-through.

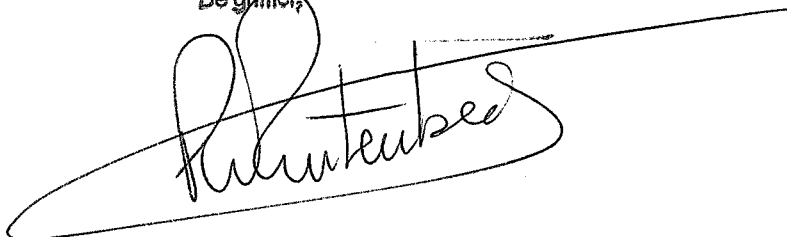
Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord

Zie ook:

Bijlage 1 bij deze Nota van zienswijzen "Aanvullende informatie n.a.v. hoorzitting en raadscommissie bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord van 7 november 2013" van 14 november 2013 (reg. nr. 2013/57770) voor wat betreft zienswijze nummer 1 en 2 (en andere ondergeschikte wijzigingen, die geen betrekking hebben op de zienswijzen)

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 8 NOV. 2013 nr. 2013/58366
De griffier,



P.M.M. van Ruitenbeek₁

Bijlage II bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 28 november 2013, nr 2013/58362 (raadsbesluitnr 2013/58366).

Samenvatting van de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord en de overwegingen en conclusies van de raad over de inhoud van deze zienswijzen. In deze nota van zienswijzen is een samenvatting van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen.

Aanvulling

Op 7 november 2013 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden waarbij door twee reclamanten een mondelinge toelichting is gegeven op de ingediende zienswijzen. In aansluiting op de hoorzitting heeft de raadscommissie plaatsgevonden. Nadien is gebleken dat er aanleiding is om nog enkele wijzigingen voor te stellen. In bijlage 1 is een informatiebrief toegevoegd waarin gemotiveerd een aantal wijzigingen worden voorgesteld. Gezien de beperkte tijd in het besluitvormingstraject is het niet mogelijk om de informatiebrief integraal te verwerken in onderhavige nota van zienswijzen maar is deze als bijlage opgenomen. De inhoud van de informatiebrief vervangt daarmee of vult aan (voor de betreffende percelen) de inhoud van onderhavige nota van wijzigingen. Deze informatiebrief maakt integraal onderdeel uit van onderhavige nota van zienswijzen.

Nummer 1
Reclamant: J.H. van den Hazelkamp
Kenmerk: 2013/40019
Conclusie: ongegrond

Zienswijze:

Reclamant is eigenaar geworden van het perceel Heuvelweg 2, dat de functie sierteelt heeft met agrarisch bouwvlak, op grond waarvan een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen gerealiseerd kan worden. Verzocht wordt de bestemming van het onderhavige perceel aan te passen zodat de bouw van een burgerwoning mogelijk is. Reclamant licht dit als volgt toe.

De bedrijfswoning met gebouwen is op last van de gemeente vanwege een aanzienlijke hoeveelheid asbest gesloopt. Voordat gesloopt is, zijn de bedrijfsgebouwen opgemeten en vastgelegd, dit met het oog op eventuele herbouw hiervan. Het besluit tot het verkrijgen van de volle eigendom van het perceel Heuvelweg 2 (het gedeelte met agrarisch bouwvlak) en het besluit tot slopen van de bedrijfsgebouwen is volgens reclamant ingegeven door de brief van 7 maart 2003 van de gemeente aan De Koning & Witzier Makelaardij, waarvan reclamant een kopie heeft bijgevoegd. Gewezen wordt op het citaat: *“het is juist dat burgemeester en wethouders op grond van het (thans nog geldende) bestemmingsplan Buitengebied de bevoegdheid hebben om de bestemming van het agrarisch bouwperceel te wijzigen in de*

bestemming Wonen. Deze bevoegdheid geldt echter alleen indien is komen vast te staan dat in het bouwperceel geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd."

In het commentaar van de gemeente op de inspraakreactie wordt aangegeven dat op het perceel Heuvelweg 2 agrarische activiteiten worden uitgeoefend. Reclamant geeft aan dat op dit perceel geen agrarische activiteiten worden uitgeoefend, wel op het belendende perceel, waarbij zij van mening is dat dit geen bijbehorend perceel is. Verder wordt in het commentaar van de gemeente op de inspraakreactie aangegeven dat het toevoegen van een extra burgerwoning in strijd met provinciaal beleid is. Volgens reclamant wordt geen extra woning toegevoegd omdat de herbouw van een woning nog steeds mogelijk is en staat deze argumentatie haaks op de inhoud van de brief van 7 maart 2003. Op het belendende perceel wordt volgens de gemeente nog steeds sierteelt uitgeoefend. Naar mening van reclamant is hiervan geen sprake, omdat op dit perceel geen economisch verantwoord bedrijf kan worden uitgeoefend. Het gebruik van het perceel als sierteelt zou daarmee volgens reclamant een hobbymatig karakter hebben.

Commentaar

Het bestemmingsplan gaat uit van de planologische situatie en niet de kadastrale situatie. Kadastrale splitsing is geen planologische splitsing. Zowel op basis van het geldend bestemmingsplan Buitengebied 2000 als het voorliggend bestemmingsplan is sprake van één planologisch perceel, immers het bouwvlak ziet op de functie sierteelt. De planologische rechten zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 waren opgenomen, zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen (enkel de vormgeving van de artikelen is gewijzigd). Hiermee ligt op het planologische perceel de functieaanduiding sierteelt (zoals aangegeven op de inventarisatiekaart). Er wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van het bestaande (legale) gebruik, dat wordt positief bestemd. Er dient een concrete aanleiding of een algemeen beleidsuitgangspunt te zijn wil de bestemming anders worden vastgelegd. In dit geval is daar geen sprake van. Ter plaatse wordt nog steeds sierteelt uitgeoefend. Reclamant wijst dit af omdat het geen economisch verantwoord bedrijf zou zijn. Dit is niet ruimtelijk relevant. Wat ruimtelijk relevant is en dus de afweging bepaalt, zijn de ruimtelijke uitstraling en effecten van de sierteeltactiviteiten, wat wel degelijk ter plaatse wordt uitgeoefend.

Indien het agrarisch gebruik, zijnde sierteelt, van het (planologische) perceel in het geheel beëindigd is, dan kan het gebruik worden veranderd in gebruik ten behoeve van wonen. Op dat moment kan er een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend met concrete plannen. In het bestemmingsplan is hiervoor een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen waaraan een aantal voorwaarden is verbonden (artikel 3.6.3 van de regels). Eén van de voorwaarden is onder meer dat de wijziging in gebruik bijdraagt aan de kwaliteiten van de polder en moet voldoen aan de kwaliteitsgids behorende bij het bestemmingsplan. De aanvraag wordt vervolgens getoetst aan deze voorwaarden om mee te kunnen werken aan de verandering in gebruik.

Nu de sierteelt ter plaatse nog aanwezig is, kan het gebruik niet in wonen worden gewijzigd. Uitsluitend ten behoeve van de sierteeltactiviteiten kan met toepassing van de (specifieke) bouwregels gebouwd worden. Bovenstaand is daarmee in lijn met de brief van 7 maart 2003.

De bevoegdheid tot verandering in gebruik geldt alleen indien is komen vast te staan dat op het perceel Heuvelweg 2 geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd.

Als op de zienswijze wordt ingegaan, draagt de wijziging in gebruik niet bij aan de kwaliteiten van de polder daar de sierteelt dan nog steeds wordt voortgezet en bovendien een extra burgerwoning wordt toegevoegd, wat op deze wijze ook in strijd is met het provinciaal beleid. Het bestemmingsplan wordt hierop dan ook niet aangepast.

Nummer 2
Reclamant: C.G. van der Wiel en E.J.W. Bary
Kenmerk: 2013/40878
Conclusie: ongegrond

Zienswijze:

Naast de aangekochte boerderij met tuin en erf aan de Ridderbuurt 6 te Alphen aan den Rijn hebben reclamanten in 1989 een weiland, dat naast de woning ligt, gekocht van de gemeente. Op dit perceel bevond zich tevens een stal waarvoor destijds al geen (bijbehorend) bouwvlak aanwezig was. De gemeente heeft bij de verkoop bedongen dat dit perceel als tuin/erf gebruikt dient te worden. De zienswijze richt zich op dit perceel. Op het perceel rustte destijds (1989) de bestemming 'Recreatieve doeleinden' op grond van bestemmingsplan 'Ridderveld II 1978'.

Reclamant geeft aan dat het perceel gedeeltelijk als tuin en gedeeltelijk ten behoeve van de paardensport wordt gebruikt waarbij de stal en omliggend terrein een kleinschalig en hobbymatig karakter zouden hebben. Door problemen met de afwatering hebben reclamanten zand aangebracht op het perceel en uiteindelijk een damwand geslagen. Hierna zijn reclamanten in gesprek gegaan met de gemeente waarbij gebleken is dat het bestemmingsplan voor het perceel weiland met stal inmiddels was gewijzigd naar de bestemming 'Groen' (waarbij de stal wederom geen bouwvlak heeft) wat niet overeenkomt met het gebruik als tuin/erf.

In het voorliggende bestemmingsplan komt op de percelen de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschap 1 (polder Vierambacht)' te rusten. Hierbij wordt speciaal aandacht besteed aan de paardenhouderij. Reclamant geeft aan dat ter plaatse een hobbymatige paardenhouderij wordt uitgeoefend wat niet zonder een hoofdgebouw, een woning met daarbij behorende stal(len), kan. Volgens reclamant ontbreekt dit ten onrechte: de stal heeft geen bouwvlak en het perceel met weiland wordt nog steeds als apart perceel aangemerkt, terwijl het gezamenlijk met de andere percelen (waarop zich een woning, tuin en erf bevinden) als één perceel wordt gebruikt en alleen op die manier kan worden gebruikt. Verder ontbreken op de tekening diverse bijgebouwen die met vergunning of ontheffing zijn gerealiseerd.

Commentaar

Reclamant is van mening dat ter plaatse een hobbymatige paardenhouderij uitgeoefend wordt wat volgens haar gepaard moet gaan met het toevoegen van een woning en bijgebouwen. Nog daargelaten dat het toevoegen van een extra woning in het buitengebied strijdig met provinciaal beleid is, klopt deze lezing van reclamant niet. In het Kwaliteitsplan paardenhouderij is aangegeven dat het hobbymatig houden van paarden plaats vindt op kleinschalige basis. Daardoor is het aantal voorzieningen bij hobbymatige paardenhouders beperkt (gehouden) en alleen toegestaan in bestaande bebouwing op de locatie. In het Kwaliteitsplan is expliciet aangegeven dat de bebouwing op het bouwperceel moet liggen. Paardenvoorzieningen behoren tot bouwwerken en dienen op dit bouwperceel gerealiseerd te worden, binnen bestaande bebouwing. Zo krijgen bestaande gebouwen een nieuwe functie maar blijven de vorm en uitstraling gelijk. Het verzoek van reclamant voldoet daarmee niet aan het Kwaliteitsplan paardenhouderij doordat het geen bouwperceel betreft maar een zelfstandig te ontsluiten perceel (wat door reclamant steeds meer bij diens andere percelen is betrokken, echter steeds zonder voorafgaande toestemming van de gemeente) zonder bouwvlakrechten en het reclamant ook niet gaat om bestaande bebouwing. Het Kwaliteitsplan is overigens ook in de regels verwerkt, onder meer door artikel 3.3.4 onder i (verbodsbepaling bouw) en artikel 15.1 onder e (verbodsbepaling gebruik). Om één en ander te verduidelijken volgt in onderstaand gedeelte een toelichting op de elkaar opvolgende bestemmingsplannen en koopovereenkomst.

Ten tijde van de verkoop was het bestemmingsplan 'Ridderveld II 1978' van toepassing. Voordat het bestemmingsplan 'Ridderveld II 1978' in werking trad, was het bestemmingsplan 'Ridderveld II 1971' van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan was de bestemming 'Agrarische doeleinden, klasse A (AA)' van toepassing waarbij uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waren toegestaan. Op de verbeelding behorend bij dat bestemmingsplan is geen schuurtje zichtbaar.

