

Zienswijzennotitie Betreffende het ontwerpbestemmingsplan “Van Heemstraweg 26 Beuningen.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 27 juni tot en met 7 augustus 2017.

Er is tijdig één zienswijze binnengekomen, namelijk van de bewoners van Hosterdstraat 2a in Beuningen.

De in dit ontwerp bestemmingsplan geplande ontwikkelingen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor de ontwikkelingslocatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied Beuningen, vastgesteld 14 juni 2011.

Het vigerende bestemmingsplan kent ter plaatse van de ontwikkelingslocatie de bestemming ‘bedrijf’, uit de categorieën 1, 2 en 3.1 en een bedrijfswoning. Het noordwestelijke deel van het plangebied heeft de bestemming agrarisch met waarden, de waarde betreft de landschappelijke waarde.

Binnen deze bestemmingen zijn de gewenste ontwikkeling niet mogelijk.

Om de gewenste bouw van een woning en het gebruik tbv woondoeleinden van het bedrijfsperceel, mogelijk te maken is het nodig dat het bestemmingsplan herzien wordt.

In de ingebrachte zienswijze worden een aantal mogelijke tekortkomingen in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven, die aanleiding zijn om te verzoeken om het plan aan te passen.

De zienswijze vatten we samen en gaan er dan achtereenvolgens op in.

Beleid functieverandering Buitengebied

1. Appellant stelt dat het plan niet past binnen het beleid voor functieverandering in het Buitengebied omdat niet voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld worden.
Het plan past niet binnen het beleid voor wat betreft het hergebruik van de monumentale bedrijfswoning met bijgebouw als burgerbewoning en ook niet voor wat betreft de bouw van de nieuwe woning op het perceel.
Bovendien ziet appellant niet in waarom er sprake is van een kwaliteitsverbetering.
2. Er komen 3 wooneenheden terug ipv de toegestane 2 woningen;
3. Onduidelijk is of voldaan wordt aan de voorwaarde dat 50 % van de bebouwing gesloopt moet worden voor hergebruik van bedrijfsbebouwing, dit blijkt niet uit het plan.
4. In het plan is niet duidelijk gemaakt of er een goedkeuring is verkregen van de commissie ruimtelijke kwaliteit of het cultureel erfgoed voor hergebruik van de monumentale bebouwing.
5. Vervangende nieuwbouw mag enkel opgericht worden ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Het bouwblok is gesitueerd daar waar niet gesloopt wordt omdat er geen bebouwing stond.
6. Niet voldaan wordt aan de voorwaarde, voor nieuwbouw van een woning, dat 750 m2 bedrijfsbebouwing gesloopt moet worden. De toelichting gaat hier onvoldoende op in.
7. Voorts ontbreekt in de toelichting een beoordeling of het gesloopte aantal m2 in verhouding staat tot de terug te bouwen massa in relatie tot de verevening die plaatsvindt.
8. Het plan zou voorts niet getoetst zijn aan o.a aspecten van milieu, bodem, verkeer en veiligheid.
9. Art 11 van het beleid is toegepast omdat het initiatief niet past binnen het beleid. Appellant ziet niet in waarom sprake is van een wezenlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt overigens ook onvoldoende gemotiveerd in de toelichting van het plan. Voorts acht appellant het niet de bedoeling van art 11 dat het beleid voor functieverandering opzij gezet wordt bij het zoeken naar een maatwerkoplossing.

Onze reactie hierop is als volgt:

Ad1:

De stellingname dat het plan niet in het in 2010 vastgestelde beleid voor functieverandering in het Buitengebied past is correct, dit is namelijk niet het argument geweest om mee te werken aan dit plan. Het beleid wordt in de besluitvorming en de toelichting van het bestemmingsplan wel aangehaald omdat het plan deels wel voldoet en dit beleid wel als uitgangspunt genomen is voor de oordeelsvorming en belangenafweging.

Er is besloten mee te werken aan dit plan om de volgende redenen.

