

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied



Vastgesteld op 23 juni 2011

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan agrarisch buitengebied heeft van 27 januari 2011 tot en met 9 maart 2011 ter inzage gelegen. In deze periode konden ingezetene van de gemeente Ede en belanghebbenden een zienswijze geven op het ontwerp bestemmingsplan.

In totaal heeft de gemeente Ede circa 450 zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. Deze reacties zijn verwerkt in deze nota van zienswijzen. In het algemene deel komen de veel voorkomende reacties aan bod, inclusief een beantwoording. Hiermee wordt voorkomen dat vaak eenzelfde antwoord wordt herhaald. In het tweede deel van deze nota van zienswijzen wordt op perceelsniveau een antwoord gegeven op de ingekomen zienswijzen.

Nota van wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd. Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht. Voor een goed overzicht van deze wijzigingen is een afzonderlijke nota van wijzigingen opgesteld. In de nota van wijzigingen is een onderscheid gemaakt naar wijzigingen op de verbeelding, planregels en toelichting. De wijzigingen op de verbeelding zijn per adres aangegeven.

Inhoudsopgave

- Deel 1 "Algemeen" pag. 2 t/m 13
- Deel 2 "Beantwoording zienswijzen" pag. 14 t/m 218

DEEL 1 ALGEMEEN DEEL

1. Inleiding

In dit deel wordt een antwoord gegeven op de meest voorkomende onderwerpen. Telkens wordt eerst een korte samenvatting gegeven van de zienswijze (kader), gevolgd door een beantwoording.

2. Conserverend bestemmingsplan versus nieuwe ontwikkelingen

De verplichte actualisatie van bestemmingsplannen op basis van de Wet ruimtelijke ordening is ruimer dan de gekozen uitgangspunten van de gemeente Ede. De gemeente beperkt zich namelijk tot het conserveren van het geldende bestemmingsplan van 1994 en de artikel 30-herziening van 2002. Op basis van wetgeving en jurisprudentie heeft het gemeentebestuur een onderzoeksplicht bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Op basis hiervan kan het gemeentebestuur niet volstaan met het enkel verwijzen naar een nieuw project voor 'nieuwe ontwikkelingen'. Met name agrarische bedrijven vragen om uitbreiding van het bouwvlak en het bebouwd oppervlakte.

Wij hebben besloten om de 'verplichte' actualisatie van het bestemmingsplan agrarisch buitengebied met name een conserverend karakter te geven. Dat betekent dat hoofdzakelijk de bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan en verleende vrijstellingen/vergunningen zijn vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet meegenomen. Met nieuwe ontwikkelingen worden situaties bedoeld die niet mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan.

Het begrip 'conserverend bestemmingsplan' heeft tot de nodige onrust geleid. Al snel werd bericht dat de gemeente Ede het buitengebied op slot zet en niet wil meewerken aan noodzakelijke planologische veranderingen (krantenbericht Ede Stad 9 maart 2011). Ook diverse inspraakreacties hadden een gelijke strekking.

Op deze plaats willen wij deze onrust definitief uit de wereld helpen. Met de gekozen uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan zet de gemeente Ede het buitengebied namelijk beslist niet definitief op slot. Gezien de omvang van het agrarisch buitengebied vormt het 'conserverend bestemmingsplan' een noodzakelijke 'tussenstap' in de actualisatie van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij namelijk geconcludeerd dat het planproces onoverzichtelijk zou worden indien 'nieuwe ontwikkelingen' daarin worden opgenomen. Vanuit de gewenste zorgvuldigheid waarmee een bestemmingsplan moet worden voorbereid en vastgesteld is dit onaanvaardbaar.

De actualisatie van het bestemmingsplan zal door het opnemen van nieuwe ontwikkelingen vertraging oplopen (extra voorbereiding bij het opstellen van het bestemmingsplan en mogelijk extra beroepsprocedures), terwijl het voor de uitvoeringspraktijk van belang is om op korte termijn tot een actualisatie te komen. Daarmee is het plan namelijk digitaal beschikbaar en voldoet aan de eisen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Met de digitalisering kan iedereen het bestemmingsplan vanuit huis of kantoor raadplegen. Daarnaast bevat het nieuwe bestemmingsplan diverse flexibiliteitsbepalingen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders een vergunning kan verlenen. Hierbij kan worden gedacht aan een regeling voor nevenactiviteiten voor agrarische bedrijven (Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten 4 april 2008), mantelzorg en de doorvertaling van het Reconstructieplan. Daarbij is het van belang dat veel vergunningen en toestemmingen sinds de inwerkingtreding van de 'Wabo' (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) zijn samengevoegd in één omgevingsvergunning. Daarmee wordt het mogelijk om met één vergunningaanvraag bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken.

Met het voorgaande is naar onze mening de gemaakte 'tussenstap' te rechtvaardigen. Zoals de term 'tussenstap' doet vermoeden, zijn we uiteraard nog niet klaar met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. De vervolgstap is namelijk het beoordelen van nieuwe ontwikkelingen en deze -indien mogelijk- in procedure te brengen. Hiervoor is een aanvraagformulier beschikbaar gesteld op basis waarvan de gemeente 'kosteloos' een globale toets zal uitvoeren. Deze

globale toets is geen formeel besluit maar een eerste indicatie (globale beoordeling) of een initiatief kans van slagen maakt. Vervolgens kan de initiatiefnemer een definitieve aanvraag indienen waarna het plan in procedure kan worden gebracht. Momenteel wordt onderzocht of hiervoor een lager legestartief kan worden gehanteerd. Wij zijn namelijk voornemens om deze aanvragen gebundeld te behandelen en verwachten daarmee een tijdsvoordeel te behalen. Het is de bedoeling om jaarlijks een dergelijk integraal bestemmingsplan in procedure te brengen waarbij nieuwe ontwikkelingen worden beoordeeld.

Anders dan in diverse zienswijzen wordt gesteld, heeft het gemeentebestuur een grote mate van beleidsvrijheid om de kaders van het bestemmingsplan te bepalen. Expliciet wordt daarbij verwezen naar een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 november 2009 (LJN: BK4367). Daarbij had het gemeentebestuur van de gemeente Boekel zich op het standpunt gesteld om de actualisatie van de bestemmingsplannen een conserverend karakter te geven. Nieuwe ontwikkelingen, waarvan de uitwerking nog niet vaststaat en ten behoeve waarvan nog geen onderzoeken zijn verricht en/of geen belangenafweging is gemaakt, worden daarbij niet meegenomen. Daarmee beoogt de gemeente Boekel om de sterk verouderde bestemmingsplannen met enige snelheid te kunnen vervangen door een actueel bestemmingsplan.

In rechtsoverweging 2.6.2. overweegt de Raad van State: *“Op grond van artikel 9, eerste lid, van het Bro 1985 (Besluit ruimtelijke ordening) rust op het college van burgemeester en wethouders de verplichting om ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gemeentelijke gebied onderzoek te verrichten naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente. Anders dan (appellant sub 3) en (appellant sub 4) betogen, betekent dit niet dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan op het college van burgemeester en wethouders de verplichting rust tot het verrichten van onderzoek naar alle aan haar kenbaar gemaakte plannen waarvan de uitwerking nog niet vast is omljnd. Evenmin vloeit een dergelijke verplichting voort uit het zorgvuldigheidsbeginsel. De gemeenteraad heeft zich bij de planvaststelling, gelet op het uitgangspunt om de sterk verouderde bestemmingsplannen voor dit gebied op korte termijn te vervangen door een actueel bestemmingsplan, dan ook in redelijkheid kunnen beperken tot die plannen die reeds voldoende concreet waren uitgewerkt”.*

Verder merken wij nog op dat het genoemde artikel 9 van het Bro 1985 is vervallen met de inwerkingtreding van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening van 1 juli 2008. Uit de wetsgeschiedenis bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening kan worden afgeleid dat deze bijzondere onderzoeksplicht overbodig was, omdat er ook een algemene onderzoeksplicht bestaat op basis van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:2). Daarmee heeft de beschikbare jurisprudentie over dit onderwerp nog steeds betekenis.

Met het voorgaande zijn wij van mening dat het gekozen uitgangspunt gerechtvaardigd is en voldoet aan de gestelde kaders in de rechtspraak. Met de gemaakte ‘tussenstap’ komt op korte termijn een bestemmingsplan beschikbaar dat voldoet aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (o.a. digitalisering). Verder zijn diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders medewerking kan verlenen aan nieuwe initiatieven.

3. Feitelijk gebruik niet bestemmen en overgangsrecht

In diverse zienswijzen is naar voren gebracht dat de gemeente onterecht een bestaande situatie niet positief heeft bestemd. Daarbij gaat het hoofdzakelijk om gesplitste woningen en afgesplitste bedrijfswoningen die als ‘burgerwoning’ in gebruik zijn genomen. Door de formulering van het overgangsrecht van het bestemmingsplan van 1994, zijn veel gevallen onder het overgangsrecht komen te vallen (ook illegale situaties). Op basis van jurisprudentie mag het gemeentebestuur deze situaties niet wederom onder het overgangsrecht brengen. Het ligt op de weg van de gemeenteraad om hiervoor een positieve bestemming op te nemen.

In paragraaf 1 is uiteengezet dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen bij de actualisatie van het nieuwe bestemmingsplan. Feitelijk gebruik dat niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan (strijdig gebruik) wordt ook beschouwd als een nieuwe ontwikkeling. Vanwege overgangsrechtelijke bepalingen uit het geldende bestemmingsplan van 1994, verdient dit aspect echter wel extra aandacht.

In het bestemmingsplan agrarisch buitengebied van 1994 zijn namelijk overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen die illegaal gebruik niet uitsluiten. Dat betekent dat door deze bepaling illegaal gebruik ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan mag worden voortgezet. Door deze overgangsrechtelijke bepaling kan hiertegen niet meer handhavend worden opgetreden. Dit is alleen mogelijk indien voor de tervisielegging van het bestemmingsplan van 1994 een illegale situatie is 'gewraakt'. Dit is een aanschrijving of ander document waaruit blijkt dat de gemeente de illegale situatie niet zal gedogen en dat handhavend optreden in het vooruitzicht wordt gesteld. Doordat de gemeente in veel gevallen niet op de hoogte is geweest van het illegale gebruik, zijn er nauwelijks gevallen bekend van wraking.