Op grond van het bestemmingsplan Ridderveld II 1978 rustte op het perceel de bestemming Recreatieve doeleinden. De bestemming Recreatieve doeleinden was een bestemming die onder voorwaarden uitgewerkt moest worden. Dit houdt in dat dit bestemmingsplan weliswaar de functies vastlegde, maar dat de precieze invulling (bijvoorbeeld waar en hoe hoog er precies gebouwd mag worden) later in een uitwerkingsplan moest worden vastgelegd.

In bestemmingsplan Ridderveld II 1978 zijn binnen de bestemming Recreatieve doeleinden de volgende functies vastgelegd:

- openbaar groen (tenminste 40% van de gronden),
- volkstuinen en schooltuinen (ten hoogste 60% van de gronden) alsmede een manege, woningen, praktijkruimten met de daarbij behorende gebouwen en bijgebouwen (uitsluitend op de gronden die bij uitwerking moesten worden vastgelegd voor volkstuinen en schooltuinen),
- fietspaden en bermstroken,
- bouwwerken geen gebouwen zijnde en werken, geen gebouwen zijnde.

Bij dit bestemmingsplan was het schuurtje ingetekend op de ondergrond, echter zonder bouwvlak.

Bij de toelichting van de (privaatrechtelijke) koopovereenkomst van 1989, is destijds aangegeven dat een verwijzing naar de ter plaatse geldende bestemming, zoals in eerste instantie was opgenomen, niet langer wenselijk werd geacht omdat het een niet-uitgewerkte bestemming betreft. Tevens werd aangegeven dat de bestemmingsbepaling uit het kettingbeding van de koopovereenkomst is geschrapt, omdat het niet nodig werd geacht aan opvolgende eigenaren de verplichting op te leggen de grond in te richten en te bestemmen als tuin en erf, daar het bestemmingsplan ruimere mogelijkheden biedt doordat meerdere (niet-uitgewerkte) functies waren vastgelegd. Bovendien kon volgens de toelichting tegen een strijdig gebruik van de betreffende grond op basis van het bestemmingsplan worden opgetreden, waardoor een privaatrechtelijke regeling in dat opzicht ook overbodig werd.

Het opvolgende bestemmingsplan was het bestemmingsplan Buitengebied 2000. Het bestemmingsplan Ridderveld II 1978 is daarmee nooit uitgewerkt. Bepaalde kaders uit dit bestemmingsplan zijn wel overgenomen in het (nu nog geldende) bestemmingsplan Buitengebied 2000. In het bestemmingsplan Buitengebied 2000 is de bestemming van dit perceel Groen. Ten tijde van de overdracht van de gronden, was het perceel in gebruik als weiland met een schuurtje en daarmee voornamelijk groen. Op de ondergrond is het schuurtje weliswaar aanwezig maar kent geen bouwvlak. Dit is te verklaren omdat alleen (legale) hoofdgebouwen een bouwvlak krijgen toegekend, hetgeen in dit geval niet aan de orde is. Reclamanten hebben hierop tijdens de procedure van dit bestemmingsplan niet gereageerd.

Uitgangspunt is dat bestaande rechten (volgend uit het geldende bestemmingsplan) gerespecteerd moeten worden. In het voorliggende bestemmingsplan is aan het perceel dan ook de functie Groen toegekend waarbij het schuurtje op de ondergrond is ingetekend, echter zonder bouwvlak. Overigens is de ondergrond niet juridisch bindend en zijn ook in voorliggend bestemmingsplan buiten het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Reclamanten geven aan dat de functie Groen niet overeenkomt met het gebruik als tuin/erf. Dit is niet correct. Destijds werd nog geen onderscheid gemaakt tussen bebouwd of onbebouwd erf, wat tegenwoordig wel wordt gedaan. De functie Groen komt wel degelijk overeen met het gebruik als tuin en (onbebouwd) erf. Dit komt ook overeen met de toelichting van de koopovereenkomst, daar verwezen werd naar de meerdere functies van het bestemmingsplan (waaronder groen) en het schrappen van het kettingbeding omdat aangesloten werd bij het bestemmingsplan.

Conclusie

Gezien bovenstaand en het Kwaliteitsplan paardenhouderij kan met het veranderen van de functie en het toekennen van een bouwvlak aan het perceel op wijze zoals reclamant wenst niet worden ingestemd. De aanwezige bebouwing, niet zijnde vergunningsvrije bouwwerken, is voor zover bekend opgenomen op de ondergrond.

Nummer 3
Reclamant: Provincie Zuid-Holland
Kenmerk: 2013/41156
Conclusie: ongegrond

Zienswijze:

Volgens de provinciale Verordening Ruimte dient nieuwvestiging van intensieve veehouderijen te worden uitgesloten. Volgens reclamant is dat nu niet zondermeer het geval. Reclamant verzoekt om de regels rond agrarische activiteiten (artikel 3) zodanig aan te passen dat nieuwvestiging van intensieve veehouderijen expliciet wordt uitgesloten in het gehele plangebied. Bestaande intensieve veehouderijen dienen een maatbestemming te hebben.

Commentaar

Nieuwe intensieve veehouderijen worden in dit bestemmingsplan niet toegestaan. De verzamelbestemmingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, gaan uit van borging van het huidige legale gebruik. Per polder is voorts bepaald dat het (huidige legale) gebruik zoals dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan zoals weergegeven op de inventarisatiekaart niet mag worden gewijzigd in een ander gebruik. Hiermee is uitgesloten dat nieuwe intensieve veehouderijen zich vestigen in het plangebied.

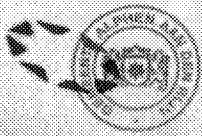
Bestaande intensieve veehouderijen hebben en houden daarmee nog wel bestaansrecht. In artikel 3 van de regels (i.c. het gebied waar sprake is van bestaande intensieve veehouderijen) zijn uitsluitend de twee (bestaande) intensieve veehouderijen als zodanig aangeduid op de inventarisatiekaart. Voor deze bedrijven geldt dat zij de bestaande planologische rechten uit het bestemmingsplan Buitengebied 2000 mogen voortzetten.

Behoort bij het raadsbesluit nr 2013/58366 van de raad van Alphen aan den Rijn van 28 november 2013.

De griffier,

Gemeente
Alphen aan den Rijn

Gemeenteraad van Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn



Ingekomen:
14 NOV 2013
Nr. 2013/58519
Afd. *g. regio*
Opbergen

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
Fax: (0172) 463 564
E-mail: gemeente@alphenaanrijn.nl
Website: www.alphenaanrijn.nl

Uw kenmerk	Uw brief van	Oms kenmerk	Datum
		2013/57770	13 november 2013
			VERZONDEN 14 NOV. 2013
Inlichtingen bij		Doorkiesnummer	Afdeling
Mevrouw G.J. Faken-Oudekerk		Tel: (0172) 465681	Ruimtelijke Ontwikkeling
		Fax: (0172) 465421	

Onderwerp
Aanvullende informatie n.a.v. hoorzitting en raadscommissie bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord van 7 november 2013.

Geachte leden van de raad,

Op donderdagavond 7 november jongstleden heeft er een hoorzitting plaatsgevonden waarin de indieners van zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze nader mondeling toe te lichten. Aansluitend aan de hoorzitting heeft de raadscommissie over dit bestemmingsplan plaatsgevonden.

Tijdens de hoorzitting hebben twee reclamanten hun zienswijzen nader mondeling toegelicht. In deze brief wordt, daar waar onduidelijkheden of vragen waren over de mondeling toegelichte zienswijzen, kort ingegaan op de inhoud ervan. Naar aanleiding van de hoorzitting/raadscommissie stelt het college verder voor tot het doorvoeren van wijzingen in de beantwoording van één zienswijze en aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1: J.H. van den Hazelkamp
Tijdens de hoorzitting is door reclamant aangegeven dat in de reactie op de zienswijze niet ingegaan wordt op de geschetste verwachtingen met betrekking tot de brief van 7 maart 2003, waarbij reclamant benadrukt dat het agrarische bedrijf is beëindigd. Verder wordt in de reactie op de zienswijze volgens reclamant onvoldoende ingegaan op de verplichte sloop van de bedrijfsgebouwen, waarbij de verwachting is gecreëerd dat herbouw mogelijk was. Voor de vereiste sloop van de bedrijfsgebouwen heeft reclamant hoge kosten gemaakt. Volgens reclamant versterkt zijn verzoek (functiewijziging naar wonen) de kwaliteiten van de polder, ten opzichte van de huidige situatie.

Reactie
Het bestemmingsplan gaat uit van de planologische situatie en niet de kadastrale situatie. Kadastrale splitsing is geen planologische splitsing. Zowel op basis van het geldend bestemmingsplan Buitengebied 2000 als het voorliggend bestemmingsplan is sprake van één planologisch perceel, immers het bouwvlak ziet op de functie sierteelt.

Nu de sierteelt ter plaatse nog aanwezig is, kan het gebruik *op dit moment* nog niet in Wonen worden gewijzigd. Uitsluitend ten behoeve van de sierteeltactiviteiten kan met toepassing van de (specifieke) bouwregels gebouwd worden, met andere woorden herbouw van

Ons kenmerk	Datum	Blad
2013/57770	13 november 2013	2

bedrijfsgebouwen ten behoeve van sierteelt is mogelijk. Dat de bedrijfsgebouwen op last van de gemeente vanwege aanwezigheid van asbest zijn gesloopt, doet hieraan niets af. Bovenstaand is daarmee in lijn met de brief van 7 maart 2003. De bevoegdheid tot verandering in gebruik geldt alleen indien is komen vast te staan dat op het perceel Heuvelweg 2 geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd.

Als reeds medewerking wordt verleend terwijl niet voldaan wordt aan de randvoorwaarden, betekent dit een ongewenste precedentwerking voor het gehele buitengebied. De wijziging in gebruik draagt niet bij aan de kwaliteiten van de polder daar de sierteelt dan nog steeds wordt voortgezet en daarmee in feite een extra burgerwoning wordt toegevoegd, wat op deze wijze ook in strijd is met het provinciaal beleid.

Bovendien zou medewerking aan het verzoek betekenen dat de eigenaar van de bijbehorende sierteeltgronden fors in zijn rechten wordt beperkt doordat het bouwvlak, behorend bij de sierteeltgronden, in feite verwijderd wordt en deze eigenaar tot nu toe geen aanleiding heeft gezien om te reageren op het bestemmingsplan. Medewerking aan het verzoek betekent daarmee een forse beperking van een derde, wat ongewenst is.

Dit betekent niet dat de verandering in gebruik in het geheel niet mogelijk zou zijn. Indien de agrarische activiteiten in het geheel zijn beëindigd, dan kan van de binnenplanse afwijkmogelijkheid uiteraard gebruik worden gemaakt. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in artikel 3.6.3 van de regels. Reclamant wordt verzocht in gesprek te gaan met de eigenaar van de andere, bijbehorende sierteeltgronden om zo onderling tot gehele beëindiging van de agrarische (sierteelt)activiteiten te komen.

Conclusie

Voor wat betreft deze zienswijze, blijft het standpunt zoals in de nota van zienswijzen is opgenomen, gehandhaafd. Nu de sierteelt ter plaatse nog aanwezig is, kan het gebruik niet in Wonen worden gewijzigd. Reclamant wordt nogmaals uitdrukkelijk verzocht in gesprek te gaan met de eigenaar van de andere, bijbehorende sierteeltgronden om zo onderling tot gehele beëindiging van de agrarische (sierteelt)activiteiten te komen.

Hierna kan uiteraard het gebruik worden veranderd in gebruik ten behoeve van wonen (binnenplanse afwijkmogelijkheid onder voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.6.3 van de regels).

Zienswijze 2: C.G. van der Wiel en E.J.W. Bary

Tijdens de hoorzitting is door reclamant aangegeven dat zij niet bereid zijn om de door de gemeente voorgestelde bestemming (Agrarisch met waarden) te realiseren. Het terrein met het ter plaatse aanwezige bouwwerk is niet geschikt om te worden gebruikt conform deze voorgenomen bestemming. De gemeente heeft het perceel met bouwwerk en al verkocht. Reclamant gaat ervan uit dat het bouwwerk niet illegaal is opgericht.

