

Behoort bij besluit van de raad
d.d. 18 mei 2017,
Mij bekend de griffier



P.J. Peters

Reactienota Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, 1^e herziening

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, 1^e herziening heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 december 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 16 zienswijzen ingediend. Het ontwerp bestemmingsplan betreft een eerste herziening van het geldende bestemmingsplan waarin onvolkomenheden zijn hersteld, regels zijn aangescherpt/aangepast, de nieuwe waterlegger is verwerkt en verleende omgevingsvergunningen zijn vertaald. Daarnaast is een aantal kleine particuliere initiatieven meegenomen.

Het voornemen bestaat jaarlijks een 'onderhoudsronde' van het bestemmingsplan Buitengebied door middel van een planherziening uit te voeren. Ieder jaar kunnen (kleine) particuliere initiatieven betrokken worden bij een dergelijke onderhoudsronde. Bij de beoordeling van de zienswijzen is geconstateerd, dat een aantal van de ingekomen zienswijzen niet is gericht tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, maar dat verzocht wordt de bestemming van een perceel aan te passen dat niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze dient in die gevallen feitelijk te worden beschouwd als een nieuw verzoek om planologische medewerking.

Deze verzoeken zullen wij betrekken bij de volgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Wij achten het, gelet op het procesbelang, niet wenselijk in het kader van *deze* planherziening een inhoudelijke beoordeling te maken. Immers iedere aanpassing van het bestemmingsplan dient naar ons oordeel een 'eigen' planologische procedure te doorlopen, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze naar voren te brengen omtrent een voorgenomen aanpassing.

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie is de naam van reclamant < of reclamanten > in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

De 16 ingekomen zienswijzen zijn allen tijdig ingediend. Hierna volgt per zienswijze een samenvatting en een beantwoording gegeven (*inclusief evt. wijziging van de verbeelding aangeven*).

Zienswijze 1.

d.d. 27 december 2016 (ingekomen op 29 december 2016)

Inhoud

Stichting tot Behoud van den Doornenburg merkt het volgende op.

- In het bestemmingsplan zou voor de functie bed & breakfast een totaal van 20 bedden worden genoemd en geen oppervlaktemaat worden aangegeven. Dit is niet juist opgenomen in het bestemmingsplan.
- De voorburcht van het kasteel wordt bewoond door twee families. Dit is niet beschreven in het bestemmingsplan. Verzocht wordt dit alsnog te regelen.

Beantwoording

- In de regels van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 10.3.1) is opgenomen dat het aantal slaapplekken bed & breakfast 20 bedraagt en is aan een groepsaccommodatie geen oppervlakte maat gekoppeld. De regels van het bestemmingsplan behoeven dan ook geen aanpassing.

Wel wordt geconstateerd dat de toelichting (pag. 23/24) niet is aangepast aan de regels. Dit zal alsnog gebeuren.

- In de regels van het nu geldende bestemmingsplan is opgenomen dat per bestemmingsvlak één bedrijfswoning is toegestaan (artikel 10.1.1 sub b). Hierin is geen verandering gebracht.

Nb: zie ook het aangenomen amendement met betrekking tot het NIET toestaan van bed & breakfast en groepsaccommodatie in het kasteel.

Zienswijze 2.

d.d. 4 januari 2017 (ingekomen op 4 januari 2017)

Inhoud

Het perceel Diepenstraat 4 te Angeren is bestemd tot Wonen met de aanduiding 'specifiek vorm van wonen, opslag ten behoeve van tuintechniekbedrijf'. Opgemerkt wordt dat de werkzaamheden die plaatsvinden iets ruimer zijn dan opslag. Ten behoeve van het bedrijfje is een kantoor aanwezig. Daarnaast worden op het perceel reparatiewerkzaamheden uitgevoerd. Gevraagd wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Beantwoording

Het perceel Diepenstraat 4 te Angeren is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan teneinde een omissie in het digitale bestemmingsplan te herstellen: de aanduiding specifieke vorm van Wonen – opslag ten behoeve van tuintechniekbedrijf was namelijk wel opgenomen in het analoge plan, maar niet in het digitale plan.

Geconstateerd is dat de activiteiten die plaatsvinden inderdaad iets ruimer zijn dan beschreven. Er bestaat geen bezwaar tegen het feit dat een kantootje aanwezig is ten behoeve van het bedrijf en dat wat reparatiewerkzaamheden worden uitgevoerd. Dit temeer omdat de schaal van de activiteiten niet kan worden vergroot en de ruimtelijke uitstraling niet wijzigt. De regels van het bestemmingsplan worden derhalve zodanig gewijzigd dat de omschrijving in artikel 23.1.2 sub 1 (sw-31) zal worden gewijzigd in "tuintechniekbedrijf".

Zienswijze 3.

d.d. 4 januari 2017 (ingekomen op 6 januari 2017)

Inhoud

Verzoekers hebben een fruitteeltbedrijf op het perceel Kamervoort 24 te Angeren. De wens bestaat om binnen een nieuwe loods te bouwen bij het bedrijf. Het beoogde bouwwerk kan echter niet volledig binnen het bestaande agrarische bouwblok worden gerealiseerd. Het bouwwerk zou anders gesitueerd kunnen worden, echter daarvoor zou een bestaande boomgaard aan de zijde van de Kamervoort verwijderd moeten worden. Dit wordt niet wenselijk geacht.