Door de zorgvuldige uitwerking van dit plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Het perceel heeft, nu nog, een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming mogen bedrijven gevestigd worden die worden genoemd in de bedrijvenlijst, horend bij het bestemmingsplan, in de milieu categorie 1, 2 en 3.1. Concreet kan dit bijvoorbeeld betekenen dat er een chemische wasserij, tapijtreinigingsbedrijf, vuilophaalbedrijf, afvalinzamel-depot of een verhuur bedrijf voor machines, gevestigd kan worden. Het gemeentelijke beleid is er op gericht bedrijven, die niet passen binnen het beleid voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven, zo veel mogelijk op de daarvoor bestemde bedrijventerreinen te (laten) vestigen. Weliswaar kent dit ontwerpbestemmingsplan een mogelijkheid voor vestiging van bedrijfsactiviteiten binnen de woonbestemming, maar dit is heel beperkt in omvang en soort, en standaardbeleid voor woonbestemmingen in het buitengebied en binnen de kernen van de gemeente Beuningen.

Een zorgvuldige inpassing van één woning in de plaats van de bedrijfsbestemming en de bedrijfsopstallen betekent een verbetering van de omgevingskwaliteit. Er wordt dan immers voldaan aan het gemeentelijke beleid aangaande bedrijfsvestigingen. Een zorgvuldig ingepaste woning met tuin heeft een geringere ruimtelijke impact op de omgeving dan een bedrijfspand met de toegestane bedrijfsactiviteiten binnen de nu nog geldende bedrijfsbestemming in en om het pand. Het plan is op 9 juni jl. beoordeeld in het kader van vooroverleg met de rayonarchitect. Op 4 september is dit advies in een officieel document bevestigd. Het Gelders Genootschap heeft geoordeeld dat het monument aan de Van Heemstraweg door dit plan veel beter tot uitdrukking komt hetgeen een enorme winst is. Daarnaast is het een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit dat het perceel een woonbestemming krijgt ipv de bedrijfsbestemming zoals eerder genoemd. Deze verbetering van de beeldkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit is hier vooral een winst omdat het perceel op een zichtlocatie ligt op de hoek Hosterdstraat/Van Heemstraweg bij de entree van het dorp Beuningen.

Ad 2.

Binnen het bestemmingsplan zijn 2 woningen mogelijk, namelijk de oorspronkelijke monumentale bedrijfswoning die een woonbestemming krijgt, en de nieuw te bouwen woning.

Ad 3.

Zoals onder ad 1 gesteld is de motivering om aan dit plan mee te werken niet omdat het plan past binnen het beleid voor functieverandering in het buitengebied. Om toch in te gaan om het aantal gesloopte m2: Er is een bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aanwezig van 356 m2, hiervan wordt 210 m2 gesloopt. De sloop hiervan is in het bestemmingsplan geregeld met een voorwaardelijke verplichting.

Ad 4.

Het Beeldkwaliteitsplan dd. 22 april 2017, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd is uitvoerig besproken met de rayonarchitect van het Gelders Genootschap en op 4 september 2017 voorzien van een positief advies van het Gelders Genootschap. Ook de verbouwing van de monumentale woning is op 21 maart 2016 positief beoordeeld door het Gelders Genootschap. Dit zal in de toelichting worden vermeld.

Ad 5.

Het bouwvlak beperkt zich inderdaad niet tot de fundamente van de te slopen bedrijfsbebouwing. Om de ruimtelijke- en de beeldkwaliteit op deze zichtlocatie te verbeteren en te borgen is in overleg met het Gelders Genootschap een Beeldkwaliteitsplan opgesteld op basis waarvan het bestemmingsplan is opgesteld. De huidige opstelling van de bouwvlakken doet meer recht aan deze beeldkwaliteit dan wanneer de woning op de fundamente van de bedrijfsbebouwing zou worden gebouwd.

Ad 6 en 7.

Zoals eerder gesteld, voldoet het plan niet aan het beleid voor functieverandering. Er zijn echter redenen om hiervan af te wijken, cq medewerking te verlenen aan dit plan, zoals eerder gesteld. Zie hiervoor onder ad. 1.

Ad 8.

Het plan is aan alle ruimtelijk relevante aspecten getoetst, zoals archeologie, bodemvervuiling, milieu. Dit is ook terug te lezen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn diverse onderzoeken verricht. Geen van de onderzoeken concludeerde dat het onderzochte een belemmering vormde voor de uitvoering van dit plan.