Volgens reclamant rechtvaardigt dit dat het bouwwerk en terrein adequaat in het bestemmingsplan wordt ingepast. Bij de verkoop is bedongen dat het perceel als tuin en erf dient te worden gebruikt. Reclamant is het dan ook oneens met de stelling dat de gemeente geen toestemming heeft verleend voor het betrekken van het perceel bij het woonerf. Reclamant stelt dat er geen sprake is van illegaal gebruik. Uitsluiting van illegale bebouwing in het overgangsrecht wordt bovendien niet aanvaard voor bouwwerken waarvoor bouwvergunning is verleend.



Reclamant verzoekt tot inpassing van het bouwwerk en het toekennen van een passende functie zodat ter plaatse hobbymatig paarden kunnen worden gehouden. Het Kwaliteitsplan Paardenhouderij vormt volgens reclamant geen belemmering om ter plaatse het hobbymatig houden van paarden toe te staan.

Reactie

Polder Vierambacht kent de verzamelbestemming Agrarisch met waarden - landschap 1. De verzamelbestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, gaan uit van het huidige gebruik. Omdat het huidige gebruik niet op de verbeelding is opgenomen, is een inventarisatiekaart aan het bestemmingsplan toegevoegd. Op deze inventarisatiekaart is de huidige bebouwing in beeld gebracht evenals de huidige functies. Op de inventarisatiekaart kent het perceel de functie Groen, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Toen reclamant het kocht van de gemeente was het een weiland met een schuur en daarmee voornamelijk ook echt groen. Reclamant geeft aan het bouwwerk inmiddels als stal te gebruiken.

In ieder geval staat vast dat dit bouwwerk in de afgelopen jaren steeds illegaal is uitgebreid. Het perceel is verschillende keren veranderd en steeds zonder voorafgaande toestemming. Er is dan ook een dik handhavingss dossier over dit perceel ontstaan. Aan deze zijde van de Ridderbuurt blijft er op deze manier nog weinig groen over.

Reclamant geeft aan dat het perceel gezamenlijk met de andere percelen (waarop zich een woning, tuin en erf bevinden) als één perceel wordt gebruikt en alleen op die manier kan worden gebruikt. Gelet op het feitelijk gebruik wordt de functie van het perceel aangepast naar wens van reclamant en raad, zodat het hobbymatig houden van paarden bij de aanwezige woning (Ridderbuurt 6) kan worden uitgeoefend, overeenkomstig het Kwaliteitsplan paardenhouderij.

Het Kwaliteitsplan paardenhouderij geeft voor het hobbymatig houden van paarden aan dat het aantal voorzieningen beperkt is en toegestaan in bestaande bebouwing op de locatie. De volgende voorzieningen zijn toegestaan:

- (Loop)stallen;
- Mestplaats;
- Was- en poetsplaats;
- Paddock (van maximaal 360 m²).

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak, longeerkring, stap- of trainingsmolen zijn daarmee niet toegestaan.

Voorstel

Reclamant geeft aan dat het perceel, na verkoop van de gronden, is betrokken bij het woonerf en ziet het als één perceel/erf. De functie van het perceel wordt dan ook aangepast naar bebouwd erf, behorend bij de ter plaatse aanwezige woning van reclamant (aan de Ridderbuurt 6).

Door de systematiek van bestemmingsplannen, ook in de bestemmingsplannen voor het buitengebied met een andere wijze van bestemmen, krijgen alleen hoofdgebouwen een bouwvlak toegekend. Het hoofdgebouw in deze is de woning die ter plaatse aanwezig is, gelet op artikel 1.60 van de regels¹. Op het onderhavige perceel zijn naast bouwwerken, geen

¹ Artikel 1.60 van de regels luidt als volgt: gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

gebouwen zijnde, bouwwerken aanwezig die als bijgebouwen worden beschouwd, gelet op artikel 1.34 van de regels². Gelet hierop krijgt het perceel dan ook geen bouwvlak. In artikel 3.3.3 van de regels zijn de bouwregels opgenomen voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten behoeve van de woning. Indien aan dit artikel voldaan wordt, kunnen op grond hiervan bijgebouwen worden opgericht op het perceel. Daarnaast kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht indien voldaan wordt aan artikel 3.3.4 van de regels.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard. Wel dient reclamant een verhaalscontract planschadevergoeding voor de functiewijziging te ondertekenen, om zo eventuele (financiële) risico's voor de gemeente uit te sluiten.

Andere ondergeschikte wijzigingen

1. Door het vervallen van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied en integratie van deze bestemming in de verzamelbestemmingen zijn de overige artikelnummers aangepast en staan in de teksten (naar nu blijkt) per abuis nog enkele verkeerde verwijzingen.
 - Op pagina 2 van het raadsvoorstel, onder Argumenten, wordt bij de bespreking van de belangrijkste ambtshalve wijzigingen aangegeven dat de nadere eisen die bij de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied behoorden, zijn verplaatst naar artikel 19 Overige regels. De Overige regels zijn echter opgenomen in artikel 18.
 - Op pagina 3 van bijlage III, onder B Regels, wordt aangegeven dat de nadere eisen die bij de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied behoorden, zijn verplaatst naar artikel 19 Overige regels. De Overige regels zijn echter opgenomen in artikel 18.
 - Op pagina 4 van bijlage III, onder B Regels, wordt tevens aangegeven dat aan artikel 19.1 Nadere eisen een nieuw onderdeel is toegevoegd, namelijk artikel 19.1.2 Voorzieningen. Zoals aangegeven zijn de nadere eisen opgenomen in artikel 18.1, meer specifiek onder artikel 18.1.2 Voorzieningen. Artikel 19 ziet op het overgangsrecht voor bouwwerken.
 - Op pagina 4 van bijlage III, onder B Regels, wordt verder aangegeven dat aan artikel 3.3.4 (bepalingen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak) het volgende onderdeel is toegevoegd: 'de bouwhoogte voor lichtmasten, verkeerstekens, andere palen en masten uitsluitend ten behoeve van het bepaalde in artikel 15.1 onder i bedraagt maximaal 12 meter'. De verwijzing moet echter artikel 3.2 onder i zijn, omdat die verwijzing op deze verkeersvoorzieningen ziet. Artikel 15.1 ziet op geheel andere materie, namelijk de bestemmingsomschrijving van de 'Vrijwaringszone-straatpad', waarbij onderdeel i niet aanwezig is.
 - Het voorgaande geldt ook voor het bepaalde op pagina 4 van bijlage III, onder B Regels, waarbij aangegeven wordt dat aan artikel 4.3.4 (bepalingen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak) het volgende onderdeel is toegevoegd: 'de bouwhoogte voor lichtmasten, verkeerstekens, andere palen en masten uitsluitend ten behoeve van het bepaalde in artikel 15.1 onder i bedraagt maximaal 12 meter'. De verwijzing moet echter artikel 4.2 onder g zijn, omdat die verwijzing op deze verkeersvoorzieningen ziet.
2. Doordat in artikel 3.3.3 en 4.3.3 (Bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten behoeve van woning) het onderdeel dat ten aanzien van aan- en uitbouwen geen kap is toegestaan is vervallen, staan in deze artikelen (naar nu blijkt) per abuis nog enkele verkeerde verwijzingen.

² Artikel 1.34 van de regels luidt als volgt: een vrijstaand niet voor bewoning bestemd bijbehorend bouwwerk dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte en niet direct toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw.



- Op pagina 7 van bijlage III, onder B Regels, wordt aangegeven dat onderdeel h van artikel 3.3.3 en 4.3.3 van de regels als volgt komt te luiden: 'indien de oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt dan het bepaalde in lid g. en h. dan kan de oppervlakte van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar worden aangehouden'. Onderdeel h moet echter naar de voorgaande twee onderdelen verwijzen, te weten lid f. en g.
- 3. Bij de nadere bestemmingsomschrijving met aanwezige functies binnen Polder Oudshoorn is gebleken dat de aanwezige camping ontbrak. Dit is reeds hersteld. Op de inventarisatiekaart zelf staat de camping ingetekend als recreatie-camping. Op de legenda van de inventarisatiekaart staat de camping echter niet vermeld. Dit kan worden opgelost door de (te beperkte) aanduiding 'volkstuinten/manege/golfterrein' (welke vallen onder recreatie) vervangen door de aanduiding 'recreatie'.
- Op pagina 10 van bijlage III, onder C Verbeelding/inventarisatiekaart, wordt reeds aangegeven dat op de legenda van de inventarisatiekaart de aanduiding 'gemaal' wordt vervangen door 'maatschappelijke voorzieningen'. Hieraan wordt toegevoegd dat de te beperkte aanduiding op de legenda van de inventarisatiekaart 'volkstuinten/manege/golfterrein' wordt vervangen door de aanduiding 'recreatie'.
- Verder is een deel van deze volkstuinten (bestemming Recreatie in het geldende bestemmingsplan) in het voorliggend bestemmingsplan per abuis ingetekend als groen. Ook dit is hersteld.

Vervolg

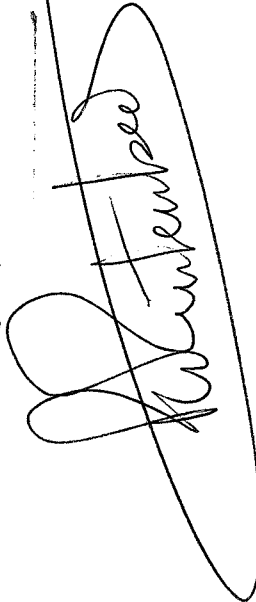
In onderhavige brief worden enkele aanvullende wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen zullen vóór 19 november worden verwerkt in alle aangeboden besluitvormingsstukken en aan u ter beschikking worden gesteld. Deze nieuwe besluitvormingsstukken vervangen de vorige stukken.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

T. Hoeksma
portefeuillehouder Ruimtelijke ordening

Nr. in Nota	Verseonnummer	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Conclusie zienswijze
1	2013/40019	J.H. van den Hazelkamp	Kruitschip 11	2311 RS	Leiden	ongegegrond
2	2013/40878	C.G. van der Wiel en E.J.W. Bary	Ridderbuurt 6	2402 NJ	Alphen aan den Rijn	gegrond
3	2013/41156	Provincie Zuid-Holland	Postbus 90602	2509 LP	Den Haag	ongegegrond

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van **28 NOV. 2013** nr. **2013/58366**
De griffier,



P.M.H. van Rutenbeck

Bijlage III bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 28 november 2013, nr 2013/58362 (raadsbesluitnr 2013/58366)

Naar aanleiding van nieuwe inzichten wordt het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de plantoelichting, regels en verbeelding/inventarisatiekaart van het bestemmingsplan. Onderstaand worden de wijzigingen opgesomd.