Gevraagd wordt het agrarisch bouwblok zodanig aan te passen dat het bouwplan kan worden gerealiseerd. Verzoekers hebben inmiddels hierover contact gehad met de omliggende bureaus. Deze hebben schriftelijk aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de gevraagde aanpassing van het bouwblok.

Beantwoording

Geconstateerd wordt dat de zienswijze feitelijk niet is gericht tegen (onderdelen van) het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt. Gevraagd wordt namelijk het agrarisch bouwvlak Kamervoort 24 te Angeren aan te passen; dit perceel is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wij merken op, dat dit ontwerpbestemmingsplan een eerste partiële herziening van het geldende bestemmingsplan is en géén algehele herziening. De zienswijze dient derhalve beschouwd te worden als een verzoek om planologische medewerking. Zoals in de inleiding is aangegeven worden nieuwe

planologische verzoeken niet meegenomen in deze planherziening. Deze zullen betrokken worden in de volgende onderhoudsronde (Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, 2^e herziening). Dit is besproken met verzoeker.

Zienswijze 4.

d.d. 13 januari 2017 (ingekomen op 16 januari 2017, aangevuld op 17 januari 2017 en 18 januari 2017)

Inhoud

Het perceel van verzoekers is niet opgenomen binnen het plangebied. Reclamanten zijn van oordeel dat dit wel zou moeten en dat bestemmen van hun perceel past binnen de doelstelling van het herzieningsplan. Indien het perceel niet in het bestemmingsplan wordt opgenomen is sprake van willekeur. Opgemerkt wordt dat medewerking toegezegd aan het volgende:

- de realisering van vier woningen op het perceel,
- het bestemmen van de bestaande en vergunde schuur tot wonen,
- bestemmen van verharding en
- het bestemmen van de bestaande (bedrijfs)woning tot wonen.

Beantwoording

Geconstateerd wordt dat de zienswijze feitelijk niet is gericht tegen (onderdelen van) het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt. Gevraagd wordt namelijk de bestemming van het perceel Kruisstraat 25 te Gendt aan te passen teneinde de bouw van vier extra woningen mogelijk te maken en bestaande opstallen om te bestemmen tot Wonen. Het perceel Kruisstraat 25 te Gendt is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

Wij merken op, dat dit ontwerpbestemmingsplan een eerste partiele herziening van het geldende bestemmingsplan is en géén algehele herziening. De zienswijze dient derhalve beschouwd kunnen te worden als een verzoek om planologische medewerking. Zoals in de inleiding is aangegeven worden nieuwe planologische verzoeken niet meegenomen in deze planherziening. Deze zullen betrokken worden in de volgende onderhoudsronde (Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, 2^e herziening).

Volledigheidshalve merken wij op, dat het perceel Kruisstraat 25 te Gendt is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Gendt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied op 31 oktober 2013 is dit perceel buiten het plangebied gehouden. Dit hield verband met een lopende beroepsprocedure omtrent het besluit van het college tot weigering bouwvergunning eerste fase te verlenen voor de bouw van vier woningen en de herbouw van de bestaande woning op het perceel Kruisstraat 25 te Gendt. De Afdeling bestuursrecht van de Raad van State heeft op 2 oktober 2013 het door verzoeker ingestelde beroep ongegrond verklaard. Het besluit de gevraagde vergunning te weigeren werd daarmee onherroepelijk.

Omdat naast de kwestie van de geweigerde bouwvergunning ook een handhavingstraject liep, is er vervolgens een overleg gestart met betrokken partijen. Dit overleg, dat onlangs is beëindigd, heeft niet geresulteerd in concrete afspraken over de bestemming van het perceel. De bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn overigens beëindigd. Nu dit niet tot een resultaat heeft geleid, zullen wij bij een volgende herziening van het bestemmingsplan het perceel adequaat te bestemmen.

Zienswijze 5.

d.d. 13 januari 2017 (ingekomen op 19 januari 2017)

Inhoud

Liander N.V. verzoekt rondom de twee in het buitengebied aanwezige gasdrukmeet- en regelstations nabij Duisterestraat 46 te Doornenburg en ter hoogte van Herenland 6 te Huissen een veiligheidscontour op basis van het Activiteitenbesluit (artikel 3.12 lid 6) op te nemen. Hiermee wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in acht worden genomen.

Beantwoording

Geconstateerd wordt dat de zienswijze feitelijk niet is gericht tegen (onderdelen van) het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt.

Gevraagd wordt namelijk een contour rondom de perceel Duisterestraat 46 te Doornenburg en Herenland 6 te Huissen op te nemen; deze percelen zijn niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wij merken op, dat dit ontwerpbestemmingsplan een eerste partiële herziening van het geldende bestemmingsplan is en géén algehele herziening. De zienswijze dient derhalve beschouwd te worden als een verzoek om planologische medewerking. Zoals in de inleiding is aangegeven worden nieuwe planologische verzoeken niet meegenomen in deze planherziening. Deze zullen betrokken worden in de volgende onderhoudsronde (Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, 2^e herziening). Overigens hebben wij Liander bericht, dat er binnen de contouren van de gasregel en –meetstations als genoemd geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden: er heeft dan ook geen ruimtelijk effect geregeld te worden. Opname van een zone lijkt gelet daarop niet zinvol. Liander heeft aangegeven hiermee te kunnen instemmen.