Verder is het op deze plaats nog van belang dat de artikel 30-herziening in 2002 het illegaal gebruik evenmin uitsluit. Deze herziening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal gebieden in het buitengebied. Voor de beoordeling of het overgangsrecht van toepassing is moet derhalve eerste worden beoordeeld of het perceel/gebied is opgenomen in de herziening van 2002.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn diverse reacties ontvangen waarin een beroep wordt gedaan op het overgangsrecht van het bestemmingsplan van 1994/2002 en dat het op de weg van de gemeenteraad ligt om te onderzoeken of het bestaande gebruik positief bestemd kan worden. In deze paragraaf wordt gemotiveerd waarom het gerechtvaardigd is om feitelijk gebruik dat door het overgangsrecht van 1994 mag worden voortgezet, niet wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de beschikbare en relevante rechtspraak waarnaar in diverse zienswijzen wordt verwezen.

Uitgangspunt bestemmen en overgangsrecht

De rechtszekerheid vereist in het algemeen dat bestaand legaal gebruik overeenkomstig de bestaande situatie wordt opgenomen in een bestemmingsplanregeling. Hierop is uitzondering mogelijk indien een dergelijk gebruik op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen (o.a. r.o. 2.4.3. ABRvS 26 november 2008; LJN: BG5339). De rechtszekerheid vereist verder dat het bestaande gebruik onder het 'algemeen' overgangsrecht moet worden gebracht zodat het gebruik kan worden voortgezet en eventueel ook kan worden overgedragen aan een derde. Indien de gemeente de bestemming heeft gewijzigd vanwege een goede ruimtelijke ordening, zal zij moeten streven om het bestaande gebruik te (laten) beëindigen en in overeenstemming te (laten) brengen met de nieuwe bestemming. Met het overgangsrecht wordt beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen totdat de gewenste bestemming wordt verwezenlijkt. Tegen deze achtergrond heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwogen dat gebruik dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige bestemmingsplan viel, in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht (r.o. 2.6.6.2, ABRvS 10 november 2004; LJN AR5459).

Gelet op de gevestigde belangen van een eigenaar/gebruiker is het voorgaande een logische benadering in de ruimtelijke ordening. In de afgelopen decennia is regelmatig het vraagstuk naar voren gebracht op welke wijze illegaal bestaand gebruik moet worden verwerkt in een bestemmingsplan. Tot 15 april 1996 was de heersende leer dat illegaal bestaand gebruik bij een bestemmingsplanherziening niet onder het overgangsrecht kon worden gebracht. De gemeente diende het strijdige gebruik te 'wraken' vóór vaststelling van het bestemmingsplan. Op deze wijze kon nadien nog handhavend worden opgetreden. Is het illegale gebruik niet gewraakt, dan is het betreffende gebruik onder de beschermende werking van het overgangsrecht gevallen. Op 15 april 1996 is de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een andere weg ingeslagen (BR 1996, p. 751, Etten-leur). In genoemde uitspraak gaat de Raad van State voor het eerst akkoord met het opnemen van een zogenaamde 'uitsluitingsclausule' in het overgangsrecht voor bestaand gebruik dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan (in de juridische praktijk ook bekend als 'Ettenleu-clausule'). Inmiddels is deze lijn vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is de gemeente zelfs verplicht om illegaal gebruik uit te sluiten van het overgangsrecht.

Het geldende bestemmingsplan agrarisch buitengebied van 1994 bevat om bovenvermelde reden geen bepaling die illegaal gebruik van het overgangsrecht uitsluit. Gelet op de omvang van het onderhavige bestemmingsplan is het aannemelijk dat veel situaties, die in strijd waren met het bestemmingsplan van voor 1994, nu onder het algemeen overgangsrecht vallen.

Op basis van de beschikbare jurisprudentie moet worden aangenomen dat het 'op de weg van de gemeenteraad ligt' om te beoordelen of deze situaties positief bestemd kunnen worden. Dat betekent echter niet dat in alle gevallen een positieve bestemming kan worden gegeven. De bestaande situatie moet in planologisch opzicht namelijk worden beschouwd als een nieuwe ontwikkeling en moet voldoen aan de wettelijke en beleidsmatige kaders. Voor het positief bestemmen moet sprake zijn van een 'goede ruimtelijke ordening' zoals de Wet ruimtelijke ordening vereist. Indien een positieve bestemming niet mogelijk is, dan biedt de rechtspraak ook een handvat om voor deze gevallen een 'persoonsgebonden' overgangsrecht te bieden (uitspraak van 27 oktober 2004, nummer 200305883/1)). Dit betekent dat alleen de huidige gebruiker c.q. eigenaar nog de mogelijkheid behoudt om het gebruik voort te zetten.

Met verwijzing naar paragraaf 2 achten wij het ook hier gerechtvaardigd om een 'tussenstap' te maken. Gelet op de beschikbare jurisprudentie bieden wij daarbij echter een regeling aan op basis waarvan deze gevallen in de aankomende jaren 'kosteloos' worden beoordeeld en eventueel in procedure worden gebracht. In de jurisprudentie is immers bepaald dat het op de weg van de gemeenteraad ligt om te onderzoeken of deze gevallen positief bestemd kunnen worden. Indien vanuit beleid en/of wetgeving geen positieve bestemming kan worden gegeven, zal een persoonsgebonden overgangsrecht worden verleend.

In paragraaf 2 is reeds de nieuwe werkwijze beschreven voor de bestemmingsplanpraktijk. Met deze regeling voldoen wij aan de voornoemde kaders in de rechtspraak:

- De gemeenteraad onderzoekt of een positieve bestemming kan worden gegeven. Hieraan zijn geen kosten verbonden. De gemeente Ede maakt echter een tussenstap met de actualisatie van het bestemmingsplan om reeds benoemde redenen.
- Alle bekende gevallen worden in de aankomende jaren door de gemeente beoordeeld. Daarmee ontstaat op korte termijn rechtszekerheid voor de betreffende eigenaren.
- De beoordeling of een positieve bestemming kan worden gegeven is door de nieuwe manier van werken (jaarlijkse herziening) niet beperkt tot het voorliggende bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Dat betekent dat ook overgangsrechtelijke situaties die op dit moment niet kenbaar zijn geworden in de nabije toekomst door de gemeente worden beoordeeld.

4. Betekenis inventarisatiekaart bestemmingsplan 1994

Bij het bestemmingsplan van 1994 behoort een inventarisatiekaart. Daarin zijn de woningen aangeduid met een 'w'. Graag deze woningen bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan.

In verschillende zienswijzen wordt gevraagd om een extra woonbestemming op te nemen, veelal voor gesplitste woningen of afgesplitste bedrijfswoningen. Daarbij wordt vaak verwezen naar de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994. In deze paragraaf zal een nadere onderbouwing worden gegeven wat de juridische betekenis is van deze inventarisatiekaart.

Het bestemmingsplan agrarisch buitengebied van 1994 bevat o.a. een plankaart en een inventarisatiekaart. In de planregels is de navolgende tekst opgenomen: "Het doel wonen is uitsluitend toegestaan op de als zodanig op de inventarisatiekaart aangegeven gronden, met dien verstande dat het aantal woningen is beperkt tot het op de plankaart aangegeven aantal en voor zover het gaat op bestaande aaneengebouwde woningen, het bestaande aantal aaneengebouwde woningen".

Op basis van deze planregels moet worden vastgesteld dat de inventarisatiekaart juridische betekenis heeft voor wat betreft het gebruik c.q. doel van de grond (bijvoorbeeld agrarisch, wonen, nevenactiviteiten etc.). Voor het aantal toegestane woningen is uitsluitend de plankaart van het bestemmingsplan relevant en niet de inventarisatiekaart.

Zoals uit een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt (6 juni 2007, LJN: BA6506) betekent de letter “w” op de inventarisatiekaart niet dat het perceel als ondergeschikt doel bestemd is voor wonen. Daarmee staat de letter ‘w’ niet gelijk aan een woonbestemming. De Raad van State oordeelt dat het zich niet met het systeem van de inventarisatiekaart, bezien in samenhang met de plankaart, zou verdragen, indien de letter “w” eveneens de betekenis heeft dat op het perceel een woonbestemming rust.

Voor afgesplitste bedrijfswoningen biedt de inventarisatiekaart dus geen rechtstreekse basis om nu een ‘gewone’ woonbestemming op te nemen. Dit betekent echter niet dat de gemeente hieraan geen medewerking wil verlenen indien sprake is van overgangsrecht, danwel dat vergunde bedrijfswoningen zijn afgesplitst van het bedrijf. Door de huidige milieuregelgeving zijn de mogelijkheden echter beperkt. Inmiddels is hiervoor aandacht op rijksniveau. Er is een wetsvoorstel in voorbereiding waarbij de gemeente de mogelijkheid wordt geboden om deze woning als ‘plattelandswoning’ te bestemmen (kamerstukken 32030).

Voor gesplitste burgerwoningen is de situatie genuanceerder. In de planregels is namelijk met de artikel 30 – herziening van 2002 bepaald dat de bestaande aaneengebouwde woningen planologisch mogelijk worden gemaakt. Door het ontbreken van een betrouwbare inventarisatie is het helaas niet mogelijk om al deze gevallen nu positief te bestemmen. Daarbij moet worden vastgesteld dat de inventarisatiekaart ook voor deze gevallen geen juridische betekenis heeft. In de planregels wordt hiermee namelijk geen koppeling gemaakt. Dit neemt niet weg dat de gemeente Ede deze gevallen wil oplossen. In het kader van de rechtszekerheid wordt met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan een beleidsregel vastgesteld waaruit blijkt dat de gemeente in de aankomende jaren deze gevallen alsnog ‘kosteloos’ zal opnemen in het bestemmingsplan. De beoordeling is echter maatwerk en vergt de nodige voorbereiding. De inventarisatiekaart is daarbij de eerste indicatie dat sprake is van overgangsrecht (begin van bewijs). Volledigheidshalve wordt op deze plaats nog verwezen naar de paragrafen 2 en 3.

5. Maatvoering ten behoeve van agrarische bedrijven

De ingetekende bouwvlakken zijn te klein voor een toekomstgerichte exploitatie van het agrarisch bedrijf. Om het bouwvlak en de maximale bebouwing in de toekomst te vergroten moet een extra procedure worden gevolgd. Het is niet opportuun om in het nieuwe bestemmingsplan weer een beperking op te leggen met betrekking tot het aantal vierkantemeters. Het werken met een bebouwingspercentage/ beperkte bouw mogelijkheden is een methodiek uit het voorgaande bestemmingsplan waar verbale bouwvlakken van toepassing waren. Voor een gezonde economische ontwikkeling van de agrarische sector is meer ruimte nodig dan op dit moment wordt geboden in het bestemmingsplan. In regionaal verband (Reconstructieplan) zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. Nu in het bestemmingsplan wel een beperking van het aantal vierkantemeters is opgenomen, beperkt dit onnodig de ontwikkelingsmogelijkheden en is het in strijd met de regionale afspraken.