Aanvulling

Op 1 oktober 2013 hebben burgemeester en wethouders het raadsvoorstel en -besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord vastgesteld. Nadien is gebleken, mede naar aanleiding van de hoorzitting en raadscommissie van 7 november 2013, dat er aanleiding is om het raadsvoorstel en -besluit (en bijbehorende bijlagen) met enkele wijzigingsvoorstellen aan te vullen. In de Nota van Zienswijzen (bijlage II van het raadsbesluit, nr 2013/58427) is als bijlage 1 een informatiebrief ("Aanvullende informatie n.a.v. hoorzitting en raadscommissie bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord van 7 november 2013" van 14 november 2013) opgenomen waarin gemotiveerd een aantal extra wijzigingen worden voorgesteld. Deze informatiebrief met diens wijzigingen is integraal verwerkt in het onderhavige overzicht van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

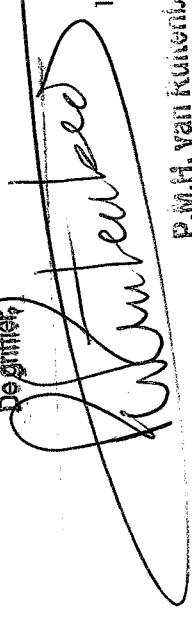
WIJZIGINGEN ALS GEVOLG VAN DE ZIENSWIJZEN

A. VERBEELDING / INVENTARISATIEKAART

Zienswijze	Locatie	Aanpassing	Inventarisatiekaart	Verbeelding
2	Perceel naast Ridderbuurt 6, kadastraal bekend als Gemeente Oudshoorn, sectie B, nummer 4984	De functie van het perceel wordt aangepast naar bebouwd erf, waarmee dit bebouwd erf onderdeel uitmaakt van het erf behorend bij de ter plaatse (Ridderbuurt 6) aanwezige woning van reclamant.	ja	nee

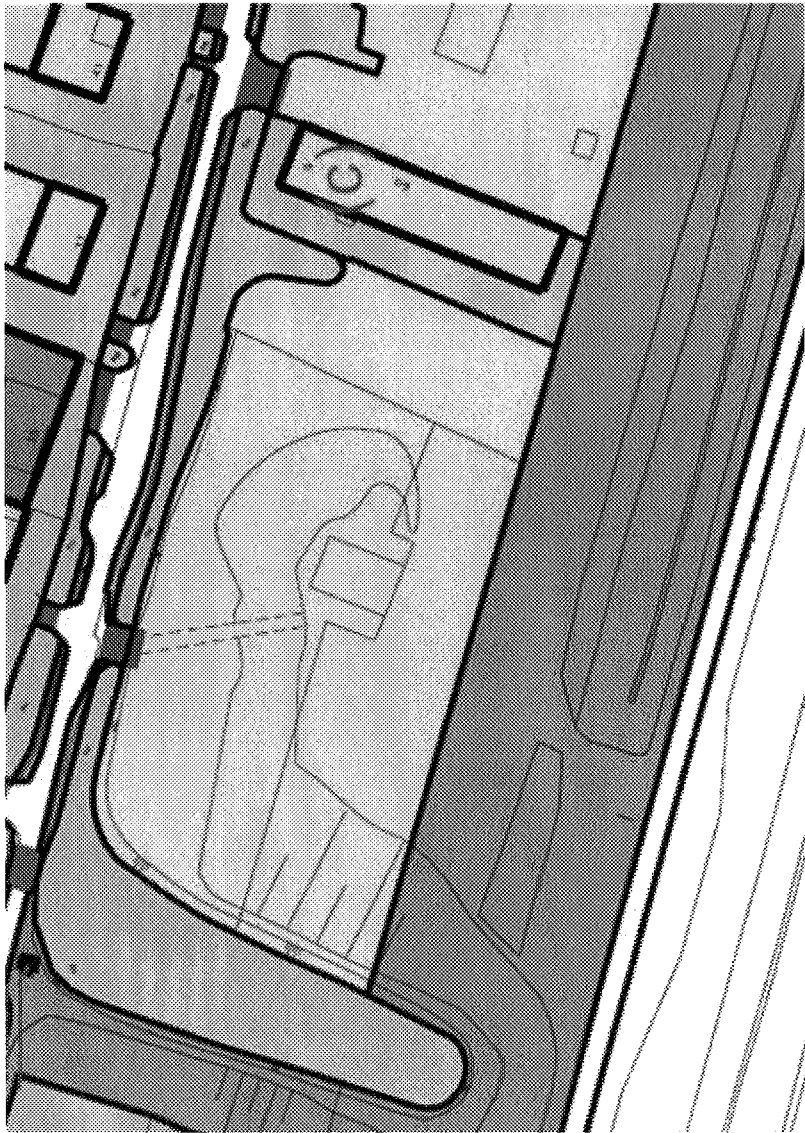
Hieronder treft u deze wijziging in beeld aan.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn, van 28 NOV. 2013, nr 2013/58366
De griffier



P.M.H. van Kunteneek

Zienswijze 2



AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Indien sprake is van ambtshalve wijzigingen als gevolg van schrijffouten, verkeerde verwijzingen of andere wijzigingen die niet van invloed zijn op de inhoud en uitwerking van het bestemmingsplan, zijn deze wijzigingen niet apart vermeld.

A. TOELICHTING

Door de gemeenteraad is op 11 juli 2013 de Structuurvisie Verkeer en Vervoer vastgesteld. De titel van paragraaf 2.5.5 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2003' is aangepast naar 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan'. Verder is de tekst in paragraaf 2.5.5 vervangen door de volgende tekst:

"Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) bestaat uit twee delen: een beleidsvisiedeel en een uitvoeringsdeel. Door de gemeenteraad is op 11 juli 2013 de Structuurvisie Verkeer en Vervoer vastgesteld. De Structuurvisie Verkeer en Vervoer heeft als doel: "Het op basis van scenario Stadsring richting geven aan duurzame mobiliteit in 2025 met een optimale mix tussen bereikbaarheid, ruimtelijke en milieukwaliteit en leefbaarheid."

Hierbij staat het volgende centraal:

- Lever een bijdrage aan de ruimtelijke en milieukwaliteit in en rondom het centrumgebied waar langzaam verkeer het primaat heeft (autoluw gebied);
- Weer autoverkeer zonder bestemming in het centrumgebied en faciliter autoverkeer met een bestemming in het centrumgebied.

Deze visie beschrijft het wensbeeld van de toekomstige verkeersstructuur in de stad Alphen aan den Rijn. Het is een uitwerking van het door de gemeenteraad gekozen scenario Stadsring (Scenario 2). Met het vaststellen van de visie wordt de opgave voor de toekomstige verkeersstructuur voor het stedelijke gebied van Alphen aan den Rijn duidelijk. Volgens de Structuurvisie Verkeer en Vervoer zijn voor de realisatie van Scenario 2 de volgende ontwikkelingen onmisbaar: Extern verkeer wordt eerder en meer via de randwegen geleid, die daardoor als rondweg gaan functioneren (Alphen aan den Rijn ligt op het snijpunt van doorgaande regionale oost-west en noord-zuid verbindingen), intern autoverkeer gaat meer gebruik maken van de binnenring en de rondweg en binnen de binnenring krijgt langzaam verkeer het primaat. Voor de realisering van de visie zal een verdere uitwerking plaatsvinden in een Realisatiestrategie met aandacht voor de fasering en uitvoerbaarheid van de maatregelen, de budgettaire mogelijkheden en de kansen, die zich voordoen bij herstructurering, vernieuwingsprojecten en onderhoud. Nu de Structuurvisie Verkeer en Vervoer is vastgesteld, wordt gestart met het opstellen van deze Realisatiestrategie voor het uitvoeringsdeel, welke tevens ter vaststelling wordt voorgelegd aan de raad. De Structuurvisie Verkeer en Vervoer heeft vooralsnog geen gevolgen voor het plangebied, daar er nog geen concreet zicht is op uitvoering van de rondweg vanaf de Maximabrug richting de N207 in het plangebied, mede gezien de financiële uitvoerbaarheid hiervan."

Doordat de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied vervalt en wordt geïntegreerd in de desbetreffende verzamelbestemming is in paragraaf 7.12 Artikelsgewijze behandeling het deel aangaande Verkeer-Verblijfsgebied verwijderd en zijn de overige artikelnummers aangepast. Voor nadere toelichting hierop wordt verwezen naar onderdeel B.

Hoofdstuk 9 is geactualiseerd en daarmee vervangen door de volgende tekst:

“De overleg- en inspraakprocedure geeft inhoud aan de bepalingen van de inspraakverordening en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het voorontwerp heeft in de periode van 28 februari 2013 tot en met 10 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de periode dat het voorontwerp voor het publiek ter inzage heeft gelegen zijn 6 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties ontvangen. Voor de samenvatting van en de reactie op de ingediende reacties wordt verwezen naar de Inspraaknota Buitengebied Alphen Noord. Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord heeft in de periode van 20 juni tot en met 31 juli 2013 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen zijn tijdens een hoorzitting voor de Raadscommissie in de gelegenheid gesteld hun zienswijze nader mondeling toe te lichten, waarna het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Noord in de raad van 28 november 2013 is behandeld.”

B. REGELS

In artikel 1 “Begrippen” is begrip 1.86 paardenbak aangepast:

een (omheinde) niet overdekte piste, waar paarden een vrije uitloop kunnen hebben en/of waar paarden worden getraind.

De bestemming Verkeers-Verblijfsgebied (artikel 6) is geïntegreerd in artikel 3 Agrarisch met waarden – landschap 1 (Polder Vierambacht) en artikel 4 Recreatie – met waarden – landschap 2 (Polder Oudshoorn). De wegen met bijbehorende voorzieningen met een overwegende stroomfunctie zijn en blijven bestemd tot “Verkeer” (artikel 5). Alle (overige) wegen waren oorspronkelijk bestemd tot “Verkeer-Verblijfsgebied”, zoals opgenomen in artikel 6. Deze wegen hebben alle slechts een functie voor het bestemmingsverkeer. Daarom zijn de wegen met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied opgenomen in de desbetreffende verzamelbestemming. De nadere eisen die bij de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied behoorden, zijn verplaatst naar artikel 18 Overige regels.

Artikel 6 vervalt.

Artikel 3.2 onder i en 4.2 onder g gaan als volgt luiden:

verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, kunstwerken, parkeerplaatsen en -voorzieningen, voorzieningen voor het stallen van fietsen, geluidwerende voorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen, beplantingen en andere groenvoorzieningen, fietspaden, ruiterspaden

en straatmeubilair, bruggen, duikers, nutsvoorzieningen, één en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Aan artikel 3.3 en 4.3 zijn specifieke bouwregels ten behoeve van verkeersvoorzieningen toegevoegd:

Specifieke bouwregels ten behoeve van verkeersvoorzieningen

- de bouwhoogte van gebouwen uitsluitend ten behoeve van het bepaalde in artikel 3.2 onder i / 4.2 onder g bedraagt maximaal 3 meter;
- de oppervlakte van de gebouwen uitsluitend ten behoeve van het bepaalde in artikel 3.2 onder i / 4.2 onder g mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

Aan artikel 3.3.4 is aan de bepalingen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak de volgende onderdelen toegevoegd:

- f. de bouwhoogte voor bruggen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- g. de bouwhoogte voor lichtmasten, verkeerstekens, andere palen en masten uitsluitend ten behoeve van het bepaalde in artikel 3.2 onder i bedraagt maximaal 12 meter.

Aan artikel 4.3.4 is aan de bepalingen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak de volgende onderdelen toegevoegd:

- e. de bouwhoogte voor bruggen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte voor lichtmasten, verkeerstekens, andere palen en masten uitsluitend ten behoeve van het bepaalde in artikel 4.2 onder g bedraagt maximaal 12 meter.

Aan artikel 3.4 en 4.4 Afwijken bouwregels is een nieuw onderdeel toegevoegd:

3.4.5 Geluidwerende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.3.4 sub h ten behoeve van de aanleg van een geluidwerende voorziening, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

4.4.3 Geluidwerende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.3.4 sub g ten behoeve van de aanleg van een geluidwerende voorziening, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

Aan artikel 18.1 Nadere eisen is een nieuw onderdeel toegevoegd:

Artikel 18.1.2 Voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van:

- a. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en verhardingen;
- c. bij een en ander behorende andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Deze nadere eisen kunnen alleen gesteld worden met het oog op de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de beeldkwaliteit, danwel het behoud en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

De dakhelling van agrarische bebouwing is aangepast naar een dakhelling tussen de 20 – 50°, daar in de moderne agrarische bedrijfsvoering deze dakhelling gebruikelijk is en beter aansluit bij de bestaande planologische rechten uit het bestemmingsplan Buitengebied 2000.

In artikel 3.3.2 Specifieke bouwregels ten behoeve van het agrarische bedrijf binnen bouwvlak is het volgende onderdeel aangepast:

- c. de dakhelling van agrarische bebouwing ligt tussen de 20 – 50°.