Zienswijze 6.

d.d. 18 januari 2017 (ingekomen op 19 januari 2017)

Inhoud

Gevraagd wordt het bestemmingsvlak Wonen van het perceel Koffiemolen 1 te Doornenburg uit te breiden. Met deze uitbreiding kan het gebouw ten behoeve van Kanoverhuur beter aansluiten op de omgeving. Verder wordt gevraagd het perceel niet alleen toe te staan voor kanoverhuur, maar ook voor fietsverhuur en organisatiebureau voor bedrijfsuitstapjes, -feestjes en partijen en horeca.

Beantwoording

Het perceel Koffiemolen 1 te Doornenburg is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan teneinde een omissie in het digitale bestemmingsplan te herstellen: de aanduiding specifieke vorm van Wonen – kanoverhuur was namelijk wel opgenomen in het analoge plan, maar niet in het digitale plan.

Wat betreft de vraag de toe te stane activiteiten uit te breiden merken wij het volgen de op. De activiteiten, fietsen en kanoën, worden op grond van de begripsbepalingen van het bestemmingsplan gezien als extensief recreatief medegebruik. Dergelijke activiteiten beschouwen wij als een recreatieve meerwaarde voor het gebied.

Wij kunnen er dan ook mee instemmen dat kanoverhuur en fietsverhuur wordt gefaciliteerd in het buitengebied. Tegen een toevoeging van fietsverhuur binnen de omschrijving specifieke vorm van wonen bestaat bij ons dan ook geen bezwaar.

Wij merken op 11 juli 2016 dat een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van kano- en fietsverhuur met ondersteunende horeca op het perceel Koffiemolen 1 te Doornenburg. Voorafgaand het besluit tot verlenen van vergunning is diverse malen overleg gevoerd met aanvrager. Daarbij is namens de gemeente steeds aangegeven dat bebouwing binnen het bestemmingsvlak Wonen opgericht moet worden, dat

- geen uitbreiding van het bestemmingsvlak wordt voorgestaan én
- zelfstandige horeca niet wordt toegestaan.

Opgemerkt wordt dat het niet wenselijk wordt geacht bebouwing verder van de woning te realiseren: uitgangspunt is namelijk bebouwing zoveel als mogelijk te concentreren. Een uitbreiding van het bestemmingsvlak gaat bovendien ten koste van de bestemming Natuur en dit wordt niet wenselijk geacht. Een uitbreiding met activiteiten als bedrijfsuitstapjes en feesten en partijen en horeca achten wij evenmin wenselijk. Dergelijke activiteiten beschouwen wij als een intensieve vorm van recreatie. Het toestaan van

deze vorm van recreatie wordt niet passend geacht binnen het gebied en een verruiming van de bestemming op deze locatie staan wij dan ook niet toe.

Resumerend merken wij op, dat naar aanleiding van de zienswijze wij de regels van het bestemmingsplan zodanig wijzigen, dat de omschrijving in artikel 23.1.2 sub 1 (sw-37) derhalve zal worden gewijzigd in "*kano- en fietsverhuur*".

Een verdere verruiming van activiteiten én een vergroting van het bestemmingsvlak Wonen achten wij niet wenselijk. Dit onderdeel van de zienswijze geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7.

d.d. 20 januari 2017 (ingekomen op 20 januari 2017)

Inhoud

Aangevoerd wordt dat de woning Olyhorststraat 5 / 5a te Gendt in het verleden met medeweten van het toenmalige college is gesplitst in twee zelfstandige woningen gevraagd wordt deze feitelijk situatie die al meer dan 20 jaar bestaat in overeenstemming met het bestemmingsplan te brengen. Gesteld wordt dat op basis van rechtszekerheid, gelijkheid en het vertrouwensbeginsel medewerking verleend zou moeten worden.

Verder wordt gevraagd het bestemmingsplan Wonen te verruimen zodat de bestaande woning uitgebreid kan worden en bestaande bijgebouwen gesloopt worden en twee nieuwe bijgebouwen van 8 x 12m gebouwd kunnen worden. Een uitbreiding van het bestemmingsvlak heeft geen of nauwelijks ruimtelijke gevolgen.

Beantwoording

Geconstateerd wordt dat de zienswijze feitelijk niet is gericht tegen (onderdelen van) het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt. Gevraagd wordt namelijk de bestemming van het perceel Olyhorststraat 5/5a te Gendt aan te passen; dit perceel is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wij merken op, dat dit ontwerpbestemmingsplan een eerste partiele herziening van het geldende bestemmingsplan is en géén algehele herziening. De zienswijze dient derhalve beschouwd te worden als een verzoek om planologische medewerking.

Ambtshalve merken wij inhoudelijk het volgende op. Verzoekers zijn van oordeel dat op grond van het gemeentelijk beleid en wel op basis van de notitie dubbele (be)woning in het buitengebied er omstandigheden zijn om medewerking te verlenen aan het splitsen van de woning Olyhorststraat 5, 5a te Gendt.

Wij delen dit oordeel niet. Op grond van het gemeentelijk beleid worden bestaande situaties waarbij een woning in afwijking van het bestemmingsplan is gesplitst, uitsluitend gelegaliseerd als handhaving in strijd is met algemene beginselen van behoorlijk bestuur en/of onevenredig wordt geschaad indien geen medewerking wordt verleend aan de woningsplitsing.