Voor wat betreft de milieuaspecten 'zonering en geur, verwijs ik naar de behandeling van de zienswijze hieronder.

Ad 9.

De raad komt beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan en de afwijkingen van het functieveranderingsbeleid op basis van art. 11. Zoals in de toelichting is te lezen, zijn alle betrokken aspecten en belangen afgewogen en kan met recht tot de conclusie worden gekomen dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zie ook onze reactie ad 1 hiervoor.

Milieuzonering

1. In het plan wordt het aspect bedrijven en milieuzonering onvoldoende belicht. Onduidelijk is welke bedrijven zijn betrokken bij de beoordeling, hoe gemeten is en welke afstanden zijn gemeten.
2. Volgens jurisprudentie geldt de afstand tussen de perceelgrens van het bedrijf en de gevel van de woning. Deze afstand is 65 m ipv de gestelde 100 m, waardoor niet aan afstandsnormen voldaan wordt en er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van deze zienswijzen is onze reactie als volgt:

Locatie

Het plangebied ligt op de grens van het bebouwde komgebied van Beuningen aan de drukke doorgaande 'Van Heemstraweg', in de (relatieve) nabijheid van een tweetal agrarische bedrijven.

Gelet op het bovenstaande kan de omgeving worden aangemerkt als 'gemengd gebied' in de zin van de 2009 verschenen VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (verder: "de VNG-brochure").

Ad 1.

De meting.

Op pagina 23 van de toelichting is aan de hand van de hierin opgenomen uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan duidelijk aangegeven welke twee agrarische bouwpercelen zijn bedoeld. Met appellant kan inderdaad wel de vraag gesteld worden welke afstanden zijn gemeten en hoe is gemeten. Dit is inderdaad niet in deze toelichting te vinden. Wel is aangegeven dat deze afstand groter zou zijn dan 100 meter, hetgeen een afdoende afstand zou zijn.

De zienswijze is hierdoor ten aanzien van dit punt deels gegrond, maar dit kan op zichzelf niet leiden tot weigering van medewerking aan de gevraagde planontwikkeling. De toelichting wordt verder uitgebreid waarin de wijze van meten en de gemeten afstanden opgenomen wordt.

Ad 2.

Onjuiste meting?

Volgens blz. 77 van de VNG brochure (2009) dient de richtafstand te worden bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Dit wordt ook in de toelichting van het bestemmingsplan onderkend.

Een indicatieve meting, aan de hand van "Ruimtelijke plannen.nl" laat dan zien dat deze afstand naar het bedrijfsperceel van appellant inderdaad niet meer bedraagt dan 63 meter. De afstand naar het agrarisch (pluimvee)bedrijf aan de Hosterdstraat 1 bedraagt 124 meter.

Geconstateerd moet dan worden dat deze zienswijze gegrond is. Dit zal in de toelichting worden aangepast. Maar ook dit kan op zichzelf niet leiden tot weigering van medewerking aan de gevraagde planontwikkeling. Het is immers een andere vraag of dan ook het plan dan ook is opgesteld in strijd met het gestelde in de VNG-brochure. Daar gaan we hieronder nader op in.

Ad 2.

Zienswijze: Er kan niet aan de afstandsnormen worden voldaan, waardoor geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

We onderkennen dat de toetsing aan de VNG-brochure in de ontwerp-toelichting niet geheel juist is en aangepast dient te worden. De minimale afstand naar het bedrijfskavel van appellant bedraagt 63 meter. De VNG-brochure brengt het houden van rundvee onder de SBI-categorie 0141, 0142 als de categorie "Fokken en houden van rundvee". Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter vanwege geur. Daarnaast is voor het "Fokken en houden van pluimvee: legkippen" de SBI-code 0147 gereserveerd en geldt een richtafstand van 200 meter, ook vanwege geur. Geconstateerd kan worden dat aan beide afstanden niet wordt voldaan.