Bij de nadere bestemmingsomschrijving met aanwezige functies binnen Polder Oudshoorn, is gebleken dat de aanwezige camping en bij de functie Woningen de bijbehorende voorzieningen ontbraken. Tevens ontbrak bij Polder Vierambacht nog de functie Maatschappelijke voorzieningen die op het perceel Ridderbuurt 3 aanwezig is. Bij de functie Water ontbrak de nadere omschrijving 'bijbehorende voorzieningen' (zijnde gemalen).

Aan artikel 3.2 Nadere bestemmingsomschrijving wordt aan de opsomming van functies aangepast dan wel toegevoegd:

De voor Agrarisch met waarden – landschap 1 aangewezen gronden zijn, naast de functies genoemd in artikel 3.1, tevens bestemd voor:

- g. water met bijbehorende voorzieningen;
- i. maatschappelijke voorzieningen.

Aan artikel 4.2 Nadere bestemmingsomschrijving wordt aan de opsomming van functies aangepast dan wel toegevoegd:

De voor Recreatie – met waarden – landschap 2 aangewezen gronden zijn, naast de functies genoemd in artikel 4.1, tevens bestemd voor:

- a. woningen met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met inachtneming van de specifieke gebruiksregels genoemd in artikel 15.2;

- d. recreatie – camping;
- e. water met bijbehorende voorzieningen.

Bijlage 1 van de regels ziet op meer dan alleen bestaande bedrijven en verenigingen binnen het plangebied. De regels zijn hierop aangepast. Artikel 3.3.2 en artikel 4.3.2 Specifieke bouwregels worden als volgt gewijzigd:

Specifieke bouwregels ten behoeve van niet-agrarische functies

Bestaande bedrijven, verenigingen en aangewezen maatschappelijke danwel recreatieve voorzieningen binnen deze bestemming dienen te voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst specifieke bouwregels voor bestaande niet-agrarische functies binnen plangebied behorende bij deze regels.

Op 31 januari 2013 heeft de raad het bestemmingsplan Woubrugseweg 82 vastgesteld. Dit bestemmingsplan zag op het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming, waarbij in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling agrarische bebouwing wordt gesloopt en een woning wordt teruggebouwd. In dit bestemmingsplan zijn ten opzichte van het voorliggend bestemmingsplan afwijkende goothoogtes en bouwhoogtes vastgelegd. De regels van voorliggend bestemmingsplan zijn hierop aangepast.

Artikel 3.3.2 Specifieke bouwregels wordt als volgt gewijzigd:

Specifieke bouwregels ten behoeve van woningen

- q. de goothoogte van de woning mag maximaal 6 meter bedragen, tenzij anders aangeduid op de verbeelding;
- r. de bouwhoogte van de woning mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij anders aangeduid op de verbeelding;

Positionering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen in het buitengebied

- In het ontwerp-bestemmingsplan is aangegeven dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning dienen te worden gepositioneerd. Aan de hand van een recent geval is gebleken dat deze regeling voor meerdere uitleg vatbaar is. Daarom wordt voorgesteld de huidige formulering aan te passen. De aanpassing ligt in lijn met hetgeen op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000 mogelijk is en conform het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen, waarin is bepaald dat bijgebouwen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn moeten worden gebouwd. Tevens doet deze formulering meer recht aan de positionering en clustering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, waardoor de karakteristieken van het landschap (doorzichten) beter behouden blijven hetgeen van meet af aan de intentie is geweest.

- Tevens wordt op **bijgebouwen een kap** toegestaan, mits de dakrichting en de dakvorm van de kap een afgeleide is van de kap op het hoofdgebouw. Er zijn meerdere gevallen bekend van afwijkende kapvormen ten opzichte van het hoofdgebouw. Het gedeelte vanaf ‘mits’ in deze regel is bij nader inzien verwijderd. Door de aanwijzing van goot- en bouwhoogten zijn ook geen minimale en maximale dakhellingen noodzakelijk.
 - De regel dat ten aanzien van **aan-en uitbouwen** geen kap is toegestaan is verwijderd. Daarmee blijven de flauwe lessenaarsdaken, boenhokken en bijvoorbeeld serres (etc.) tenminste mogelijk. Het onderscheid tussen aan- en uitbouwen en het hoofdgebouw blijft aanwezig omdat aan- en uitbouwen een maximale bouwhoogte van één bouwlaag kennen.
- Artikel 3.3.3 en 4.3.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten behoeve van woning luidt daarmee als volgt:*
- Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 1 bouwlaag, aansluitend op het hoofdgebouw;
 - b. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
 - c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
 - d. Op bijgebouwen en aan- en uitbouwen is een kap toegestaan;
 - e. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning binnen het erf te worden gepositioneerd;
 - f. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorende vrijstaande bijgebouwen mag binnen het erf niet meer dan 40% van het oppervlakte van dat erf bedragen, met een maximum van 50 m²;
 - g. indien de oppervlakte van de gronden binnen het erf meer bedraagt dan 250 m², mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorend vrijstaand bijgebouw binnen het erf niet meer dan 20% van het oppervlakte van dat erf bedragen met een maximum van 100 m²;
 - h. indien de oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt dan het bepaalde in lid f. en g. dan kan de oppervlakte van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

De bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak is aangepast, van 2 m1 naar 2,5 m1. Bij artikel 4.3.4 ontbrak tevens nog de regeling dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van mestopslag, silo's en paardenbakken buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan.

In artikel 3.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde is het volgende onderdeel aangepast:

h. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 2,5 meter.

In artikel 4.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde is het volgende onderdeel toegevoegd dan wel aangepast:

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van mestopslag, silo's en paardenbakken zijn niet toegestaan;
- g. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 2,5 meter.

Indien een agrarisch bedrijf is beëindigd in Polder Vierambacht, kan het onder voorwaarden reeds verkleuren naar wonen. Hieraan is toegevoegd dat ook indien bedrijfsmatig gebruik is beëindigd, dit kan verkleuren naar wonen.

Artikel 3.6.3 Wonen luidt daarmee als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het in artikel 3.1 en 3.2 genoemde agrarische danwel bedrijfsmatig gebruik indien is komen vast te staan dat in een agrarisch danwel bedrijfsmatig bouwvlak geen (agrarisch) bedrijf meer is gevestigd. Het gebruik mag worden veranderd in gebruik ten behoeve van woningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging in gebruik ten behoeve van woningen mag de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 3.1 niet aantasten en moet voldoen aan de kwaliteitseisen behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
- b. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak mogen ten opzichte van de ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning bestaande situatie niet worden vergroot;
- c. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en bebouwing mogen door de verandering in gebruik niet onevenredig worden belemmerd;
- d. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;
- e. vooraf dient vast te staan dat de overige bij die voormalige bedrijfswoning behorende voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt.

In artikel 4.6.1 is het Kwaliteitsplan paardenhouderij toegevoegd aan de opsomming waaraan de wijziging in gebruik aan moet voldoen.

Artikel 4.6.1 Wijzigen gebruik luidt daarmee als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestaand gebruik zoals genoemd in artikel 4.1 en 4.2 en het gebruik te veranderen naar gebruik zoals genoemd in artikel 4.1 of 4.2, met uitzondering van woningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging in gebruik mag de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 4.1 niet aantasten en moet voldoen aan de kwaliteitsgids en indien van toepassing het kwaliteitsplan paardenhouderij (middels een inrichtings- en beheersplan) behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
- b. het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
- c. het voorgenomen gebruik is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
- d. ten behoeve van het voorgenomen gebruik worden voldoende parkeerplaatsen binnen het eigen bouwvlak gerealiseerd.

Ingevolge artikel 3.3.2 dan wel 4.3.2 Specifieke bouwregels ten behoeve van niet-agrarische functies was ook het tankstation van Shell, gevestigd aan de Zegerbaan 2 in bijlage 1 van de regels opgenomen, met onder meer een maximale toegestane oppervlakte aan gebouwen van 100 m². Gebleken is echter dat het tankstation binnen de bestemming Verkeer (artikel 5) valt en niet binnen de verzamelbestemming van Polder Vierambacht (artikel 3) of Polder Oudshoorn (artikel 4). Het tankstation kan dan ook niet in bijlage 1 worden opgenomen. Om het maximale toegestane oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het tankstation toch te blijven waarborgen, is artikel 5 aangepast.

In artikel 5.2.1 Gebouwen is het volgende onderdeel toegevoegd:

- c. de totale oppervlakte van de gebouwen op gronden met de aanduiding 'verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg (vml)' mag niet meer bedragen dan 100 m².

Bijlage 1 van de regels wordt als volgt gewijzigd:

- bijlage 1 heet voortaan 'Lijst specifieke bouwregels voor bestaande niet-agrarische functies binnen plangebied';
- overeenkomstig de bestaande planologische rechten uit bestemmingsplan Buitengebied 2000 is bij de maximale goothoogte gebouwen en maximale hoogte gebouwen aangegeven dat deze hoogtes uitgezonderd niet-inpandige bedrijfswoningen en bijgebouwen ten behoeve van de woning zijn;
- in bijlage 1 wordt bij het perceel Herenweg 117 nog uitgegaan van één bedrijfswoning maar dit betreft een burgerwoning, conform het bestemmingsplan Buitengebied 2000 dan wel onherroepelijke omgevingsvergunning(en). Dit is in bijlage 1 gecorrigeerd door het aantal bedrijfswoningen naar 0 stuks te wijzigen, waardoor ook huidige en tevens maximale oppervlakte aan gebouwen aangepast is naar 471 m²;
- het perceel Ridderbuurt 1/1b heeft in het ontwerp-bestemmingsplan een bedrijfsfunctie (met twee bedrijfswoningen) op het gehele perceel in verband met het detacheringsbureau en pottenbakkerij ter plaatse. Gebleken is dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 de woningen een Woonbestemming kennen. Conform de bestaande planologische rechten is dan ook het perceel aangepast naar een woonfunctie, waarbij op grond van artikel 3.2 onder b het detacheringsbureau en pottenbakkerij worden geschaard 'bijbehorende

- voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten'. De vermelding van het perceel Ridderbuurt 1/1b in bijlage 1 is daarmee in het geheel verwijderd;
- het perceel Ridderbuurt 3 heeft in het ontwerp-bestedingsplan een bedrijfsfunctie op het gehele perceel in verband met de uitgeoefende psychobalancing praktijk ter plaatse. In het bestemmingsplan Buitengebied 2000 kent dit perceel ter plaatse van het bijgebouw van waaruit de praktijk wordt uitgeoefend een maatschappelijke bestemming en het hoofdgebouw een woonbestemming. Een maatschappelijke functie ter plaatse van het bijgebouw sluit dan ook beter aan (en daarmee woonfunctie voor het hoofdgebouw), gezien de bestaande planologische rechten. In bijlage 1 wordt het huidige en tevens maximale oppervlakte aan gebouwen dan ook aangepast naar 200 m²;
 - de vermelding van het perceel Zegerbaan 2 in bijlage 1 is in het geheel verwijderd.