Daarvan is hier naar ons oordeel geen sprake. Immers in 1988 is de woning met vergunning verbouwd . Door de verbouw van de woning werd de woning geschikt voor inwoning. Op het formulier aanvraag bouwvergunning werd onder het kopje "*Verdere opmerkingen en eventuele toelichting: (hier tevens de tijdelijke behoefte aan woongelegenheden motiveren, indien het bouwwerk bestemd is om daarin te voorzien)*" het volgende gemeld: "*Woongelegenheden t.b.v mijn invalide zuster (naam...) d. i.v. met haar ziekte dagelijks toezicht nodig heeft (...)*"

Na de verbouw bleef er volgens de bouwtekening behorende bij deze vergunning een verbinding bestaan tussen de beide woongedeelten. Van een (planologisch) zelfstandige woning was dan ook geen sprake.

Het feit dat wel OZB is betaald voor twee woningen en dat dat het pand twee huisnummers heeft, doet hier niets aan af. In de notitie dubbele (be) woning in het buitengebied is hierover het volgende gesteld.

“Argumenten die worden genoemd om een woning planologisch te splitsen, is dat de woning in het kader van de WOZ is aangemerkt als een dubbele woning én dat twee huisnummers zijn toegekend. Naar aanleiding hiervan wordt het volgende opgemerkt.

1.) Bij de bepaling van de WOZ-waarde wordt niet gekeken naar het bestemmingsplan. Er wordt uitgegaan van de feitelijk geconstateerde situatie, ook als situatie deze niet de legale is. Daardoor kan het voorkomen dat een woning in bij de waarde bepaling in het kader van de WOZ wordt aangemerkt als een dubbele woning, terwijl volgens het bestemmingsplan sprake is van één woning.

2.) In het kader van de BAG worden huisnummers toegekend aan verblijfsobjecten. Een verblijfsobject in de zin van de BAG is niet altijd gelijk aan een zelfstandige woning in de zin van het bestemmingsplan. Bovendien wordt ook hier gekeken naar de feitelijk geconstateerde situatie. Als een huisnummer is toegekend voor een woning in de zin van de BAG wil dit dus niet zeggen, dat er planologische ook sprake is van een woning. In het verleden werd ook in dit kader niet gekeken naar het bestemmingsplan. Bij de huidige toetsing gebeurt dat wel: indien blijkt dat sprake is van een zelfstandig verblijfsobject in de zin van de BAG, maar strijd is met het bestemmingsplan, dan wordt een ‘geconstateerd’ adres opgenomen. Vervolgens moet worden bepaald of er handhavend (in verband met strijd met het bestemmingsplan) wordt opgetreden.”

Het perceel waarop de woning is gesitueerd, betreft één kadastraal perceel, met één eigenaar. De eigenaar wordt dan ook niet onevenredig geschaad, indien de woning planologisch één woning blijft.

Tenslotte wordt opgemerkt, dat indien medewerking verleend zou worden, de maximale oppervlakte bijgebouwen bij een gesplitste woning 75 m2 bedraagt. De bouw van twee bijgebouwen van 8 x 12 zou geleet op het oppervlakte criterium dan ook niet mogelijk zijn.

Zienswijze 8.

d.d. 20 januari 2017 (ingekomen op 23 januari 2017)

Inhoud

Opgemerkt wordt dat de mogelijkheid om een bed & breakfast en een groepsaccommodatie mogelijk te maken in kasteel Doornenburg kan leiden tot aantasting c.q. ernstige verstering van het beschermde Rijksmonument. Gevraagd wordt extra voorwaarden op te nemen om een aantasting van het historische gebouw te voorkomen.

Beantwoording

In artikel 10.1.1 is onder sub d. opgenomen dat gronden bestemd zijn voor *“het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de directe omgeving, als opgenomen in Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten”*.

Met de afwijkingmogelijkheid is niet beoogd afbreuk te doen aan aanwezige cultuurhistorisch en monumentale waarden. De zienswijze geeft ons aanleiding van de ontwerpregels als volgt aan te scherpen:

- Aan artikel 10.3.1 sub a wordt toegevoegd: *“het bepaalde in artikel 10.1.1 sub d in acht wordt genomen”*.
- Aan artikel 10.3.1 sub b wordt toegevoegd: *“het bepaalde in artikel 10.1.1 sub d in acht wordt genomen”*.

Nb: zie ook het aangenomen amendement met betrekking tot het NIET toestaan van bed & breakfast en groepsaccommodatie in het kasteel.

Zienswijze 9.

d.d. 19 januari 2017 (ingekomen op 23 januari 2017)

Inhoud

Gevraagd wordt de bestemming van het perceel de Hoek 10 te Haalderen te wijzigen van agrarisch (bouwlak) naar Wonen. De bedrijfsactiviteiten van het fruitteelt bedrijf dat ter plaatse gevestigd was zijn namelijk beëindigd.