Echter, deze richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk. In de VNG-brochure wordt op blz. 30 opgemerkt: "De richtafstanden uit bijlage 1 kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Omdat, zoals hierboven reeds werd aangegeven hier inderdaad sprake is van gebiedstype gemengd gebied, worden de bovenstaande richtafstanden in plaats van 100 en 200 meter, resp. 50 en 100 meter. Aan deze afstanden wordt wél voldaan, zodat kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de criteria zoals opgenomen in de VNG-brochure.

Er is naar ons oordeel daarom voor wat betreft het milieuaspect wél sprake van een goede ruimtelijke ordening. De toelichting zal worden aangepast.

Geur

De zienswijze richt zich ten aanzien van dit aspect op de volgende onderdelen:

1. Onduidelijk is waarom er sprake zou zijn van een situatie buiten de bebouwde kom, appellant verzoekt om alsnog te onderzoeken of de beoogde ontwikkeling binnen of buiten de bebouwde kom is gelegen;
2. Uit het plan blijkt niet of rekening is gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden van appellant;

Onze reactie op deze zienswijzen is als volgt:

Ad 1.

Bebouwde kom.

Het begrip 'bebouwde kom' is niet gedefinieerd in de Wgv of het Activiteitenbesluit (onder wiens werkingssfeer het bedrijf van appellant valt). In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel bij het Wgv, waarop de geurregelgeving van paragraaf 3.5.8 van het Activiteit duidelijk is gebaseerd, wordt wel vermeld: "De grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur." Ook is opgenomen: "De bebouwde kom kan namelijk worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven."

De beslissing of er sprake is van een 'bebouwde kom' kan hierdoor moeilijk worden gekwantificeerd. Er zijn gronden om aan te nemen dat de bebouwde kom van Beuningen in het noorden, ter hoogte van het plangebied, inderdaad wordt begrensd door de Van Heemstraweg. Dit omdat de Van Heemstraweg zelf moeilijk kan worden gezien als "aaneengesloten bebouwing met een overwegende woon- of verblijffunctie" terwijl ten Noorden hiervan inderdaad, zoals appellant ook aangeeft "sprake is van een bebouwingslint met onder meer bebouwing en gebruiksfuncties".

In de casus 200907242/1/H1 wordt evenwel aangegeven dat lintbebouwing niet aangemerkt hoeft te worden als 'bebouwing in een samenhangende structuur': *"Ter zitting is gebleken dat sprake is van een landelijk, open gebied, met aan één zijde langs de verbindingsweg tussen Leenderstrijp en Leende gelegen bebouwing. Gelet hierop heeft de voorzieningenrechter met juistheid overwogen dat niet gesproken kan worden van bebouwing in een samenhangende structuur"*

Anderzijds kan uiteraard ook worden betoogd dat de nabijheid van de kern van Beuningen zodanig gering is dat in dit geval wel degelijk gesproken kan worden van een 'bebouwde kom'-situatie.

Wellicht belangrijker dan de constatering of er al dan niet sprake zou zijn van een 'bebouwde kom-situatie' is de vraag welke consequenties verbonden moeten worden aan dit gegeven. Hoe moet de geurhinder in het 'worst-case' (bebouwde kom)- geval worden beoordeeld en wat zijn de consequenties voor het bedrijf van appellant in dit geval?

In Artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit wordt de bescherming tegen geurhinder, van agrarische bedrijven waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden (zoals rundvee) gereguleerd.

Hierin wordt het volgende opgemerkt:

- "1. Het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor vindt niet plaats, indien de afstand tussen enig binnen de inrichting gelegen

dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object, na de oprichting, uitbreiding of wijziging:

- a. minder dan 100 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, of
- b. minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.”

Het gaat hierbij dus om de afstand tussen het dierenverblijf en een geurgevoelig object (zoals een woning). Deze moet minimaal 100 meter (binnen de bebouwde kom) bedragen om gevrijwaard te zijn van de geurhinder als gevolg van het houden van de dieren.