C. VERBEELDING/INVENTARISATIEKAART

Locatie	Wijziging	I	V
Gehele plangebied	Integratie bestemming Verkeer-Verblijfsgebied in verzamelbestemmingen	nee	ja
Gehele plangebied	Op legenda aanduiding 'gemaal' vervangen door 'maatschappelijke voorzieningen' en naar gebleken de te beperkte aanduiding 'volkstuinten/manege/golfterrein' vervangen door 'recreatie', mede vanwege de aanwezige camping.	legenda	nee
Volkstuinten (Ridderbuurt)	Een deel van de volkstuinten (bestemming Recreatie in het bestemmingsplan Buitengebied 2000) is ingetekend als groen. Dit is hersteld door het in te tekenen als recreatie, conform het overige deel van de volkstuinten.	ja	nee
Heuvelweg 2	De aanduiding 'vervangen tunnelkas (volgens bwt4all buiten behandeling)' is verwijderd.	ja	nee
Woubrugseweg 9	De afmetingen van de carport zijn aangepast conform omgevingsvergunning.	ja	nee
Woubrugseweg tussen 80-82	Het bouwvlak is aangepast conform bestaande planologische rechten.	ja	ja
Woubrugseweg 82	De aanduiding 'in geldende plan agrarisch bedrijf, nu woonfunctie' is verwijderd. Tevens zijn voor dit perceel afwijkende goot- dan wel bouwhoogtes van toepassing conform het vastgestelde bestemmingsplan Woubrugseweg 82.	ja	ja
Herenweg 117	De vergunde burgerwoning is ingetekend als zijnde bedrijfswoning. Dit is hersteld conform bestaande planologische rechten.	ja	nee

Locatie	Wijziging	I	V
Ridderbuurt 1/1b	Het perceel heeft in het ontwerp-bestemmingsplan een bedrijfsfunctie (met twee bedrijfswoningen) op het gehele perceel in verband met het detachingsbureau en pottenbakkerij ter plaatse. Gebleken is dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 de woningen een Woonbestemming kennen. Conform de bestaande planologische rechten is dan ook het perceel aangepast naar een woonfunctie (met maximaal 2 wooneenheden binnen het bouwvlak), waarbij de aanduidingen zijn komen te vervallen. De bedrijfsactiviteiten kunnen als nevenactiviteit uitgeoefend worden.	ja	ja
Ridderbuurt 3	Het perceel Ridderbuurt 3 heeft in het ontwerp-bestemmingsplan een bedrijfsfunctie op het gehele perceel in verband met de uitgeoefende psychobalancing praktijk ter plaatse. In het bestemmingsplan Buitengebied 2000 kent dit perceel ter plaatse van het bijgebouw van waaruit de praktijk wordt uitgeoefend een maatschappelijke bestemming en het hoofdgebouw een woonbestemming. Een maatschappelijke functie ter plaatse van het bijgebouw sluit dan ook beter aan (en daarmee woonfunctie voor het hoofdgebouw), gezien de bestaande planologische rechten.	ja	ja
Ridderbuurt 17	Bij de aanduiding is het woord 'voormalig' verwijderd.	ja	nee
Ridderbuurt 19	Het bedrijfspak is ingeperkt om meer in overeenstemming te brengen met omgeving en bestaande planologische rechten.	ja	ja
Ridderbuurt 27	De paardenbak (en tevens aanduiding hiervan) achterin het perceel is verwijderd. De paardenbak is zonder vergunning en buiten het bouwvlak gerealiseerd.	ja	nee
Ridderbuurt 27a	De aanwezige garage staat niet op de ondergrond. Dit is hersteld.	ja	ja
Ridderbuurt 49	De aanduiding 'schuur wordt gebruikt voor bedrijfsmatig opslag' is verwijderd.	ja	ja
Ridderbuurt 51	Voorheen kende dit perceel een agrarische bestemming met een hiervoor bestemd bouwvlak. Het perceel is omgezet naar een woonfunctie. Ten gevolge hiervan is het agrarische bouwvlak ingeperkt.	ja	ja
Ridderbuurt 65-75	Het bebouwd erf is ten opzichte van het ontwerp ingeperkt om meer in overeenstemming te brengen met omgeving en bestaande planologische rechten.	ja	nee
Ridderbuurt 73	Het bebouwd erf lag voor een klein deel voor de voorgevelrooilijn van de woning. Dit is op het kaartmateriaal aangepast, in lijn met de regels.	ja	nee
Ridderbuurt 77	Het agrarisch bouwvlak is aan de achterzijde beperkt uitgebreid in verband met de aanwezige paardenbak.	ja	ja
Ter hoogte van wandelbos	Inmiddels is het wandelbos uitgebreid. Dit is op de inventarisatiekaart bijgewerkt.	ja	nee

I = inventarisatiekaart

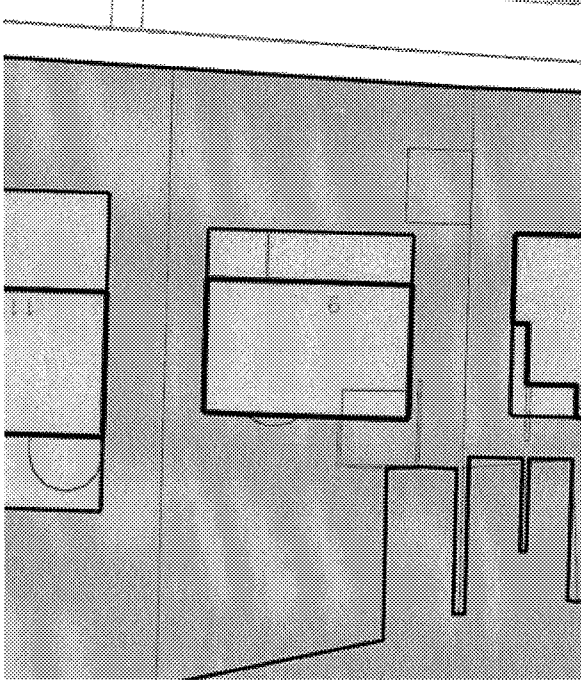
V = verbeelding

Hieronder treft u de wijzigingen in beeld aan.

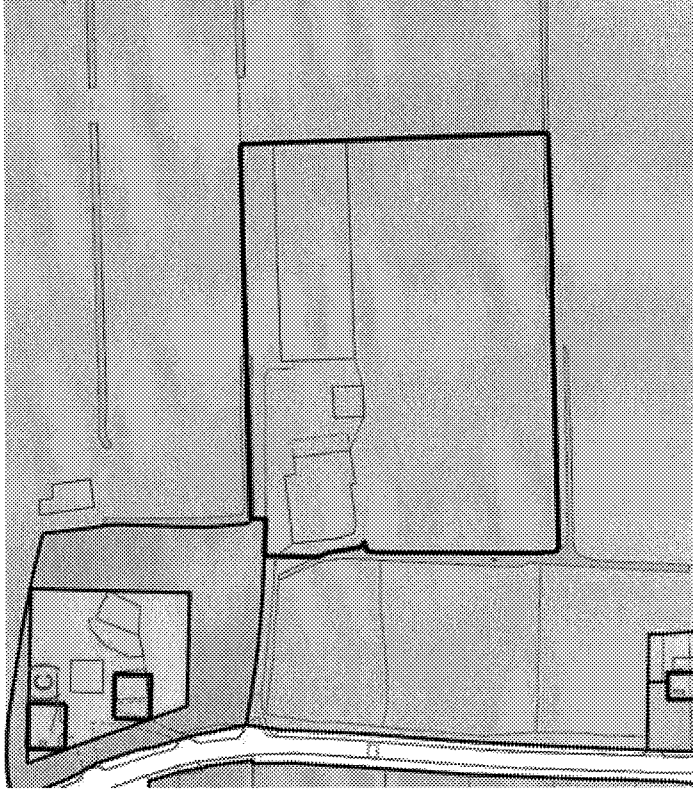
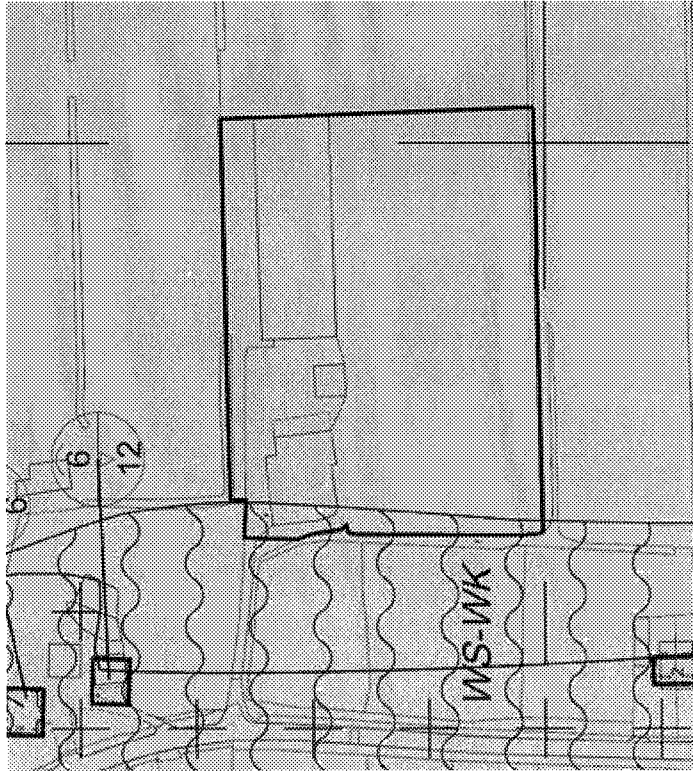
Heuvelweg 2



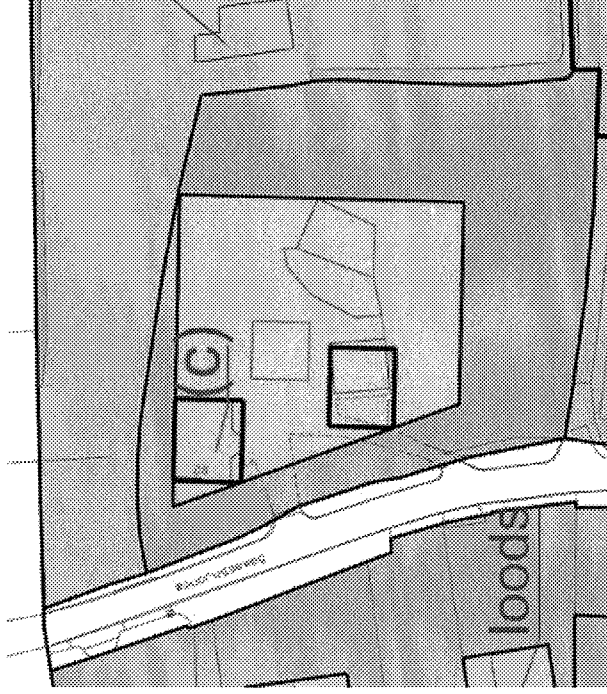
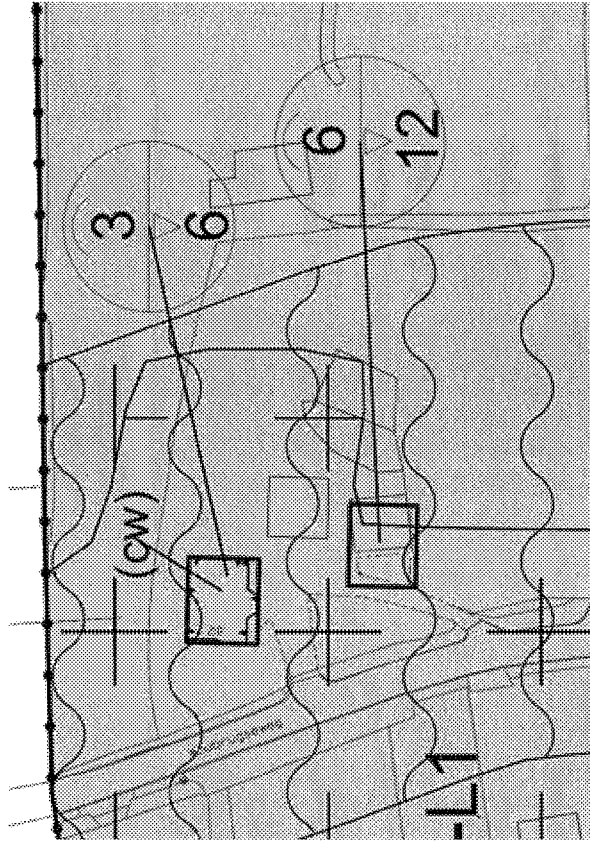
Woubrugseweg 9