Allereerst wordt opgemerkt dat de mogelijkheden die het ontwerp bestemmingsplan biedt niet in strijd zijn met regionale afspraken (Reconstructieplan). Er lijkt onduidelijkheid te bestaan over de status en doelstelling van het Reconstructieplan. In de zienswijzen wordt namelijk gesteld dat een door de gemeente aangebrachte beperking in de oppervlakte binnen een bouwvlak in strijd is met het Reconstructieplan. Deze opvatting is onjuist, hetgeen in het navolgende zal worden toegelicht.

Het Reconstructieplan moet de problemen die zich voordoen in het landelijk gebied in de concentratiegebieden integraal aanpakken en moet een goede ruimtelijke structuur bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet het Reconstructieplan het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren. Om deze doelstelling te halen is het gebied onder andere verdeeld in zones waarbij niet verenigbare functies (zoals intensieve veehouderij en kwetsbare natuur) zoveel mogelijk worden gescheiden. Het Reconstructieplan onderscheidt de navolgende gebieden/zones: extensivering, verweving en landbouwontwikkeling.

Vanuit voornoemde doelstelling is in het Reconstructieplan de maximale ontwikkelruimte geformuleerd voor onder andere de intensieve veehouderij. Deze ontwikkelruimte is per reconstructiezone verschillend. Aan het Reconstructieplan kunnen geen rechtstreekse rechten worden ontleend voor de maximale ontwikkelingsruimte. In het Reconstructieplan is expliciet bepaald dat de gemeente verantwoordelijk blijft voor een goede beoordeling van de ter plaatse van belang zijnde omgevingskwaliteiten (landschap, natuur en/of water). Vergelijk paragraaf 6.3 “doorwerking naar bestemmingsplannen” van het Reconstructieplan. In het Reconstructieplan wordt daarbij de suggestie gegeven om deze ontwikkelingsruimte via een wijzigingsbevoegdheid vorm te geven. Ook in de beschikbare jurisprudentie is bepaald dat aan het Reconstructieplan geen rechtstreekse bouwrechten kunnen worden ontleend. Verwezen wordt naar een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 mei 2007 (LJN: BA6028). In de rechtsoverwegingen 2.14.2. t/m 2.14.2.2. komt tot uitdrukking dat beleidsuitspraken die zijn opgenomen in een Reconstructieplan niet rechtstreeks kunnen doorwerken naar bestemmingsplannen.

In het nieuwe bestemmingsplan hebben wij de geldende bouwrechten overgenomen. De mogelijkheden die het Reconstructieplan biedt zijn in het bestemmingsplan verwerkt via een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Door de introductie van getekende bouwvlakken, hebben wij daarbij besloten om niet meer met een percentage te werken van het bouwvlak. In enkele gevallen is het bouwvlak namelijk ruimer ingetekend doordat de bebouwing minder compact is gerealiseerd in het verleden. Door het hanteren van een vaste maatvoering voor de maximale bebouwing ontstaat in elk geval gelijkheid binnen het plangebied. Voor de maximale bouwmogelijkheden is daarmee niet het oppervlakte van het bouwvlak doorslaggevend, maar de aanduiding ‘groot’ of ‘middelgroot’.

Naar onze mening is er geen aanleiding om de bouwmogelijkheden binnen een bouwvlak volledig vrij te geven. De introductie van getekende bouwvlakken maakt deze conclusie niet anders. De afzonderlijke procedure (afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid) blijft noodzakelijk om in het specifieke geval een beoordeling te maken of de gevraagde ontwikkeling zich verdraagt met de omgevingskwaliteiten (o.a. Landschap, leefomgeving, natuur etc.).

In het ontwerp bestemmingsplan is geen algemene 10%-regeling meer opgenomen (afwijkingsbevoegdheid). In het geldende bestemmingsplan was deze bevoegdheid wel opgenomen waarvan de gemeente Ede meerdere malen medewerking aan heeft verleend.

In het geldende bestemmingsplan zit inderdaad een 10%-regeling. Op basis van deze regeling werd in het verleden vrijwel standaard medewerking verleend aan de vergroting van de maatvoering. Om die reden hebben wij besloten om deze regeling te vervangen door een vaste maatvoering in het bestemmingsplan. Daarbij hebben wij de maatvoering van het geldende bestemmingsplan vergroot met 10%. Dit komt de duidelijkheid van het bestemmingsplan ten goede. Doordat wij de 10% regeling hebben verwerkt in de vaste maatvoering, worden eigenaren niet benadeeld. De zienswijze leidt daarmee niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

In het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat de maximale goot- en nokhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 4 respectievelijk 10 meter mag bedragen. Met name de goothoogte is veel te laag voor het realiseren van etagestallen en rundveestallen. Voor natuurlijk geventileerde stallen is een voldoende hoge nok- en goothoogte noodzakelijk om optimaal gebruik te maken van het ‘schoorsteeneffect’ in de stallen. Dit kan enkel worden bereikt door een goede breedte-/lengteverhouding en voldoende hoogte in combinatie met de dakhelling. Natuurlijke trek werkt het beste bij 24°.

Het buitengebied van Ede kan worden gekarakteriseerd als een kleinschalig agrarisch ontginningslandschap met grote landschappelijke diversiteit. Kenmerkend zijn de erven met bebouwing, die verspreid in het gebied liggen. Om de bebouwing in goede balans te houden met het omringende landschap en een aangename uitstraling te geven is het van belang dat de dakvlakken en niet de gevels het beeld bepalen. De impact van de schaalvergroting en de daarbij behorende grotere maatvoering van bedrijfsbebouwing is minder groot, als het dakvlak van de bebouwing beeldbepalend blijft. Het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede geeft als criterium voor (bedrijfs)bebouwing dat het dakvlak beeldbepalend moet zijn. Daarmee is het noodzakelijk dat de verhouding tussen de goot- en nokhoogte in evenwicht is.

Naar onze mening past de gekozen maatvoering in het ontwerp bestemmingsplan (4 meter goothoogte en 10 meter nokhoogte) bij de schaalgrootte en het karakter van het agrarisch buitengebied. Vanuit landschappelijk oogpunt achten wij het niet wenselijk om de maatvoering verder te vergroten. Zoals eerder in deze nota van zienswijzen al is uitgewerkt is in het nieuwe bestemmingsplan de 10% regeling verwerkt in de vaste maatvoering.

Het is niet aannemelijk dat de agrarische sector hierdoor onevenredig wordt belemmerd in de ontwikkelmogelijkheden. Vanuit de praktijk zijn genoeg voorbeelden bekend dat de ontwikkelingsruimte zich verdraagt met een goede bedrijfsvoering. Daarnaast sluit de gekozen maatvoering aan bij het gemeentelijke beleid dat de ontwikkeling van zogenaamde 'megastallen' niet past binnen het agrarisch buitengebied. Daarmee is niet gezegd dat etagestallen in het geheel worden uitgesloten, maar deze moeten wel qua omvang passen bij het karakter van ons buitengebied.

In de zienswijze wordt gesteld dat sprake moet zijn van een goede breedte/ lengteverhouding en voldoende hoogte in combinatie met de dakhelling. In de planregels zijn geen minimale en maximale breedte c.q. lengtematen genoemd voor bedrijfsgebouwen. Voor agrarische bedrijfsgebouwen geldt alleen een minimale dakhelling van 15°. Daarmee kan naar onze mening binnen de kaders van het bestemmingsplan (goot- en nokhoogte) een stalruimte worden ontwikkeld die voldoet aan het gewenste 'schoorsteeneffect'.

Verder wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan een handvat biedt om binnen de gekozen maatvoering creatieve bouwkundige constructies te bedenken. Verwezen wordt naar pagina 30 'beeldbepalend dakvlak'.

Tot slot wordt opgemerkt dat een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor een hogere goothoogte ten behoeve van een noodzakelijke doorrijhoogte.

6. Herbestemmen van agrarische percelen in verband met omvang activiteit

In het ontwerp bestemmingsplan is onterecht de agrarische bestemming omgezet naar de bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten'. Hierdoor worden onder andere de bouw mogelijkheden beperkt.

Met de actualisatie van het nieuwe bestemmingsplan is als uitgangspunt gesteld dat agrarische bedrijven (aanduiding 'middelgroot' en 'groot') een minimale bedrijfsomvang moeten hebben van 20 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid). Wordt hieraan niet voldaan dan krijgt het betreffende perceel de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om de 'bestaande' agrarische (neven)activiteit te continueren. De beoordeling of voldaan wordt aan de ondergrens van 20 NGE heeft plaatsgevonden op basis van de gemeentelijke milieugegevens. Daarbij is in voorkomende gevallen ook gekeken naar het 'bedrijfsontwikkelingsplan' (ook wel Bop genoemd) die bedrijven moeten indienen op basis van het Besluit huisvesting.

Op basis van vaste rechtspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, moet worden vastgesteld dat geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan een vastgesteld bestemmingsplan (o.a 15 oktober 2008; LJN BF8949 / 21 april 2010; LJN BM1788). De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen een andere bestemming en regels voor gronden vaststellen.

Het omzetten van een agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten' wordt met name ingegeven vanuit natuur en milieuregelgeving. Vanuit het milieueffectrapportage (hierna: Mer) is aangegeven dat de beschikbare (milieu)ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven (met name de intensieve veehouderij) vooral wordt beperkt door natuur- en milieuwetgeving. Er is tevens sprake van een discrepantie tussen de feitelijke situatie (veebezetting) van agrarische bedrijven en de vergunde c.q. planologische situatie. Daardoor wordt een groot deel van de milieugebruiksruimte in het bestemmingsplan en de vergunningen feitelijk niet gebruikt. Dit wordt ook wel een 'papierene veebezetting' genoemd.

Aan de andere kant is een ontwikkeling waarneembaar dat agrarische bedrijven moeten groeien (schaalvergroting) om een renderend bedrijf mogelijk te maken en om te kunnen voldoen aan de wettelijke vereisten. Daardoor ontstaat er een knelpunt omdat de beperkte milieuruimte (ontwikkelruimte) ook nog eens voor een groot gedeelte van toepassing is voor een 'papieren veebezetting'.

Deze situatie in ogenschouw genomen wil de gemeente actief sturen om de ongebruikte milieuruimte tegen te gaan en deze milieuruimte te laten gebruiken voor de agrarische bedrijven die feitelijk ook de vergunde veebezetting nodig hebben, dan wel voor agrarische bedrijven die willen groeien.