Beantwoording

Geconstateerd wordt dat de zienswijze feitelijk niet is gericht tegen (onderdelen van) het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt. Gevraagd wordt namelijk de bestemming van het perceel de Hoek 10 te Haalderen aan te passen; dit perceel is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wij merken op, dat dit ontwerpbestemmingsplan een eerste partiële herziening van het geldende bestemmingsplan is en géén algehele herziening. De zienswijze dient derhalve beschouwd te worden als een verzoek om planologische medewerking. Zoals in de inleiding is aangegeven worden nieuwe planologische verzoeken niet meegenomen in deze planherziening. Deze zullen betrokken worden in de volgende onderhoudsronde (Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, 2^e herziening). Dit is besproken met verzoeker.

Zienswijze 10.

d.d. 19 januari 2017 (ingekomen op 23 januari 2017)

Inhoud

Reclamanten wensen duidelijkheid op de vraag of het perceel Pannerdenseweg 37, 37a, 37b, 37c te Doornbrug is bestemd voor vier wooneenheden. Verder wordt gevraagd medewerking te verlenen aan een gebruik van het pand voor bed & breakfast.

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan is op het perceel Pannerdenseweg 37, 37a, 37b en 37c te Doornburg een bouwaanduiding gestapeld opgenomen en is bepaald dat maximaal vier wooneenheden zijn toegestaan. In artikel 23.5.5 sub b van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen dat het bevoegd gezag (mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden) een omgevingsvergunning kan verlenen voor het toestaan van een recreatieve activiteit in de vorm van een bed & breakfast. Er zal derhalve een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden om medewerking te kunnen verlenen.

Zienswijze 11.

d.d. 23 januari 2017 (ingekomen op 23 januari 2017) en aangevuld op 17 februari 2017 (ingekomen op 20 februari 2017).

Inhoud

Namens verzoeker wordt gesteld, dat voor het perceel Lodderhoeksestraat 57 te Angeren een planologisch-juridische regeling getroffen moet worden die in overeenstemming is met de bestaande (legale) situatie. Opgemerkt wordt dat het perceel Lodderhoeksestraat 57 te Angeren is bestemd tot Wonen, binnen het bestemmingsvlak is een (hoofd)woning en een aanbouwwoning ten behoeve van inwoning aanwezig. Tevens is ter plaatse een bungalow aanwezig. De bungalow is nog steeds als woning in gebruik. De bungalow is niet als zodanig bestemd, maar valt qua bouwen en gebruik onder het overgangsrecht. Deze bestaande (legale) situatie moet naar het oordeel van verzoeker worden hersteld en worden betrokken bij het herstelplan.

Verzoeker wenst zijn perceel te splitsen in twee percelen en verzoekt op een deel van zijn perceel dat bestemd is Agrarisch met waarden - Dijkzone de bouw van een woning mogelijk te maken. Gesteld wordt dat dit betrokken kan worden bij deze planherziening, daartoe wordt verwezen naar uitspraak van de

Afdeling. Indien de gemeenteraad geen medewerking wilt verlenen aan het toevoegen van een woning op deze plaats, bestaat de bereidheid de aanwezige bungalow te slopen.

Beantwoording

Geconstateerd wordt dat de zienswijze feitelijk niet is gericht tegen (onderdelen van) het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt. Gevraagd wordt namelijk de bestemming van het perceel Lodderhoeksestraat 57 te Angeren aan te passen; dit perceel is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wij merken op, dat dit ontwerpbestemmingsplan een eerste partiele herziening van het geldende bestemmingsplan is en géén algehele herziening. Bij de uitspraak van de Afdeling waarna verzoeker verwijst, is het perceel dat onderdeel is van het geschil, opgenomen in het betreffende bestemmingsplan. Het perceel Lodderhoeksestraat 57 is *niet* opgenomen in dit bestemmingsplan: de bestemming van het perceel blijft gelijk aan de bestemming zoals die is opgenomen in het nu geldende plan. Het feit dat de regels in algemene zin op onderdelen wordt aangepast, betekent niet dat ook de bestemming van in het bestemmingsplan Buitengebied (2013) algeheel herzien wordt. Zie ook hetgeen hierover in de inleiding is gesteld.

Wij merken overigens op, dat naar ons oordeel geen sprake is van een omissie die hersteld moet worden, zoals verzoeker stelt.

Daarnaast dient het verzoek een nieuwe woning te bouwen, beschouwd te worden als een verzoek om planologische medewerking. Zoals in de inleiding is aangegeven worden nieuwe planologische verzoeken niet meegenomen in deze planherziening.

Wat betreft de vermeende omissie die hersteld zou moeten worden merken wij het volgende op. Op 6 december 2011 werd het bestemmingsplan Lodderhoeksestraat 57 te Angeren vastgesteld. Dit bestemmingsplan beoogde de bouw van een woning op het perceel Lodderhoeksestraat 57 te Angeren mogelijk te maken *ter vervanging* een bestaande woning (dat is de woning die verzoeker nu de bungalow noemt).

Omdat het destijds ontwikkelde bouwplan niet geheel paste binnen het bestemmingsplan zoals dat was vastgesteld, is het perceel in overleg met verzoeker meegenomen bij de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied en daarin opnieuw bestemd tot Wonen. In de inspraakreactie werd destijds ook nadrukkelijk aangegeven, dat sprake was van *vervanging* van een woning.

Op 14 juni 2013 is omgevingsvergunning verleend voor het vervangen van een bestaande woning door een nieuwe woning op het perceel Lodderhoeksestraat 57 te Angeren. Op de bouwtekening behorende bij de aanvraag bij bestaande woning (door verzoeker bungalow genoemd) "*te slopen*".