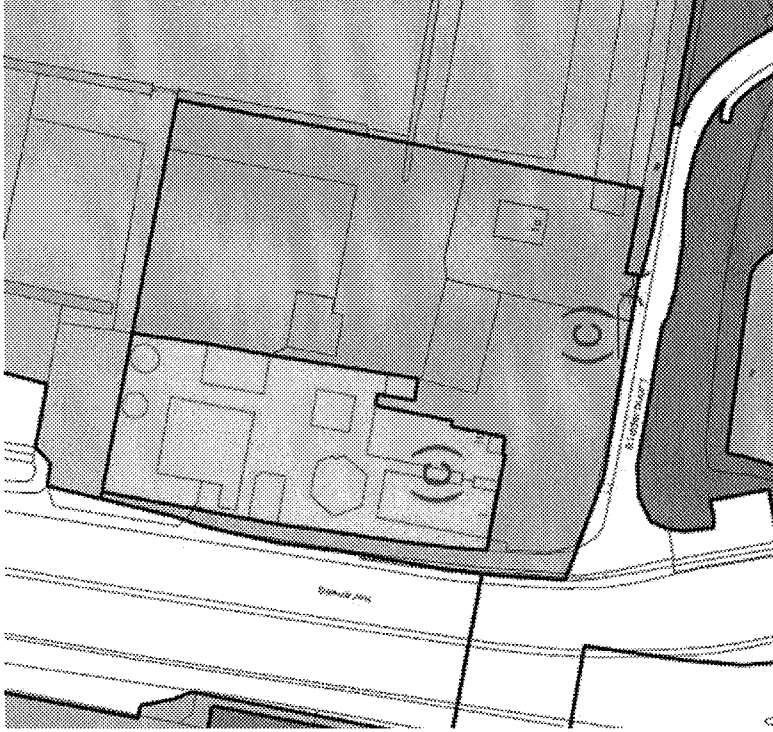
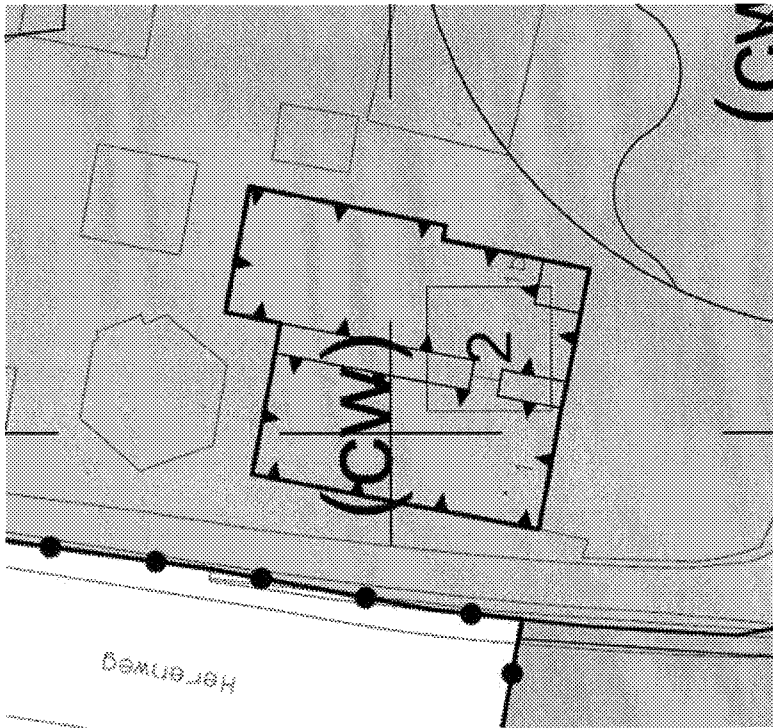
Woubrugseweg tussen 80-82

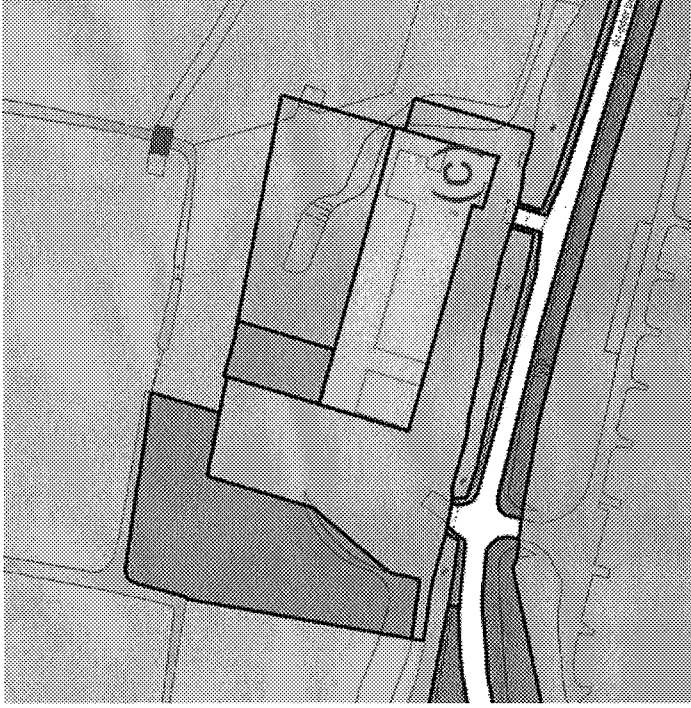
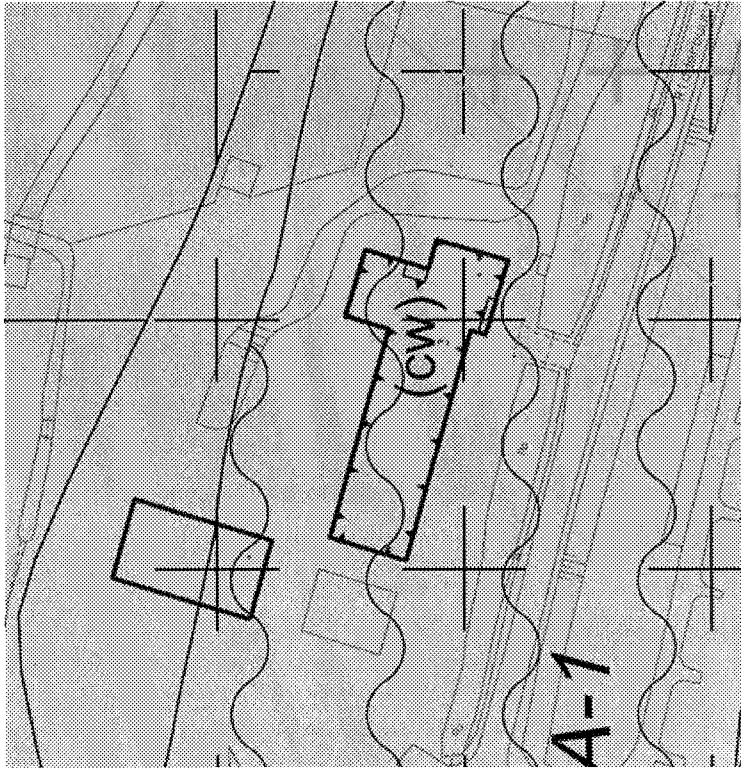