Verder acht de gemeente het gewenst om de planologische en feitelijke situatie zoveel mogelijk met elkaar in overeenstemming te brengen. Doordat het 'bestaande' gebruik van de betreffende eigenaren niet worden beperkt, acht de gemeente dit uitgangspunt gerechtvaardigd voor een goede ruimtelijke ordening. Het bestaande gebruik mag immers worden voortgezet binnen de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten'.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen hebben wij wel een wijziging aangebracht in de planregels. In de zienswijzen wordt namelijk gesteld dat de bouwmogelijkheden aanzienlijk worden beperkt tot de 'bestaande' oppervlakte. Dit staat niet in verhouding tot het te dienen belang voor het omzetten van de bestemming zoals hiervoor is beschreven. In veel gevallen wenst de eigenaar namelijk voor de agrarische 'nevenactiviteit' nog enkele opstallen te realiseren c.q. uit te breiden, zonder dat sprake is van het doorgroeien naar een volwaardig agrarisch bedrijf met de benodigde milieuruimte.

Op de eerste plaats wordt opgemerkt dat het beperken van de bouwmogelijkheden onlosmakelijk is gekoppeld aan de doelstelling om de 'papieren' milieuruimte terug te brengen tot de feitelijke situatie. Voorkomen moet namelijk worden dat binnen de nieuwe bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten' weer een volwaardig bedrijf kan ontstaan zonder beoordeling. Het volledig 'bevrozen' van de bestaande bebouwing is aan de andere kant wellicht te beperkend en onnodig voor de geformuleerde doelstelling.

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten om de planregels te wijzigen met betrekking tot de bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Voor deze bestemming wordt een algemene 10% - regeling opgenomen voor het vergroten van het bebouwd oppervlakte. Hierdoor ontstaat naar onze mening de gewenste ruimte om binnen het 'bestaande' agrarische gebruik (agrarische nevenactiviteit) de benodigde opstallen te realiseren c.q. uit te breiden voor de agrarische nevenactiviteit. Deze regeling staat naast de mogelijke vergroting van 150 m² in het kader van dierenwelzijn en/of milieuregeling.

Ingeval de agrarische nevenactiviteit verder wordt ontwikkeld richting een volwaardig agrarisch bedrijf, dan wel dat hiertoe het voornemen bestaat, dan kan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden de bestemming wijzigen in een agrarische bestemming (wijzigingsbevoegdheid). Daarbij zal in elk geval de levensvatbaarheid via een ondernemingsplan moeten worden aangetoond.

7. Buurtschappen

De aanduiding 'Buurtschap' is niet overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Hoewel de aanduiding geen directe bouwtitel gaf, zijn deze gronden wel bedoeld om bouwrechten van elders naar deze locatie te verplaatsen. Nu deze aanduiding niet meer terugkomt in het nieuwe bestemmingsplan, zijn de betreffende gronden te duur gekocht. Verzocht wordt om bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat hetgeen mogelijk was ook mogelijk blijft.

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is er een aanduiding 'buurtschap' opgenomen op verschillende historische bebouwingsconcentraties. Deze aanduiding was gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid waarmee woningen aan het buurtschap toegevoegd konden worden door sloop van agrarische opstallen. Voor deze vorm van functieverandering waren twee belangrijke uitgangspunten voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van belang. Ten eerste het beperken van de ammoniakemissie en ten tweede het tegengaan van de verstening van het buitengebied.

Het functieveranderingsbeleid is sinds 2008 gewijzigd door de vastgestelde Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten. Tevens heeft het Ontwikkelingsplan Buitengebied ook een wijziging aangebracht in het beleid omtrent de buurtschappen.

De regionale beleidsinvulling bracht een wijziging in het functieveranderingsbeleid door de doelstelling van het beperken van de ammoniakemissie te laten varen. Thans was uitsluitend het doel om versterking van het buitengebied tegen te gaan. Tevens is in de regionale beleidsinvulling ook bepaald dat de hoofdregel is dat bij de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen de nieuw te bouwen woning op het voormalige bedrijfsperceel gebouwd dient te worden. Hiervan kan slechts vanaf worden geweken mits dat vanuit milieuhygiënische – en/of ruimtelijke redenen noodzakelijk is.

Het ontwikkelingsplan bracht de wijziging in het beleid omtrent de buurtschappen door te bepalen dat nieuw te bouwen woning niet toegevoegd mogen worden in buurtschappen die gelegen zijn in het landbouwontwikkelingsgebied. Daarnaast is in het ontwikkelingsplan de zoekzone landschappelijke versterking opgenomen. In die zoekzone liggen de buurtschappen de Kraats, Meulunteren, de Venen en De Valk. In die zin is het aantal buurtschappen waarbij gebouwd kon worden door het Ontwikkelingsplan Buitengebied beperkt tot de vier eerdergenoemde buurtschappen.

Bovengenoemde beleidswijzigingen zijn later tot stand gekomen dan het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Deze beleidswijzigingen waren niet meer in overeenstemming te brengen met de bestaande wijzigingsbevoegdheid. Sinds de vaststelling van bovengenoemde beleidsdocumenten past het college de wijzigingsbevoegdheid van de 'buurtschappen' niet meer toe. Vanwege het feit dat het nieuwe beleid andere doelstellingen beoogd te bewerkstelligen dan de doelstellingen die ten grondslag lagen aan de oude wijzigingsbevoegdheid. Doordat het college, gelet op het voorgaande, de wijzigingsbevoegdheid niet meer toepaste is de opname daarvan niet meer nodig gebleken. Wel is voorzien in een nieuwe wijzigingsbevoegdheid voor functieveranderingen waarbij de nieuw te bouwen woningen op het voormalige agrarische bedrijfsperceel herbouwd kunnen worden. Gelet op de complexiteit van de ruimtelijke vragen omtrent het bouwen in buurtschappen dienen dergelijke ruimtelijke initiatieven door middel van een bestemmingsplanherzieningen mogelijk gemaakt te worden.

Voor alle duidelijkheid was (en is) het college niet verplicht om te allen tijde medewerking te verlenen aan het toepassen van een bepaalde wijzigingsbevoegdheid. Indien gronden zijn aangekocht met de doelstelling om woningen te bouwen binnen een gebied wat aangeduid was als 'buurtschap', is een privaat risico wat niet tegengeworpen kan worden aan de gemeente Ede.

Tot slot merken wij op dat het schrappen van de aanduiding 'buurtschap' niet betekent dat nergens meer in buurtschappen gebouwd zou kunnen worden. De vast te stellen structuurvisie (wat gebaseerd is op het Ontwikkelingsplan Buitengebied) zal hierbij het toetsingskader zijn. Gelet op de complexiteit van dergelijke (ruimtelijke) vragen is ervoor gekozen om dergelijke initiatieven door middel van een afzonderlijk (postzegel) planherzieningen te faciliteren.

In het oude bestemmingsplan was de bestemming 'buurtschap' aangegeven. Daarbij staat in het bestemmingsplan bij nevenschikte doeleinden dat 'niet-agrarische bedrijven' zijn toegestaan. Het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf is dan naast het wonen een recht. Doordat de bestemming 'buurtschap' niet meer wordt opgenomen vervalt dit recht en worden de mogelijkheden beperkt.

Op basis van de systematiek van het geldende bestemmingsplan kan niet worden aangenomen dat binnen de aanduiding 'buurtschap' de mogelijkheid bestaat om zonder meer een niet-agrarisch bedrijf op te richten. In de planregels is namelijk bepaald dat deze bedrijven uitsluitend zijn toegestaan op de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden. Verder is vermeld dat een niet-agrarisch bedrijf naar plaats en functie beperkt is tot de gronden voor zover deze op de inventarisatiekaart in omvang en functie zijn aangegeven. Volledigheidshalve wordt op deze plaats vermeld dat in het nieuwe bestemmingsplan een bepaling is opgenomen voor beroep en huis en kleinschalig bedrijfsactiviteiten. Het college van burgemeester en wethouders kan onder voorwaarde vergunning verlenen voor deze activiteiten.

7. Dubbelbestemming Waarde

Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden. Op grond van het ontwerp bestemmingsplan geldt de beschermingsstatus voor archeologische waarden ook binnen het agrarische bouwvlak. Dit is niet te rechtvaardigen, immers het bouwvlak van een agrarisch bedrijf is bestemd voor de realisatie van gebouwen, verharding en kuilvoerplaten. Indien voor al deze activiteiten een aanlegvergunning moet worden aangevraagd ontstaan niet werkbare situaties en moeten onnodige administratieve handelingen/procedures worden doorlopen. Daarnaast zijn hieraan hoge kosten (leges en onderzoeken) verbonden. Tot slot is aangegeven dat in veel gevallen de grond binnen de bouwvlakken geroerd zal zijn waarmee het onevenredig is om de dubbelbestemming op te nemen.

In artikel 38a van de Monumentenwet 1988 is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten. In eerste instantie is het uitgangspunt dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ (in de bodem) moeten worden bewaard. Is dit niet mogelijk, dan mogen de archeologische waarden worden aangetast, mits wetenschappelijk verantwoord, onderbouwd en gedocumenteerd. Deze bepaling is op 1 september 2007 toegevoegd aan de Monumentenwet 1988. De wijziging van de Monumentenwet is ingegeven door het Europese verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed (ook wel bekend als het verdrag van Valletta).

In de zienswijze wordt gesteld dat het niet te rechtvaardigen is dat het bouwvlak wordt aangewezen met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie', omdat dit vlak juist bedoeld is voor de realisatie van gebouwen, verharding en kuilvoerplaten ten behoeve van het agrarische bedrijf.

Op basis van de plansystematiek zijn de bouw mogelijkheden inderdaad hoofdzakelijk beperkt tot de aangewezen bouwvlakken. Daarmee streven wij naar een compacte bebouwing op het agrarisch perceel. Dit betekent echter niet dat binnen deze bouwvlakken geen andere belangen een rol kunnen spelen zoals de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden. Ter voorkoming van onnodige administratieve handelingen/lasten zijn wij zeer selectief geweest bij het aanwijzen van gronden met de dubbelbestemming. In de periode 2009 – 2010 zijn alle bekende en te verwachten archeologische waarden in het bestemmingsplangebied opnieuw in kaart gebracht in het RAAP-rapport 2000 (Rapport van J. Breimer, L.J. Keunen, J. Neefjes & N.W. Willmesen, 2010: Archeologie, cultuurlandschap en historische (steden)bouwkunst in de gemeente Ede (eindversie, oktober 2010). Op basis van dit rapport hebben wij alleen de gronden met een 'hoge verwachtingswaarde' opgenomen met de dubbelbestemming (circa 20% van het totale plangebied).