Op het aanvraagformulier is bij projectomschrijving "*het betreft het vervangen van de bestaande woning door een nieuwe woning*."

Deze stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Hieruit valt af te leiden dat de nieuwe woning alleen gebouwd kon worden indien de oude woning werd gesloopt. Om deze reden is ook het bestemmingsplan herzien. Wij delen het standpunt dan ook niet dat sprake is van een bestaande (legale) situatie. Uit vorenstaande blijkt namelijk duidelijk dat ook verzoeker uitdrukkelijk de intentie had de bestaande woning te slopen.

Dit wordt bevestigd door het feit dat diverse malen met verzoeker is gesproken over de sloop van de 'bungalow' en het aanvragen van een sloopvergunning. In dit verband verwijzen wij naar citaten uit een mailwisseling die verzoeker had met een medewerker van de ODRA.

"Zoals afgelopen vrijdag telefonisch besproken zijn wij van plan om de oude woning te slopen nadat we de uitbreiding van de woning gerealiseerd hebben.

Hiermee voorkomen we dat er problemen ontstaan in het geval mijn schoonmoeder eerder bij ons in moet trekken." (mail van verzoeker d.d. 17 oktober 2015)

en

"Zodra we weten wanneer we de woning willen slopen (zoals besproken is dit afhankelijk van de realisatie van de uitbreiding van onze woning) zullen we de sloopvergunning indienen met bijbehorend asbestinventarisatierapport, omdat (zoals besproken) bij ons bekend is dat er in het dak van de woning asbest verwerkt zit." (mail van verzoeker d.d. 19 oktober 2015)

Wij zien dan ook geen enkele aanleiding de bestaande bungalow die gedurende het bouwproces bewoond wordt door een ouder van de hoofdbewoners expliciet te bestemmen.

Verder merken wij op dat op grond van de uitgangpunten van het bestemmingsplan Buitengebied het niet is toegestaan woningen toe te voegen. Wij zullen u dan ook niet voorstellen het bestemmingsplan aan te passen in de gewenste zin. Overigens merken wij op, dat al zouden wij de bereidheid hebben het verzoek te betrekken bij deze herziening en hieraan medewerking te verlenen, dan nog had de bestemming niet aangepast kunnen worden in verband met het ontbreken van essentiële informatie als een bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, Flora en Fauna onderzoek, akoestisch onderzoek etc.

Zienswijze 12.

d.d. 24 januari 2017 (ingekomen op 24 januari 2017)

Inhoud

De zienswijze is gericht tegen de mogelijkheid om binnen de bestemming Cultuur en ontspanning (kasteel Doornenburg) een bed & breakfast en een groepsaccommodatie mogelijk te maken. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om historische functies van het kasteel en bijgebouwen te wijzigen: dit wordt als een ernstige verstoring van het rijksmonument gezien. Het bepaalde in artikel 10.3.1 wordt strijdig met de Wro genoemd. Er wordt niet getoetst op ruimtelijk aanvaardbaarheid, uitvoerbaarheid en nut en noodzaak (waaronder ladder voor duurzame verstedelijking). Verzocht wordt eventuele verstoringen door functiewijziging van het kasteel en bijgebouwen te voorkomen door extra voorwaarden in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

In de Kadernota verblijfsrecreatie Lingewaard is opgenomen, dat kleinschalige verblijf recreatieve initiatieven in Lingewaard gewenst zijn. In het Buitengebied is (na afwijking van het bestemmingsplan) bed & breakfast en groepsaccommodatie mogelijk in bestaande bebouwing binnen de bestemmingen Wonen en Agrarisch. Mits voldaan wordt aan de afwijkingsvoorwaarden, zijn de ruimtelijke effecten van de realisatie van een bed & breakfast en/of een groepsaccommodatie beperkt.

Gelet daarop en mede gezien de wens van de Stichting tot behoud van den Doornenburg om gebruiksmogelijkheden te kunnen vergroten en zo de exploitatie van het kasteel en omliggend terrein te kunnen verbeteren, bestaat bij ons geen bezwaar om in de regels op te nemen dat omgevingsvergunning kan worden verleend voor de genoemde recreatieve activiteiten. Met de toetsingscriteria zijn naar ons oordeel voldoende om een goede afweging van belangen te kunnen maken. Overigens is een bed & breakfast en/of een groepsaccommodatie geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Een toets aan de ladder is dan ook niet noodzakelijk.

Wat betreft het behoud van de waarde van het rijksmonument merken wij het volgende op. In artikel 10.1.1 is onder sub d. opgenomen dat gronden bestemd zijn voor *"het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de directe omgeving, als opgenomen in Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten"*.

Met de afwijkingsmogelijkheid is niet beoogd afbreuk te doen aan aanwezige cultuurhistorisch en monumentale waarden. De zienswijze geeft ons aanleiding van de ontwerpregels als volgt aan te scherpen:

- Aan artikel 10.3.1 sub a wordt toegevoegd: *"het bepaalde in artikel 10.1.1 sub d in acht wordt genomen"*.

- Aan artikel 10.3.1 sub b wordt toegevoegd: *“het bepaalde in artikel 10.1.1 sub d in acht wordt genomen”*.

Nb: zie ook het aangenomen amendement met betrekking tot het NIET toestaan van bed & breakfast en groepsaccommodatie in het kasteel.