In casu bedraagt de afstand tussen de nieuw te bouwen woning en het dichtstbijzijnde dierenverblijf waar rundvee wordt gehouden 104 meter. Dit betekent dat er ten aanzien van de beoordeling van geur geen sprake zal zijn van een onacceptabel woon- en leefklimaat in de nieuwe woning. (Ten aanzien van het pluimveebedrijf aan de Hosterdstraat 1 werd al (onweersproken) berekend dat wordt voldaan aan de wettelijke bebouwde kom-norm)

We concluderen dat er mogelijk, zekerheid hierover is er niet, kan worden geoordeeld dat er sprake is van een “bebouwde kom-situatie”, maar ook dit leidt niet tot het weigeren van medewerking aan de gevraagde planontwikkeling.

Welke consequenties dit nu heeft voor het bedrijf van appellant, zal bij de behandeling van de volgende zienswijze aan de orde komen.

Ad 2.

Uitbreidingsmogelijkheden.

Door appellant wordt opgemerkt dat in het plan ten onrechte geen overwegingen staan over de mogelijkheden van cliënt om uit te breiden nadat het plan is gerealiseerd. In de ontwerptoelichting is hier nog niet op ingegaan. Dit zal worden aangepast. Dat hier niet op is ingegaan is omdat bij de oorspronkelijke afstandsrekening er vanuit gegaan is dat de afstand tussen het bedrijf van appellant en het dichtstbijzijnde nieuw te bouwen gevoelige object groter was dan 100 meter. Wanneer dit inderdaad het geval geweest zou zijn, was er ook geen aanleiding om in te gaan op consequenties voor het bedrijf van appellant, omdat die er niet zouden zijn.

In het bovenstaande is reeds onderkend dat de afstand kleiner is dan 100 m.

Er dient daarom inderdaad een belangenafweging plaats te vinden, waarbij het belang van appellant om (al) zijn ontwikkelmogelijkheden in stand te houden, moet worden afgewogen tegen het belang van de planontwikkelaar om de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk te maken bij het voormalige bedrijf aan de Van Heemstraweg 26.

De onderhavige casus lijkt op de voorliggende situatie in de casus 201111498/1/T1/R4 (Aa en Hunze) die op 13 februari 2013 werd uitgesproken door de Afdeling bestuursrechtspraak.

In dat geval kwam aan de orde of een veehouder door het realiseren van een kampeerterrein in zijn belangen wordt geschaad. De uitbreidingsmogelijkheden van een paardenfokkerij worden door de komst van een woning beperkt. Echter, omdat uitbreidingsplannen ontbreken en bedrijfsuitbreiding in andere richtingen mogelijk was, mocht de gemeenteraad naar het oordeel van de Afdeling meer belang toekennen aan het realiseren van het kampeerterrein dan aan het behoud van de bestaande mogelijkheden voor de paardenfokkerij.

In het onderhavige geval zijn hier duidelijke parallellen te ontdekken. Weliswaar wordt uitbreiding van het bedrijf in zuidwestelijke richting door de nieuw te bouwen woning niet eenvoudiger, feit is dat er nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf over blijven. Ook door de aanwezigheid van de bedrijfswoning aan de zuidwestelijke zijde van het bouwvlak én de aanwezigheid van een gastransportleiding, ligt het niet voor de hand dat juist aan deze zijde een

uitbreiding van het bedrijf zal worden gerealiseerd.

Bovendien is er, evenals in de bovengenoemde casus, geen sprake van concrete uitbreidingsplannen. Onder deze omstandigheden kan naar onze mening worden geoordeeld dat in dit geval het belang van de planontwikkelaar zwaarder mag wegen dan dat van appellant. De zienswijze kan op zichzelf niet leiden tot weigering van de medewerking aan de gevraagde planontwikkeling.

Parkeren

Gesteld wordt dat parkeren niet is geregeld in het ontwerpbestemmingsplan.

Onze reactie is als volgt:

Dit is correct. Er zal een regeling opgenomen worden die voorschrijft dat er binnen het plangebied voldoende (volgens de CROW-norm) parkeergelegenheid aanwezig is en gehouden moet worden.

Bestemming wonen

1. Appellant acht het onbegrijpelijk dat een bedrijfsbestemming gewijzigd wordt naar wonen en dan in de regels toch bedrijfsactiviteiten worden toegelaten.
2. Voorst is onduidelijk wat de afmeting moet/mag zijn van het bijgebouw binnen de zone aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding bijgebouwen 1', en waarom dit bouwwerk minimaal 56 m moet zijn. Tevens is onduidelijk wat de nokhoogte is.
3. Er is geen definitiebepaling opgenomen voor het begrip 'bijbehorende bouwwerken';
4. Het plan laat erkers, entreepartijen en balkons toe in de zone zonder bouwaanduiding, maar voor deze begrippen is geen definitie opgenomen.