Ter bescherming van de archeologische waarde is het juist wel gerechtvaardigd om het bouwvlak eveneens aan te wijzen met de dubbelbestemming. Gelet op de plansystematiek zal namelijk overwegend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Daarmee wordt met name deze grond 'geroerd', hetgeen de archeologische waarden kan aantasten. Daarenboven is sprake van grote bouwvlakken in het agrarisch buitengebied. In het bestemmingsplan agrarisch buitengebied krijgen agrarische bedrijven met de aanduiding 'middelgroot' een bouwvlak van 0,5 hectare en bedrijven met de aanduiding 'groot' krijgen een bouwvlak van 1 hectare. Verder zijn in het bestemmingsplan afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het bouwvlak en het bebouwd oppervlakte te vergroten. Het volledig vrijgeven van deze bouwvlakken zonder rekening te houden met de archeologische verwachtingswaarden kan niet worden verantwoord.

Tot slot is aangegeven dat de grond binnen het bouwvlak veelal 'geroerd' zal zijn, waardoor de dubbelbestemming onnodig belemmerend werkt. In reactie op deze stelling delen wij mee dat de dubbelbestemming als algemene regeling is opgenomen op gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van deze waarde wordt een archeologisch onderzoek gevraagd voor werken en werkzaamheden. Indien echter uit andere bronnen blijkt dat de bodem al is 'verstoord' door activiteiten uit het verleden, dan kan worden besloten om geen onderzoek te eisen. Uiteraard zal de gemeente bij de uitvoering van deze regeling geen onnodige onderzoeken eisen indien aantoonbaar sprake is van 'geroerde' grond.

Gesteld wordt dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' tot planschade zal leiden, hetgeen op de gemeente zal worden verhaald.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag van Valletta en de vertaling daarvan in de Monumentenwet 1988 is dat de 'verstoorder' betaalt. Degene die het bodemarchief wil verstoren draagt de kosten van het onderzoek en een eventuele opgraving.

Momenteel is echter een landelijke discussie gaande waarbij wordt gesteld dat de kosten van archeologie op de gemeente kunnen worden verhaald indien in het bestemmingsplan hiervoor regels worden opgenomen. Daarbij wordt gesteld dat het bestemmingsplan het eerste kader vormt waarbij burgers rechtstreeks worden gebonden aan de eisen vanuit de monumentenwetgeving. Op basis van het planschadestelsel van de Wet op de ruimtelijke ordening (afdeling 6.1) zou daarmee aanspraak kunnen bestaan op planschade.

Bovenstaande benadering wordt met name ondersteund door bestemmingsplannen met een stelsel van 'bouwverbod behoudens ontheffing'. In dit stelsel wordt een algemeen bouwverbod opgelegd waarbij het bevoegd gezag ontheffing kan verlenen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat deze in voldoende mate kunnen worden beschermd. Op basis van de planschadesystematiek van de Wet ruimtelijke ordening, blijkt dat dit stelsel zeer planschadegevoelig is. Er wordt namelijk een algemeen bouwverbod opgelegd die in het planologische vergelijk wordt meegenomen.

In de bestemmingsplanpraktijk wordt steeds vaker een andere insteek gekozen. Daarbij wordt geen algemeen bouwverbod opgenomen, maar wordt een regeling opgenomen waarbij verplicht wordt gesteld dat een archeologisch onderzoek moet worden overgelegd bij de vergunningaanvraag. Op basis van dit onderzoek kan het bevoegd gezag vervolgens bepalen of nadere eisen aan de vergunning moeten worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden. De Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat het stellen van nadere eisen zelfstandig planschade kan veroorzaken. Daarmee wordt het risico in elk geval teruggebracht van alle potentiële bouwbeperkingen naar de concrete bouwinitiatieven waarbij nadere eisen worden gesteld. Daarbij is het overigens nog maar de vraag of daadwerkelijk schade ontstaat die voor vergoeding in aanmerking komt.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de landelijke discussie hebben wij besloten om de planregels te wijzigen. In het ontwerp bestemmingsplan was namelijk het stelsel van een 'bouwverbod behoudens ontheffing' opgenomen. Dit wordt voor wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie II' gewijzigd in een regeling waarbij enkel een archeologisch onderzoek wordt geëist op basis waarvan het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen. In deze dubbelbestemming is sprake van een hoge verwachtingswaarden. Voor de 'bekende' archeologische waarden bevat het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie I'. Deze dubbelbestemming blijft ongewijzigd. Het strengere bouwverbod met ontheffing is hier te rechtvaardigen door de 'bekende' waarde. Het planschaderisico voor deze percelen kan nagenoeg worden uitgesloten. Ten eerste betreft het een zeer beperkt aantal percelen en ten tweede zal een verzoek om planschade al snel moeten worden afgewezen op basis van de voorzienbaarheid en passieve risico aanvaarding. Het betreft hier immers 'bekende' archeologische waarden op het perceel.

Naar onze mening zal het vereiste van archeologisch onderzoek niet tot een gerechtvaardigde planschadeclaim leiden. Daarbij is het in eerste instantie van belang dat het uitgangspunt van het verdrag van Valletta en de vertaling daarvan in de Monumentenwet 1988 als uitgangspunt neemt dat 'de verstoorder' betaalt. De regeling van het bestemmingsplan is ter bescherming van het archeologische erfgoed beperkt tot het eisen van een onderzoeksrapport, hetgeen in de Monumentenwet 1988 is vastgelegd. Daarenboven biedt het planschadestelsel van de Wet ruimtelijke ordening alleen een basis voor 'inkomensderving' en 'vermindering van de waarde van een onroerende zaak'. De kosten van een archeologisch onderzoek vallen derhalve niet binnen het bereik van het planschadestelsel.

Artikel 20.4.3. onder c van het ontwerp bestemmingsplan stelt dat het normale onderhoud, gebruik en beheer van de gronden niet vergunningsplichtig is. Niet verduidelijkt is welke activiteiten en werkzaamheden hiertoe behoren. Het is daarmee onduidelijk of een eigenaar tijdens de bedrijfsvoering alsnog geconfronteerd kan worden met een vergunningsplicht.

Ter bescherming van archeologische waarden zijn gronden met een hoge verwachtingswaarde beschermd in het ontwerp bestemmingsplan. Doordat de bescherming zich richt op mogelijke waarden in de grond, is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De betreffende grond mag niet worden 'geroerd' tenzij kan worden aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet worden verstoord door de betreffende activiteit. Voor een praktische uitvoering van deze regeling zijn enkele uitzonderingen geformuleerd zoals onder andere in de vraagstelling is geformuleerd.

Het is naar onze mening niet gewenst om een limitatieve opsomming in het bestemmingsplan op te nemen van elke denkbare activiteit. Dit is namelijk niet praktisch voor de uitvoeringspraktijk. De uitzondering is met name opgenomen om geen onnodige beperkingen op te leggen voor het 'bestaande' gebruik van de gronden. Het voortzetten van dit gebruik zal namelijk niet leiden tot een aantasting van de archeologische (verwachtings)waarde. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen hebben wij evenwel besloten om de navolgende begripsbepalingen toe te voegen aan het bestemmingsplan.

Normaal (agraris) gebruik:

Het regulier bestaande gebruik dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering en het (agraris) gebruik van de gronden.

Normaal onderhoud:

Het onderhoud van bestaande objecten c.q. de grond dat, gelet op de bestemming, noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen. Met deze begrippen wordt verduidelijkt dat het moet gaan om ondergeschikte activiteiten die met 'regelmaat' noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering.

Zoals hiervoor al is opgemerkt is het niet wenselijk om een limitatieve lijst in het bestemmingsplan op te nemen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bestaand gebruik van gronden dat ook in het geldende bestemmingsplan mogelijk was, kan worden voortgezet. Indien op een perceel al geruime tijd gewassen worden geteeld, dan is nu niet ineens een vergunning noodzakelijk. Indien sprake is van een 'nieuwe activiteit' die is genoemd in de verbodsbepalingen van het bestemmingsplan, dan moet uiteraard wel een beoordeling worden gemaakt.

In verschillende dubbelbestemmingen is de bepaling opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders 'nadere eisen' kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken. Het is echter niet duidelijk waar deze nadere eisen uit kunnen bestaan. In verschillende zienswijzen wordt verzocht om meer duidelijkheid te geven welke eisen dit kunnen zijn.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan in een bestemmingsplan een regeling worden opgenomen om in een concrete situatie nadere eisen te stellen (artikel 3.6, lid 1 sub d Wet ruimtelijke ordening). Deze regeling is met name bedoeld om te kunnen inspelen op de specifieke situaties die zich kunnen voordoen in relatie tot de bescherming van ruimtelijk relevante belangen. De wetgeving en jurisprudentie (rechterlijke uitspraken) stelt duidelijke kaders voor het opnemen van 'nadere eisen' in een bestemmingsplan.

Een nadere eisenregeling wordt veelal opgenomen omdat het wenselijk is om in bepaalde situaties maatwerk te leveren. Een nadere eis mag op basis van de wet dan ook alleen worden gesteld per afzonderlijk geval en mag geen 'algemeen' voorschrift inhouden. In het bestemmingsplan moet voldoende duidelijk worden omschreven welke nadere eisen gesteld kunnen worden in relatie tot de ruimtelijke relevantie daarvan.

In het voorliggende bestemmingsplan heeft de nadere eisenregeling betrekking op plaats, vorm en afmeting van bouwwerken. Er is dus geen sprake van een 'bouwverbod'. In de afzonderlijke bestemmingen wordt vervolgens aangegeven welke ruimtelijke belangen worden gediend indien nadere eisen noodzakelijk c.q. gewenst zijn.

DEEL 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

1: Algemene reactie, diverse percelen, 657163

Zienswijze

1. Voor het behoud van een vitaal platteland en het tegengaan van de vergrijzing verzoekt indiener om voor diverse gebieden (o.a. nabij de Hoofdweg, Buurtweg en dorpskern De Klomp) de bestemming wonen of bedrijven op te nemen in plaats van de bestemming agrarisch.
2. Verder verzoekt de indiener om een nieuw landgoed bestemmingsplantechnisch mogelijk te maken op enkele benoemde kadastrale percelen.
3. Indiener geeft aan dat de realisatie van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) landelijk sterk ter discussie staat. Het beleid van het kabinet en de uitkomst van de voorgenomen herijking zal eerst moeten worden afgewacht voordat deze EHS bestemming verankerd wordt in een bestemmingsplan. Daarbij wordt aangegeven dat de EHS begrenzing in het ontwerp afwijkt van het voorontwerp. Blijkbaar is de ligging nog geen vaststaand feit.