Zienswijze 13.

d.d. 24 januari 2017 (ingekomen op 24 januari 2017)

Inhoud

De zienswijze is gericht tegen de mogelijkheid om binnen de bestemming Cultuur en ontspanning (kasteel Doornenburg) een bed & breakfast en een groepsaccommodatie mogelijk te maken. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om historische functies van het kasteel en bijgebouwen te wijzigen: dit wordt als een ernstige verstoring van het rijksmonument gezien. Het bepaalde in artikel 10.3.1 wordt strijdig met de Wro genoemd. Er wordt niet getoetst op ruimtelijk aanvaardbaarheid, uitvoerbaarheid en nut en noodzaak (waaronder ladder voor duurzame verstedelijking. Verzocht word eventuele verstoringen door functiewijziging van het kasteel en bijgebouwen te voorkomen door extra voorwaarden in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

In de Kadernota verblijfsrecreatie Lingewaard is opgenomen, dat kleinschalige verblijf recreatieve initiatieven in Lingewaard gewenst zijn. In het Buitengebied is (na afwijking van het bestemmingsplan) bed & breakfast en groepsaccommodatie mogelijk in bestaande bebouwing binnen de bestemmingen Wonen en Agrarisch. Mits voldaan wordt aan de afwijkingsvoorwaarden, zijn de ruimtelijke effecten van de realisatie van een bed & breakfast en/of een groepsaccommodatie beperkt.

Gelet daarop en mede gezien de wens van de Stichting tot behoud van den Doornenburg om gebruiksmogelijkheden te kunnen vergroten en zo de exploitatie te kunnen verbeteren, bestaat bij ons geen bezwaar om in de regels op te nemen dat omgevingsvergunning kan worden verleend voor de genoemde recreatieve activiteiten. Met de toetsingscriteria zijn naar ons oordeel voldoende om een goede afweging van belangen te kunnen maken. Overigens is een bed & breakfast en/of een groepsaccommodatie geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Een toets aan de ladder is dan ok niet noodzakelijk.

Wat betreft het behoud van de waarde van het rijksmonument merken wij het volgende op. In artikel 10.1.1 is onder sub d. opgenomen dat gronden bestemd zijn voor *“het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de directe omgeving, als opgenomen in Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten”*.

Met de afwijkingmogelijkheid is niet beoogd afbreuk te doen aan aanwezige cultuurhistorisch en monumentale waarden. De zienswijze geeft ons aanleiding van de ontwerpregels als volgt aan te scherpen:

- Aan artikel 10.3.1 sub a wordt toegevoegd: *“het bepaalde in artikel 10.1.1 sub d in acht wordt genomen”*.
- Aan artikel 10.3.1 sub b wordt toegevoegd: *“het bepaalde in artikel 10.1.1 sub d in acht wordt genomen”*.

Nb: zie ook het aangenomen amendement met betrekking tot het NIET toestaan van bed & breakfast en groepsaccommodatie in het kasteel.

Zienswijze 14.

d.d. 23 januari 2017 (ingekomen op 23 januari 2017)

Inhoud

De zienswijze is gericht tegen de mogelijkheid om binnen de bestemming Cultuur en ontspanning (kasteel Doornenburg) een bed & breakfast en een groepsaccommodatie mogelijk te maken.

Hiermee ontstaat de mogelijkheid om historische functies van het kasteel en bijgebouwen te wijzigen: dit wordt als een ernstige verstoring van het rijksmonument gezien. Verzocht word eventuele verstoringen door functiewijziging van het kasteel en bijgebouwen te voorkomen door extra voorwaarden in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

In de Kadernota verblijfsrecreatie Lingewaard is opgenomen, dat kleinschalige verblijf recreatieve initiatieven in Lingewaard gewenst zijn. In het Buitengebied is (na afwijking van het bestemmingsplan) bed & breakfast en groepsaccommodatie mogelijk in bestaande bebouwing binnen de bestemmingen Wonen en Agrarisch. Mits voldaan wordt aan de afwijkingsvoorwaarden, zijn de ruimtelijke effecten van de realisatie van een bed & breakfast en/of een groepsaccommodatie beperkt.

Gelet daarop en mede gezien de wens van de Stichting tot behoud van den Doornenburg om gebruiksmogelijkheden te kunnen vergroten en zo de exploitatie te kunnen verbeteren, bestaat bij ons geen bezwaar om in de regels op te nemen dat omgevingsvergunning kan worden verleend voor de genoemde recreatieve activiteiten. Met de toetsingscriteria zijn naar ons oordeel voldoende om een goede afweging van belangen te kunnen maken.

Wat betreft het behoud van de waarde van het rijksmonument merken wij het volgende op. In artikel 10.1.1 is onder sub d. opgenomen dat gronden bestemd zijn voor *“het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de directe omgeving, als opgenomen in Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten”*.

Met de afwijkingmogelijkheid is niet beoogd afbreuk te doen aan aanwezige cultuurhistorisch en monumentale waarden. De zienswijze geeft ons aanleiding van de ontwerpregels als volgt aan te scherpen:

- Aan artikel 10.3.1 sub a wordt toegevoegd: *“het bepaalde in artikel 10.1.1 sub d in acht wordt genomen”*.
- Aan artikel 10.3.1 sub b wordt toegevoegd: *“het bepaalde in artikel 10.1.1 sub d in acht wordt genomen”*.