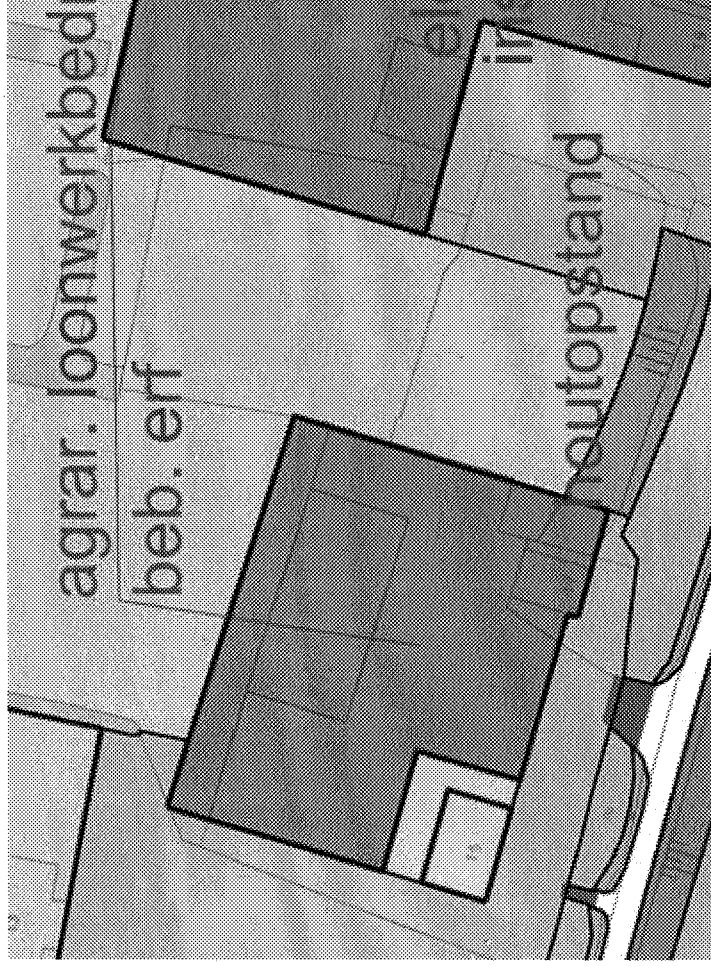
Woubrugseweg 82

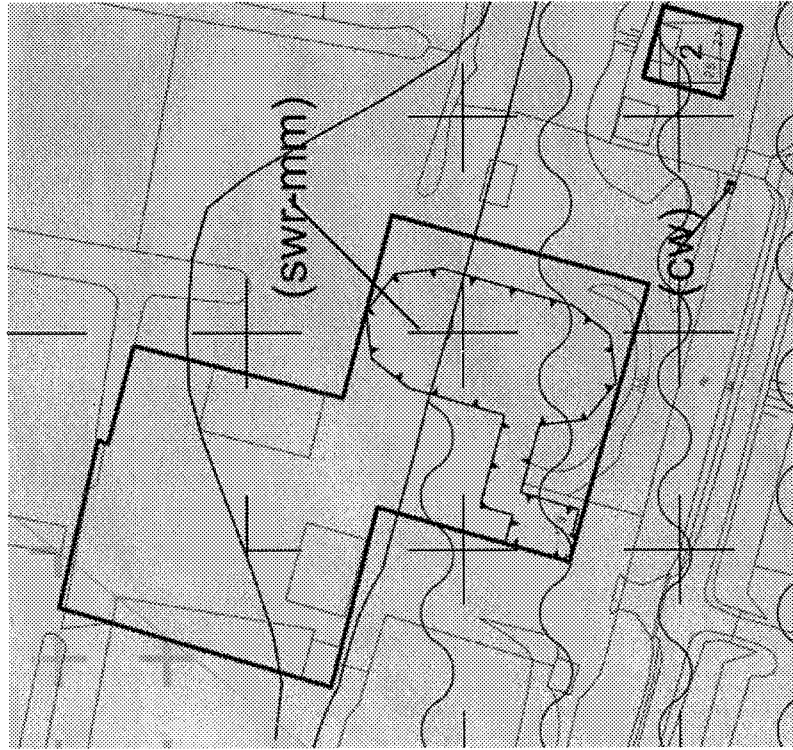




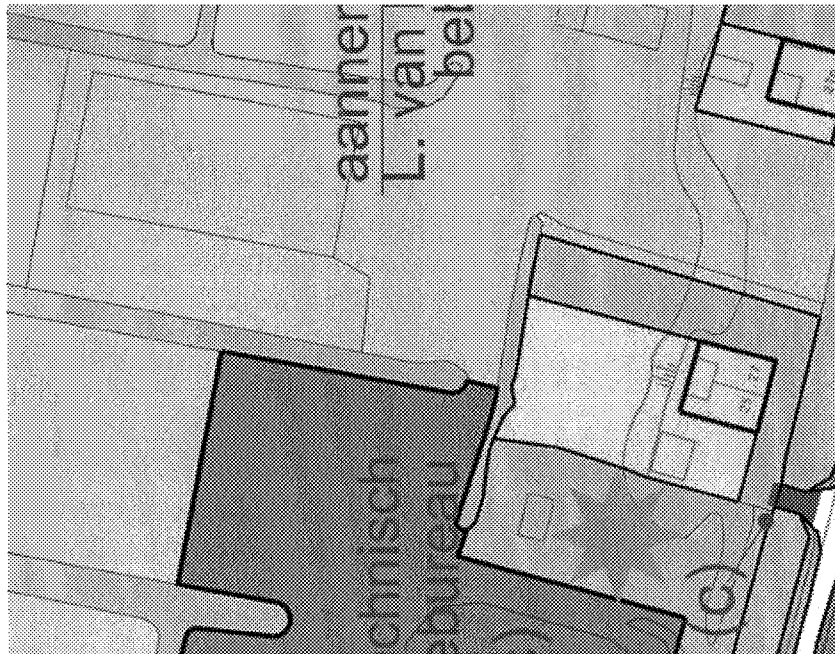




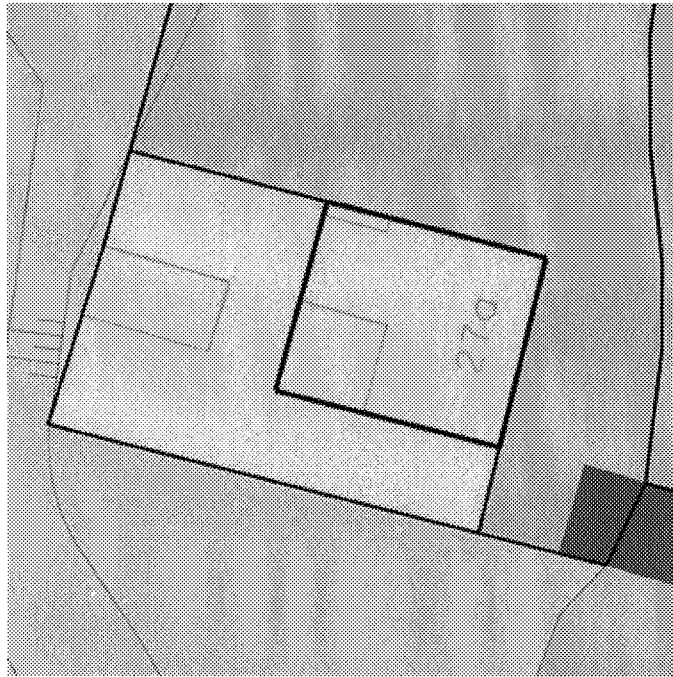




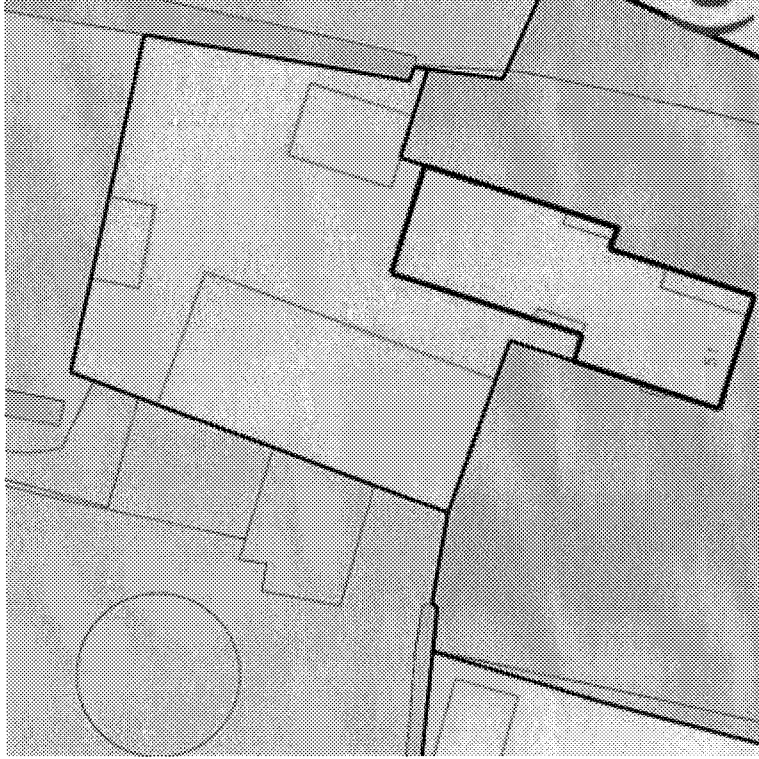
Ridderbuurt 27



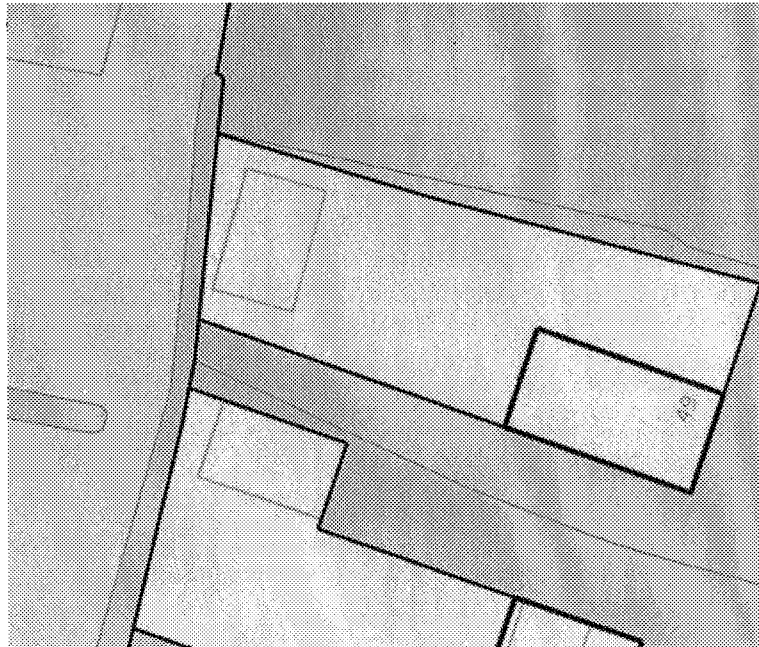
Ridderbuurt 27a

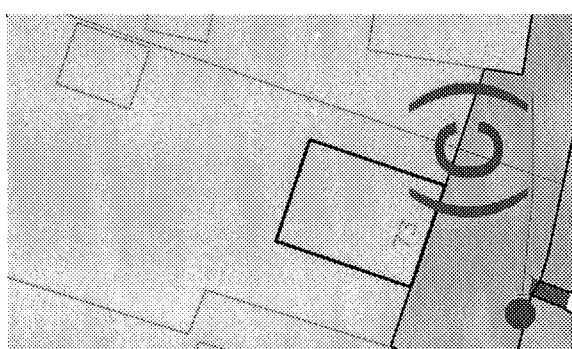
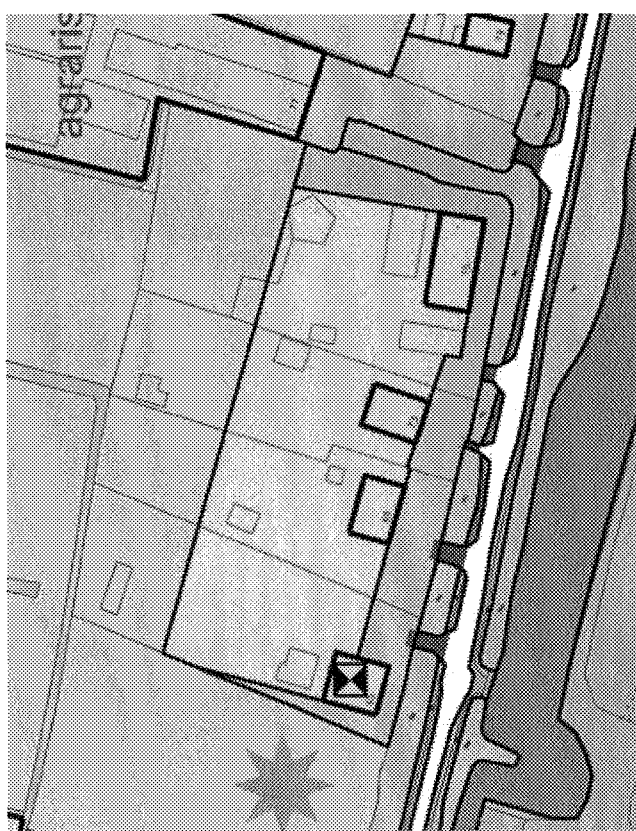


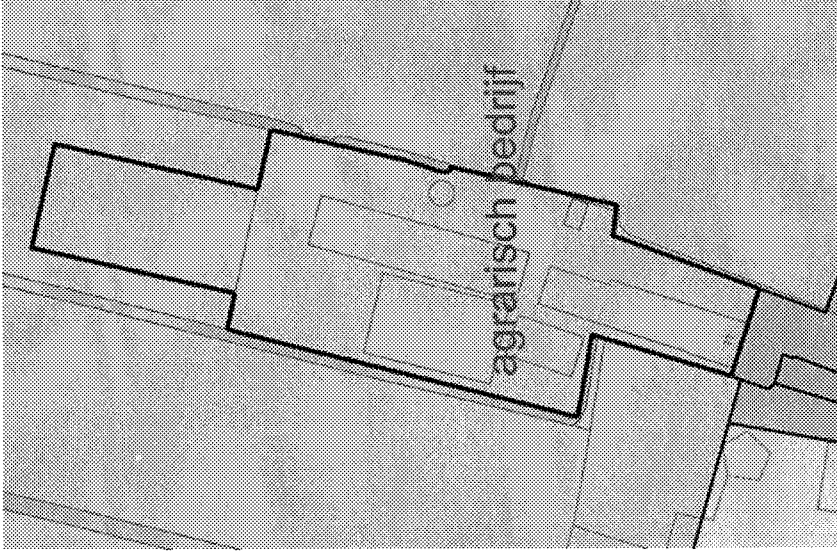
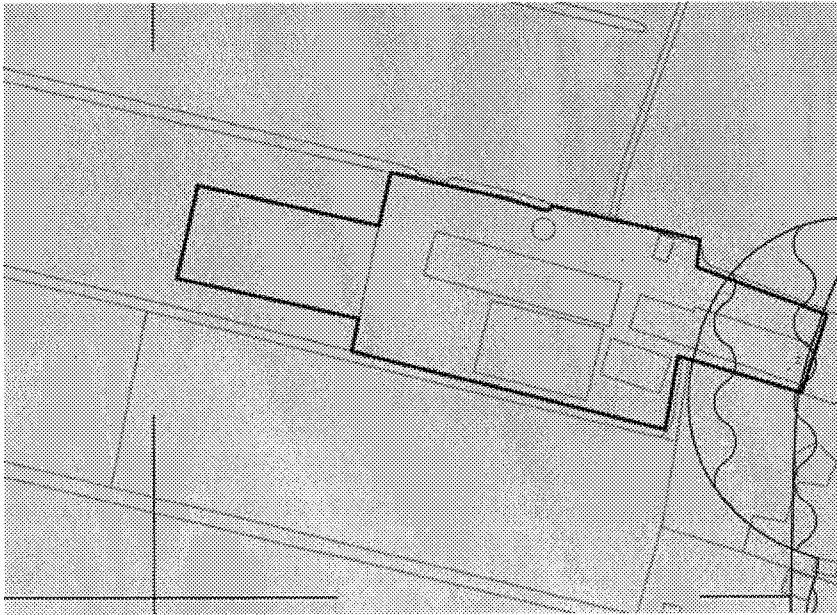
Ridderbuurt 51



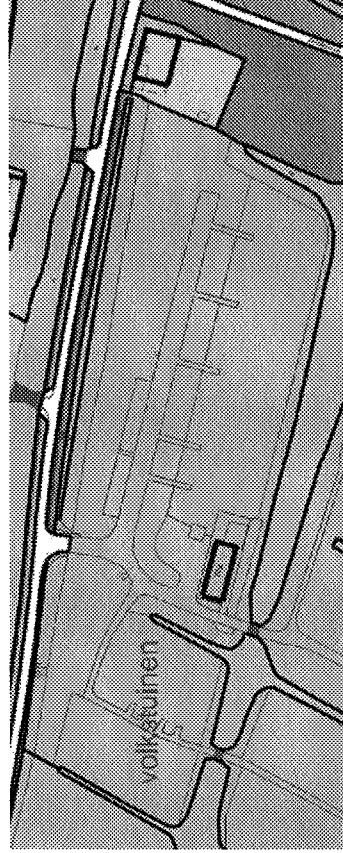
Ridderbuurt 49







Volkstuinen



Uitbreiding wandelbos