Antwoord

1. Ten eerste is het voorliggend bestemmingsplan een conserverend plan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Ten tweede worden nieuwe woningen in het agrarisch buitengebied uitsluitend mogelijk gemaakt door het invullen van zoekzones wonen of door middel van functieverandering. De genoemde percelen liggen niet in een zoekzone en komen ook niet in aanmerking voor de functieveranderingsregeling. Om die redenen kan de gemeente niet overgaan tot het bestemmen van woonpercelen voor de gevraagde percelen.
2. Een landgoed kan mogelijk gemaakt worden als ten aanzien van een initiatief een volledige planologische afweging is gemaakt. Het voorgestelde initiatief is nog nimmer ingediend bij de gemeente, laat staan planologisch beoordeeld. Zodoende is het initiatief onvoldoende planologisch beoordeeld om opgenomen te worden in het voorliggend bestemmingsplan.
3. De EHS dient een bepaalde planologische bescherming te verkrijgen. Dit is een opdracht die besloten ligt in het Streekplan 2005. Dat landelijk een discussie over een herijking van de EHS wordt gevoerd doet daar niets aan af. De opdracht om de EHS planologisch te beschermen dient een algemeen belang ten aanzien van natuur. Niet valt in te zien dat de genoemde belangen in de zienswijze zwaarder dienen te wegen dan de belangen van de EHS, waardoor het opnemen van de dubbelbestemming voor de EHS onevenredig zou zijn.

2: Algemene reactie (Ministerie Van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) 658368

Zienswijze

Het ontwerp is niet geheel in overeenstemming met de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB). Genoemd wordt "Nationaal belang 19: Nationaal Cultureel Erfgoed". Indiener wijst op de signaalfunctie van artikel 19 van de planregels. Dat maakt melding van een dubbelbestemming en vestigt ook een aanlegvergunningstelsel. Voor zover het betreft een archeologisch rijksmonument is echter de minister verleningsbevoegd. Indiener stelt voor de planregels aan te passen, in die zin dat de terreinen met de aanduiding "specifieke vorm van waarde - archeologisch rijksmonument" onder de Monumentenwet 1988 vallen.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast conform de zienswijze. In de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' worden de rijksmonumenten alleen als signaleringsfunctie op de verbeelding en de planregels verwerkt.

3: Algemene reactie (Recron) 658612

Zienswijze

1. De recreatiebedrijven in de gemeente Ede zijn het niet eens met het besluit van het college om ruimhartige ontwikkelingsmogelijkheden voor 'kamperen bij de boer' te bieden. Er ontstaat daarmee een onevenwichtige verhouding tussen de reguliere recreatiebedrijven en de agrarische bedrijven.
2. Kamperen bij de boer is een directe concurrent van de reguliere kampeerbedrijven geworden. De praktijk heeft al bewezen dat het argument dat de doelgroep van de minicamping wezenlijk verschilt met die van een toeristisch georiënteerd recreatiebedrijf niet meer geldig is.
3. Recreatiebedrijven maken bezwaar tegen de verhoging van het aantal eenheden van 15 naar 25 plus het feit dat er geen bovengrens is gesteld aan het aantal vestigingen van kamperen bij de boer. De nadere voorwaarden die u stelt aan minicampings in het Ontwikkelingsplan Buitengebied zijn onvoldoende.
4. Bij uitbreiding naar 25 eenheden wordt de capaciteit met bijna 70 % verhoogd naar 1000 eenheden. Dat staat gelijk aan de vestiging van 4 nieuwe middelgrote recreatiebedrijven.
5. De ruime ontwikkelingsmogelijkheden die aan een minicamping wordt geboden verstoort de marktverhoudingen.
6. Wij vragen het aantal eenheden op minicampings te handhaven op 15 en tevens het huidige aantal locaties te bevroeren.

Antwoord

1. Het ontwerp-bestemmingsplan is niet het eerste besluit om ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinschalig kamperen te bieden. Het college heeft immers op 6 mei 2008 een beleidsregel vastgesteld voor 'kamperen bij de boer' waar de ontwikkelingsmogelijkheden worden vastgelegd. Vervolgens is deze beleidsregel ook meegenomen in het Ontwikkelingsplan Buitengebied. Het ontwerp bestemmingsplan heeft de beleidsregel en het Ontwikkelingsplan planologisch vertaald. Daarnaast is er een duidelijk planologisch verschil tussen het kleinschalig kamperen en reguliere recreatiebedrijven. Een voorbeeld daarvan is dat het kleinschalig kamperen altijd kleinschalig dient te zijn en onderdeel uit moet maken van een agrarische bedrijfsvoering. In die zin is er geen sprake van een onevenwichtige verhouding omdat de planologische situatie van kleinschalige kamperen niet te vergelijken valt met een regulier recreatiebedrijf.
2. Het argument dat kleinschalig kamperen niet kan concurreren met recreatiebedrijven is onjuist. Bij de omgang met het beleid over 'kleinschalige kamperen' volgt de gemeente de lijn die is verwoord in bijlage 8 van het Ontwikkelingsplan. Ook voor wat betreft de analyse van het kleinschalige kamperen.
3. Bij het bepalen van het aantal kampeereenheden van 15 naar 25 volgt de gemeente de handreiking vertaling Reconstructieplan in bestemmingsplannen. Daarnaast wordt het aantal vestigingen van minicampings gemonitord. De nadere eisen in het ontwikkelingsplan zijn verbijzonderd door mini-campings niet in waardevolle open gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) toe te staan.
4. Doordat het aantal minicampings wordt gemonitord op 40 kan door de verhoging van de toegestane eenheden met 10 niet meer dan 400 eenheden bedragen. In dat geval zouden alle mogelijke minicampings (ook degene die nog niet gerealiseerd zijn) de maximale ruimte benutten. Een dergelijke worst-case benadering acht de gemeente niet waarschijnlijk.
5. Een bestemmingsplan is geen instrument om marktverhoudingen te reguleren. Ook mogen concurrentieverhoudingen geen rol spelen bij planologische afwegingen omdat het ruimtelijk niet relevant is. De ruimtelijke relevantie kan pas ontstaan wanneer het voorzieningenniveau ten aanzien van recreatieverblijven duurzaam ontwricht wordt. Dit is voorkomen door het aantal minicampings te monitoren.
6. Gelet op het voorgaande ziet de gemeente geen aanleiding om het aantal eenheden op 15 te houden en het aantal locaties te bevroeren. Wel is de gemeente gehouden aan de in het Ontwikkelingsplan Buitengebied 40 maximaal te vestigen mini-campings. Dit beleid is dan ook van toepassing bij het beoordelen of er gebruik gemaakt kan worden van de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

4: Algemene reactie (Stichting Milieuwerkgroepen Ede en Stichting tot behoud van de Veluwe Sprengen en Beken) 657547

Zienswijze

1. In de toekomst wil de SME niet behandeld worden als 'buitenstaanders' die niet of pas in laatste instantie mogen meedenken met de Edese problematiek betreffende milieu en natuur in het buitengebied.
2. Wij vinden het niet productief dat het bestemmingsplan conserverend van aard is omdat er wellicht consequenties kunnen voortvloeien uit het beheerplan in het kader van Natura 2000. Tevens kan er in het kader van 'food valley' aanpassingen van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn.
3. Er is onduidelijkheid over de zogenaamde externe werking en de consequenties daarvan en dus ook over de vestigingsmogelijkheden in het LOG.
4. Intensieve veehouderij is een industrie en moet als zodanig behandeld worden. Dergelijke bedrijven horen thuis op een industrieterrein.
5. De nieuwe vestigingsplaats voor intensieve veehouderijen zou het bedrijventerrein in Ede-West kunnen zijn. De vrijkomende percelen van verplaatste veehouderijen kunnen dan gebruikt worden voor karakteristieke natuur.
6. De mogelijkheden voor recreatie worden helemaal los gezien van landschap, natuur, water en landbouw.
7. De afzonderlijke behandeling van de eerdergenoemde basiselementen leidt tot gemiste kansen. Mogelijkheden tot combineren van functies zou onderzocht moeten worden, wellicht kan de uitkomst van zo'n onderzoek leiden tot plannen om Ede aantrekkelijker te maken.
8. Dat onderzoek naar luchtkwaliteit niet nodig is, is een voorbarige conclusie. Wij willen hier nader over worden geïnformeerd.
9. De SME wil dat de gemeente zich actief opstelt tegen verstening in het agrarisch buitengebied. In het bijzonder geldt dit voor het Binnenveld en het gebied bij het Allemanskapje.
10. Wij verwachten dat de gemeente Ede samen met de andere WERV-gemeenten en het Waterschap op korte termijn initiatieven onderneemt om concrete inhoud te geven aan het streven om een complex van schrale graslanden in het kwelgebied van de Vallei.

Antwoord

1. De gemeente heeft geenzins de bedoeling gehad om de SME als 'buitenstaander' te behandelen. Het is inmiddels bij de gemeente goed gebruik om de SME in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken bij ruimtelijke plannen die mogelijkwijs een raakvlak hebben met de belangen die de SME behartigt.
2. Het is een gegeven dat de gemeente voor 1 januari 2013 voor het hele grondgebied geactualiseerde bestemmingsplannen dient te hebben. Daartegenover staat het proces om te komen tot een beheerplan in het kader van de Natura 2000-gebieden. Het zou mogelijkwijs kunnen dat bij het vaststellen van een beheerplan er maatregelen getroffen dienen te worden die via het spoor van het bestemmingsplan geregeld dienen te worden. Op voorhand is het echter moeilijk aan te geven wanneer het beheerplan voor de relevante natuurgebieden onherroepelijk zullen worden en welke maatregelen planologische verankerd moeten worden. De gemeente is voornemens om na het onherroepelijk worden van de relevante beheerplannen vast te gaan stellen in hoeverre bepaalde beheermaatregelen in het bestemmingsplan verankerd dienen te worden. Mocht dat nodig zijn dan zullen deze maatregelen in de jaarlijkse herziening van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied meegenomen worden. Het concept 'foodvalley' is op dit moment nog maar uitgewerkt op een globaal structuurniveau. De ruimtelijke vertaling van dit concept heeft nog niet op het detailniveau van een bestemmingsplan plaatsgevonden. Zodoende leidt het beheerplan en het concept 'foodvalley' niet tot het anticiperen in voorliggend bestemmingsplan. Overigens staat het feit dat het bestemmingsplan 'conserverend' van karakter is niet in de weg aan het herzien van het bestemmingsplan voor bovengenoemde aspecten. Het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is niet een star beleidsdocument maar is een basis welke jaarlijks herzien zal worden als dit nodig geacht wordt.
3. Ten aanzien van het voorliggend bestemmingsplan is een milieu-effectrapportage gemaakt. Daaruit blijkt dat er op bestemmingsplanniveau geen significante effecten zijn te verwachten ten aanzien van de Natura 2000 – gebieden in de omgeving. Iets anders is dat in de actualisatie van het Reconstructieplan is aangegeven dat de externe werking van Natura 2000 op de landbouwontwikkelingsgebieden de mogelijkheden voor inplaatsing en uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen lijkt te beperken. Deze opmerking dient niet gekoppeld te worden aan