Nb: zie ook het aangenomen amendement met betrekking tot het NIET toestaan van bed & breakfast en groepsaccommodatie in het kasteel.

Zienswijze 15.

d.d. 23 januari 2017 (ingekomen op 23 januari 2017)

Inhoud

Het perceel Langstraat 38 te Gendt is bestemd tot Wonen met de aanduiding ‘specifiek vorm van wonen, detailhandel’. Opgemerkt wordt dat op het perceel geen detailhandel plaatsvindt, maar dat het wordt gebruikt als verhuurbedrijf. Gevraagd wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Beantwoording

Het perceel Langstraat 38 te Gendt is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan teneinde een omissie in het digitale bestemmingsplan te herstellen: de aanduiding specifieke vorm van Wonen – detailhandel was namelijk wel opgenomen in het analoge plan, maar niet in het digitale plan.

Geconstateerd is dat de omschrijving detailhandel inderdaad niet juist is. Ter plaatse vindt opslag en verhuur van partybenodigdheden plaats. De regels van het bestemmingsplan worden derhalve zodanig gewijzigd dat de omschrijving in artikel 23.1.2 sub 1 (sw-16) zal derhalve worden gewijzigd in “*opslag en verhuur van partybenodigdheden*”.

Nb. In verband met de lopende handhavingstaak heeft de gemeenteraad besloten eerst de bezwaarprocedure af te wachten en daarna (opnieuw) te overwegen of een verandering van de bestemming wenselijk is, al dan niet door middel van een partiele herziening.

Zienswijze 16.

d.d. 25 januari 2017 (ingekomen op 25 januari 2017)

Inhoud

Opgemerkt wordt dat in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld, de woning Krakkedel 10a te Doornenburg in aanbouw is en grotendeels gereed is. De wijze waarop de bestemmingsvlakken zijn aangegeven stemt niet overeen met de kadastrale situatie, gevraagd wordt dit aan te passen. Verder wordt opgemerkt, dat de dubbelbestemming Archeologie ontbreekt.

Beantwoording

Het bestemmingsvlak Wonen is wel op de juiste wijze opgenomen, het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

De constatering dat de dubbelbestemming Archeologie niet is opgenomen is juist. Dit geldt voor alle percelen die in dit herzieningsplan zijn opgenomen. De verbeelding zal worden aangepast.

4. Conclusie

Een aantal zienswijzen leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hierna. In verband met twee amendementen die bij de vaststelling zijn aangenomen, is de Reactienota aangepast ten opzichte van het voorstel van het college aan de gemeenteraad..

Overzicht wijzigingen

Aanleiding	Aanpassing
Zienswijze 1	Toelichting: <ul style="list-style-type: none"> - pag 23 van de toelichting wordt aangepast aan en in overeenstemming gebracht met de regels
Zienswijze 2	Regels: <ul style="list-style-type: none"> - de omschrijving in artikel 23.1.2 sub 1 (sw-31) wordt gewijzigd in "tuintechniekbedrijf".
Zienswijze 6	Regels: <ul style="list-style-type: none"> - de omschrijving in artikel 23.1.2 sub 1 (sw-37) wordt gewijzigd in "kano-en fietsverhuur". -
Zienswijze 8, 12, 13, 14	Regels: <ul style="list-style-type: none"> - Aan artikel 10.3.1 sub a wordt toegevoegd: "het bepaalde in artikel 10.1.1 sub d in acht wordt genomen". - Aan artikel 10.3.1 sub b wordt toegevoegd: "het bepaalde in artikel 10.1.1 sub d in acht wordt genomen". - In artikel 10.3.1 sub a en 10.3.1 sub b wordt bepaald dat de afwijkingsmogelijk alleen van toepassing is op het perceel dat is aangeduid tot 'recreatie'. <p>Aan bijlage 3 wordt aan de lijst Rijksmonumenten toegevoegd:</p> <p>Doornenburg, Kerkstraat 27. Kasteel Doornenburg.</p> <p>Omschrijving: <i>Omgracht kasteel op ongeveer vierkante plattegrond, voorzien van kantelen, uitgekraagde hoektorentjes en aan de westzijde een gotische trapgevel, waarnaast een slanke spietoren. Het in gedeelten in de loop der 14e en 15e eeuw tot stand gekomen bouwwerk werd in 1937-'42 ingrijpend gerestaureerd, in 1944-'45 verwoest en sedertdien in de vroegere staat herbouwd. Uitgestrekte voorburch met poort, geflankeerd door ronde torens, een weergang op bogen met half-rond uitgebouwde en een vierkante toren, een gotische kapel met arkeltorentje en driezijdige sluiting, alsmede een kasteel-boerderij. Houten ophaalbrug naar de poort van de voorburch, met ophaalmechanisme, en houten loopbrug naar het kasteel.</i></p> <p>Kadastraal bekend: Doornenburg sectie A, nrs 212 en 773</p>

	Verbeelding: <ul style="list-style-type: none">- op de verbeelding wordt binnen de bestemming Cultuur en ontspanning ter plaatse van de voorburcht een aanduiding recreatie opgenomen
Zienswijze 16	Verbeelding: <p>de dubbelbestemming Archeologie wordt opgenomen conform het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard.</p>