Onze reactie op deze zienswijzen:

Ad 1.

Wij delen deze zienswijze niet om de volgende reden. De bedrijfsactiviteiten die het ontwerpplan toelaat zijn beperkt en van ondergeschikte aard door omvang, aard en gestelde voorwaarden, en staan in geen verhouding tot hetgeen de bedrijfsbestemming van het geldende plan toelaat aan bedrijfsploeroppervlakte.

1. In het ontwerpplan mag de (mede) ten behoeve van een bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak van de woning en / of de bijgebouwen niet meer bedragen dan 80 m². In het geldende plan daarentegen is geregeld dat de bestaande oppervlakte voor bedrijvigheid is toegelaten met daarbovenop een uitbreiding van 100 m². Dit betekent dat geldend naast de bestaande 356 m² nog 100 m² bedrijfsruimte gebouwd zou mogen worden;
2. In het ontwerpplan dient degene die de bedrijfsactiviteit in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent tevens de bewoner van de woning te zijn. Hier is de woonfunctie leidend en zien we de bedrijfs-beroepsactiviteit als een bedrijf/beroep aan huis. In het geldende plan Buitengebied daarentegen is de bedrijfsfunctie binnen dit plangebied leidend. De aanwezigheid van een woning is in het geldende plan niet noodzakelijk om een bedrijf te mogen vestigen. De ruimtelijke uitstraling is daarmee binnen het geldende plan veel meer die van een bedrijfsperceel dan die van een woonperceel zoals in het ontwerpplan;

Ad 2.

De regeling voor het bijgebouw aan de zijde van de Hosterdstraat komt voort uit het beeldkwaliteitsplan zoals dat door het Gelders Genootschap akkoord is bevonden. Vanwege het ensemble met het monument en de wens tot versterking van de algehele uitstraling werd wenselijk geacht een bijgebouw te plaatsen op deze locatie met de afmetingen zoals voorgeschreven.

Door de beperkte afmeting van het bouwvlak voor dit bijgebouw, en de regel dat het bouwwerk 7,5 m breed moet zijn en minimaal 56 m², ontstaat er een, nagenoeg, vierkant bouwwerk. De lengtemaat hoeft hierdoor niet voorgeschreven te worden, namelijk $56 : 7,5 = 7,46$.

De nokhoogte is van zowel de bebouwing in deze zone voorgeschreven (3 m), als voor de hoofbebouwing binnen het bouwvlak (8 m).

Ad 3.

De definitie voor een bijbehorend bouwwerk zal als volgt geformuleerd worden:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Ad 4.

Het ontwerpbestemmingsplan laat deze bouwwerken buiten de bouwzone voor het hoofdgebouw toe. Hiervoor kent het ontwerpplan inderdaad geen definitie en/of maatvoering.

Vanwege het, boven onder 'milieuzonering' en 'geur', gestelde over afstanden tot de nabij gelegen agrarische bedrijven is het niet wenselijk dat de woning buiten de geprojecteerde bouwzone kan uitbreiden, zoals bijvoorbeeld met erkers. Het plan zal op dit punt worden aangepast zodanig dat ook dit type aangebouwde bouwwerken binnen de bouwzone dient plaats te vinden.

Daarnaast zou dit dan analoog geregeld zijn met het bestemmingsplan voor het gehele buitengebied. Het opnemen van een definitiebepaling is daarmee niet meer van belang.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om géén medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied. Wel zal de toelichting worden aangepast. Overigens maakt de beantwoording van de zienswijze ook onderdeel uit van de toelichting. Daarnaast worden regels opgenomen voor parkeren, een definitiebepaling voor 'bijbehorende bouwwerken' en wordt de regeling, dat in de zone zonder bouwaanduiding erkers, entreepartijen e.d. mogen worden gebouwd, doorgehaald.