- het voorliggend bestemmingsplan omdat het uitgaat van een groter detailniveau dan het bestemmingsplan. Met andere woorden: de opmerking in de actualisatie geeft aan dat op detailniveau intensieve veehouderijen belemmerd worden door de externe werking van Natura 2000. In het geval van voorliggend bestemmingsplan is door middel van een milieueffectrapportage op een globaler structuurniveau aangegeven dat de mogelijkheden in het bestemmingsplan geen negatief significant effect op het Natura 2000-gebied heeft.
4. Het feit dat intensieve veehouderij een industrie zou zijn kan de gemeente niet onderschrijven. Het woord 'industrie' betekent namelijk dat grondstoffen bewerkt worden door middel van machines. Bij intensieve veehouderijen worden dieren gehouden die gericht agrarische producten voortbrengen. In die zin kan het woord 'industrie' niet verenigd worden met een definitie van intensieve veehouderij. Daarnaast heeft de intensieve veehouderij van oudsher in de gemeente een belangrijke plaats in het agrarisch Buitengebied. De beleidslijn ten aanzien van het agrarisch gebied is ook al geruime tijd gericht op het faciliteren van alle soorten agrarische bedrijven in het buitengebied. In die zin is de gemeente het fundamenteel oneens met de stelling dat de intensieve veehouderij een industrie is en dat dit uitsluitend gefaciliteerd zou dienen te worden op industrieterreinen. Overigens zou dit ook tot ontoelaatbare geur- en geluidhinder leiden.
 5. Het vigerend beleid voor het agrarisch buitengebied is zeker niet gericht op het verplaatsen van agrarische bedrijvigheid. Daarentegen is de filosofie van de provincie en de gemeente dat agrarische bedrijven optimaal gefaciliteerd dienen te worden in het buitengebied en dat de agrarische bedrijvigheid ook een volwaardige plek heeft en dient te behouden in het buitengebied. De gemeente is dus geenzins van plan om agrarische bedrijven te verplaatsen naar bedrijventerreinen.
 6. De indiener van de zienswijze wijst op de mogelijkheden om functies met elkaar te combineren. Daarbij dient ten eerste bedacht te worden dat het mengen van functies op een bepaald perceel makkelijker (of logischer) tot stand is te brengen in het stedelijk gebied dan in het buitengebied. Daarnaast zal het toestaan van een menging aan functies onherroepelijk leiden tot extra ruimtevragen en zal een zwaar beroep doen op het waarborgen van de landschappelijke kwaliteit. Daarentegen zijn de extra mogelijkheden ten aanzien van recreatie altijd gekoppeld aan een adequate landschappelijke inpassing. Tevens kunnen agrarische bedrijven ook mogelijkheden benutten ten aanzien van een nevenfuncties met een maximale maat van 350 m². Gelet op het voorgaande bestaat er geen aanleiding om de regels ten aanzien van recreatieve mogelijkheden aan te passen.
 7. De gemeente is momenteel bezig om de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten te actualiseren. Daarbij zal ook het beleid ten aanzien van nevenactiviteiten (waaronder recreatieve functies zoals kleinschalig kamperen) worden geëvalueerd. De gemeente zal de betreffende opmerking van de SME meenemen in de genoemde actualisatie.
 8. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen ontwikkelingen mogelijk maakt (met uitzondering van de flexibiliteitsbepalingen) zal het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In die zin valt het bestemmingsplan onder de NIBM-regeling. Als een bestemmingsplan in die categorie valt hoeft er geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.
 9. De gemeente (maar ook de provincie) hanteert twee belangrijke principes in het agrarisch buitengebied. Een principe is dat agrarische bedrijven zo ruim mogelijk gefaciliteerd dienen te worden in hun bedrijfsvoering. Daarnaast is een belangrijk principe dat de verrommeling van het buitengebied tegengegaan dient te worden door het ontstemen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Dit 'ontsteningsbeleid' is vertaald in de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten. In die zin stelt de gemeente zich actief op tegen verstening van het buitengebied, mits het gaat om vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing.
 10. De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.

5: Algemene reactie (VROM-Inspectie) 657708

Zienswijze

1. De redenering dat er geen effect is op de externe veiligheid omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is, is niet juist. De wet- en regelgeving richt zich juist ook op conserverende gebieden. Elk nieuw bestemmingsplan moet als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling worden gezien, zo volgt ook uit de jurisprudentie.
2. Op grond van hoofdstuk 4 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is toetsing aan zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico van belang. Op 1 januari 2010 is deze

circulaire aangevuld met bijlagen. Verzocht wordt om het bestemmingsplan te toetsen aan deze bijlagen; aangegeven moet worden of er binnen de PR 10-6 contour van de wegen waarop gevaarlijke stoffen worden vervoerd, kwetsbare objecten zijn of gerealiseerd mogen worden.

3. Met ingang van 1 januari 2011 gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Per leiding moet een toets aan de waarden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico worden uitgevoerd (aangegeven wordt hoe dit gedaan moet worden). Voor de exacte weergave van de leidingen wordt geadviseerd om contact op te nemen met de leidingexploitanten en niet alleen uit te gaan van de Risicokaart, omdat deze alleen indicatief van aard is. Verder is in het Besluit geregeld dat voor 2014 overschrijdingen van de grenswaarde van het PR bij bestaande kwetsbare objecten gesaneerd moeten worden. Voor geprojecteerde kwetsbare objecten geldt dat de exploitant binnen 3 jaar na realisatie van het object het PR wordt teruggebracht naar 10-6. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan op te nemen of er sprake is van saneringssituaties. Wanneer dat zo is, dan kan het plan alleen vastgesteld worden met een plan van aanpak voor de sanering dat door de leidingexploitant wordt opgesteld.
4. In het gebied liggen diverse lpg-stations. Deze zijn niet allemaal te vinden. De verbeelding op de gemeentelijke website komt niet overeen met de verbeelding op Ruimtelijke plannen.nl. In het plan is gebruik gemaakt van vierkante risicocontouren, waarbinnen kwetsbare objecten liggen. Dit kan niet het geval zijn, dit zijn saneringssituaties die geregeld moeten zijn voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden. Verzocht wordt om de juiste contouren in het bestemmingsplan op te nemen. De redenering dat binnen de veiligheidsafstanden geen ontwikkelingen plaatsvinden waardoor de personendichtheid (significant) zal toenemen is niet juist. verzocht wordt om alsnog na te gaan of er kwetsbare objecten binnen de grenswaarden liggen.
5. De gemeente heeft ten behoeve van de signaalfunctie de beschermde archeologische terreinen op de verbeelding opgenomen. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn in artikel 19 bouw- en aanlegregels opgenomen. In het geval van een archeologisch rijksmonument is het echter de minister van OCW die vergunning verleent voor werkzaamheden. Om verwarring te voorkomen wordt geadviseerd om aan het artikel toe te voegen dat de rijksmonumenten onder de Monumentenwet 1988 vallen en daarmee een uitzondering op het punt van de vergunningverlening.

Antwoord

1. De gemaakte opmerkingen zijn juist. De toelichting van het bestemmingsplan wordt voor het aspect Externe Veiligheid aangepast en aangevuld.
- 2,3. De ingediende zienswijze is juist. De paragraaf Externe veiligheid in de toelichting wordt als gevolg van deze zienswijze herschreven.
4. De gemaakte opmerkingen zijn terecht. Voor alle LPG-stations in het plangebied zijn de contouren aangepast en wordt een verantwoording opgenomen in de toelichting. Zowel de verbeelding als de toelichting worden aangepast naar aanleiding van de zienswijze.
5. Het bestemmingsplan wordt conform de zienswijze aangepast. In het bestemmingsplan worden de archeologische rijksmonumenten alleen als signaalfunctie opgenomen.

6: Algemene reactie 656829

Zienswijze

1. Door het verplaatsen van agrarische bedrijven uit kwetsbare gebieden en het uitbreiden van bestaande agrarische bedrijven kan men zodanig uitbreiden zelfs tot een soort industrie toe.
2. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan is volledig voorbijgegaan aan het feit dat in het buitengebied ook veel mensen wonen die geen boer meer zijn.
3. Het idee dat het milieu boven mensen wordt gesteld is voor ons onacceptabel.
4. Wij pleiten voor een grote terughoudendheid bij de toekenning van intensieve veehouderijen in ons gebied.

Antwoord

1. In de discussie rondom de maximale toegestane grootte van agrarische bedrijven is in het Reconstructieplan aangegeven dat agrarische bedrijvigheid niet mag verworden tot een bepaalde industrie. Het mogelijk maken van familiebedrijven was het indicatieve uitgangspunt voor de maatvoering van agrarische bedrijven. Daarbij werd veelal de maximale maat van 1,5 hectare

bouwblok aan gekoppeld. Vast staat dat in dit bestemmingsplan er door middel van de flexibiliteitsbepalingen geen bouwblok wordt toegestaan die groter is dan 1,5 hectare bouwblok. Zodoende kan de gemeente de indiener niet in zijn betoog volgen dat het bestemmingsplan bepaalde agrarische industrie mogelijk maakt.

2. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen tegen elkaar afgewogen. Voorts is het bestemmingsplan conserverend van aard. Daarnaast is het bestemmingsplan een vrij beleidsneutrale omzetting van allerlei beleidsdocumenten zoals het Reconstructieplan. In die zin is er voldoende rekening gehouden met de verschillende functies in het plangebied zoals wonen, werken en bedrijvigheid.
3. Zoals hierboven gesteld heeft de gemeente alle in het geding zijnde belangen tegen elkaar afgewogen. Ook valt niet in te zien dat het voorliggend bestemmingsplan het milieu boven de mensen stelt.
4. De gemeente wil niet terughoudend zijn met de toekenning van intensieve veehouderijen in het plangebied maar wel zorgvuldig. Daarnaast voeren wij een beleid ten aanzien van intensieve veehouderij wat een doorvertaling is van het geldende Reconstructieplan.

7: Algemene reactie (Gemeente Barneveld) 658585 en 658734

Zienswijze

1. Voor het perceel Barneveldseweg 109 is thans een procedure aanhangig voor de herziening van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Wij zijn van mening dat de betreffende bestemmingsplanherziening opgenomen kan worden in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied.
2. Gelet op de eenheid in het regionale mestbeleid verzoeken wij u om te heroverwegen om alsnog te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van een buurtvergister.
3. Ten aanzien van de opgenomen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) op uw verbeelding vragen wij u aandacht voor de herijking vanuit het Rijk ten aanzien van de EHS.
4. Ten aanzien van de Grote Veenderplas gaan we er vanuit dat u op een juiste wijze de waterkwaliteit planologisch geborgd heeft.

Antwoord

1. Vanwege het specifieke karakter van de vastgestelde bestemmingsplanherziening Agrarisch Buitengebied 'omgeving Barneveldseweg 109 te Lunteren', zal dit perceel uit het voorliggende bestemmingsplan worden gehaald. Daarmee blijft het vastgestelde postzegel bestemmingplan van toepassing voor deze locatie.
2. Na heroverweging zijn we niet tot een andere conclusie gekomen dat we geen mogelijkheden zien om een wijzigingsbevoegdheid te formuleren waarbinnen op een adequate wijze planologische initiatieven voor mestvergistingsinstallaties gefaciliteerd kunnen worden. Het niet opnemen van een wijzigingsbevoegdheid betekent niet dat we geen medewerking aan bedoelde initiatieven zullen verlenen. Het zal echter via een andere procedure geschieden.
3. De herijkingsoperatie van de EHS is nog in een pril beginstadium. We zien nog geen reden om thans over te gaan tot planologische wijzigingen ten aanzien van de bescherming van de EHS. Dit zou ons inziens te prematuur zijn.
4. De waterkwaliteit van de Grote Veenderplas is gewaarborgd door het opnemen van een bestemming 'water'. Daarnaast is de waterkwaliteit gewaarborgd door de betreffende sectorale wetgeving.

8: Algemene reactie (LTO Noord) 658058 en 658266 en 658742

Zienswijze

1. Dit is het laatste jaar dat er met NGE wordt gerekend; het is dus een eenheid die straks niet meer bestaat. Hoe wordt hiermee omgegaan?
2. De LTO wil duidelijke toezeggingen dat er een lager legestartief kan worden gehanteerd.
3. De LTO is van mening dat groei van een middelgroot agrarisch bouwvlak naar groot agrarisch bouwvlak in het verwevingsgebied mogelijk moet zijn.
4. In de bestemmingsregels staat aangegeven dat het bevoegd gezag niet meer dan 5 meter van het bouwvlak mag afwijken. De LTO wil dit graag veranderd zien in 10%.

5. De LTO verzoekt de gemeente om in het bestemmingsplan op te nemen dat bij de eerste raadpleging de archeoloog (het bureauonderzoek) zelf uitvoert en bekostigt.
6. De grens waarbij archeologisch onderzoek nodig is wil de gemeente stellen op 30 cm. Dit komt niet overeen met normaal agrarisch gebruik. Dit gaat veelal tot een diepte van 50 cm.
7. De gemeente moet nader onderzoek doen naar de archeologische verwachtingen. De kaart is namelijk gebaseerd op verwachtingen en geeft geen zekerheden.
8. Gronden die in het verleden al geroerd zijn, zullen archeologisch niet waardevol zijn. Zo pleiten wij ervoor om bouwblokken dus buiten de archeologische verwachtingswaarde te houden. Dit zijn gronden die door het intensieve gebruik door de jaren heen als geroerd aangeduid moeten worden.
9. LTO pleit ervoor om buiten het agrarisch bouwperceel alleen tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toe te staan. De maximale hoogte dient 6 meter te worden. Dit is eveneens het geval in de regio Rivierenland.

Antwoord

1. Het is ons bekend dat vanaf 2012 er niet meer gerekend kan worden met NGE. Op dit moment is echter nog niet precies aan te geven op welke wijze de NGE zich verhoudt tot de nieuwe Europese maat. Gelet op het feit dat jaarlijks het bestemmingsplan buitengebied herzien zal gaan worden kan, als voldoende duidelijk wordt op welke wijze de nieuwe maat zich verhoudt tot de NGE, de betreffende voorschriften aangepast worden.
2. Op dit moment is er een voorstel aanhangig bij de gemeenteraad om een lager legestartief te hanteren als men meedraait in de jaarlijkse herziening van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Ten tijde van het opstellen van deze nota van zienswijze heeft hierover nog geen besluitvormig plaatsgevonden. Er kan derhalve geen toezegging worden gedaan.
3. Een groei van een agrarisch middelgroot bedrijf naar een agrarisch groot bedrijf in het verwevingsgebied is volgens het Reconstructieplan niet mogelijk. Het bouwblok veranderd immers van 0,5 hectare naar 1 hectare. Dit is een groei van een bouwblok van meer dan 30 procent en verzet zich zodoende tegen het Reconstructieplan. Wij zien geen aanleiding om op dit punt af te wijken van het reconstructieplan.
4. De bedoelde afwijkingmogelijkheid is niet de enige flexibiliteitsbepaling om bij de vergunningverlening enige flexibiliteit te behouden. Zodoende zien we geen aanleiding om de flexibiliteitsbepaling te veranderen van 5 meter naar 10 procent. Overigens heeft het verleden uitgewezen dat een dergelijke flexibiliteitsbepaling als een soort recht wordt beschouwd. Met de flexibiliteitsbepaling met een overschrijdingsmogelijkheid van 5 meter hebben we ook duidelijk willen maken dat het een bepaling is die toegepast kan worden in maatwerksituaties waarbij doelmatigheid van de vergunningverlening voorop staat.
5. De regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de bestemming 'waarde-archeologie' zijn allereerst bedoeld om archeologische waarden veilig te stellen. Daarnaast willen wij geen starre bureaucratische regelingen in het leven roepen. Zodoende zal bij een vergunningsaanvraag de ambtelijke dienst als eerste een check doen hoe reëel het is of er op een bepaald perceel archeologische waarden aanwezig zijn. Als er aanknopingspunten gevonden worden dat dit het geval kan zijn dan zal er een archeologisch rapport, door de initiatiefnemer, overgelegd moeten worden.
6. Voor een uitgebreide reactie op dit onderdeel wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
7. Gelet op het feit dat archeologische waarden veelal in de grond zitten en niet aan de oppervlakte betekent dat er slechts op grond van onderzoek verwachtingen zijn vast te stellen. Absolute zekerheden zijn er op het gebied van archeologische waarden niet te geven. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
8. De zienswijze wordt niet gehonoreerd. Voor een uitgebreide reactie van dit onderdeel wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
9. In voorliggend bestemmingsplan is voorzien in een regeling die teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwblok mogelijk maakt. De reden om de maximale hoogte van de voorzieningen te verhogen naar 6 meter overtuigd ons niet. De regio Rivierenland kent een hele andere intensiteit met betrekking tot de teeltondersteunende voorzieningen. Daarnaast hebben we vanuit de vergunningsverleningpraktijk geen geluiden vernomen dat men met de maximale hoogte van 3 meter niet uit de voeten zou kunnen.

9: Algemene reactie (Gelderse Milieufederatie) 658980

Zienswijze

1. Wij hebben niet de indruk dat de actualisatie van het plan beperkt is tot het verwerken van het Reconstructieplan en de noodzakelijkheid van het aanwijzen om bouwpercelen aan te wijzen voor agrarisch bedrijven. Er wordt immers ruimte geboden aan uitbreiding van de veehouderij terwijl natuurgebieden nog steeds te zwaar belast zijn door de uitstoot van ammoniak. Tegelijkertijd worden zaken als ecologische verbindingzones voor natte natuur planologisch niet beschermd.
2. Wij missen in het bestemmingsplan een beleidskader water. Wij verzoeken u alsnog hiertoe beleid op te nemen zodat in relatie tot de natuurdoelstellingen en instandhoudingsdoelstellingen voor de natuur duidelijk is welke ruimtelijke aanpassingen worden gevraagd met betrekking tot het gebruik van het gebied door de landbouw en door andere functies.
3. Natuurherstel en –ontwikkeling van natte landnatuur en waterberging gaan niet samen. De Bennekomse Meent en de Bennekomse Hooilanden zijn aangeduid als waterbergingsgebieden. Dit terwijl er juist beschermingszones natte landnatuur zouden moeten worden aangegeven.
4. De kwaliteit van schone kwel in de Bennekomse Meent dient te worden beschermd tegen negatieve invloeden. Het is niet duidelijk is hoe de gemeente hier mee omgaat. Wij maken dan ook bezwaar tegen dit waterbergingsgebied.
5. Naar onze mening kan het in het verwevingsgebied niet de bedoeling zijn dat hobbyboeren uitgroeien naar reguliere intensieve veehouderijen.
6. Voor wat betreft het verwevingsgebied verzoeken wij u de provinciale standaard op te nemen dat bouwblokken niet groter mogen worden dan 1 hectare. We verzoeken u geen toepassing te geven aan de 30%-uitbreiding als daarmee de 1 hectare wordt overschreden.
7. Verder vragen wij ons af het Reconstructiebeleid voor de LOG-zone 'Ede/Barneveld' met betrekking tot de verplaatsing nog steeds van kracht is. Immers tot 2009 gold hiervoor een beperking volgens het Reconstructieplan.
8. Bij manages is aangegeven dat bij recht één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Wij vragen ons af hoeveel nieuwe woningen hierdoor in het buitengebied worden opgericht.
9. Tevens vragen wij ons af waarom manages wel omgezet kunnen worden naar een bestemming 'sport' en dit niet mogelijk is voor omzettingen van agrarische bestemmingen naar natuurbestemmingen.
10. Het Streekplan geeft een bovengrens aan van anderhalve meter voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. We verzoeken u deze hoogte over te nemen.
11. Als een mestvergistingsinstallatie groter is dan de aanlevering van het eigen bedrijf zelf, zou de installatie op een industrieterrein geïnstalleerd moeten worden.
12. Wij vragen u (gelet op het provinciale beleid omtrent zoekgebieden van windenergie) de afwijkingmogelijkheid te schrappen voor windturbines en ander beleid te formuleren.
13. Waarom hebben de percelen met een bedrijfsbestemming niet de huidige situatie bestemd gekregen in plaats van de voorgestelde maximale oppervlakte van 300 m²?
14. Van belang is om de landschappelijke inpassing bij kleinschalig kamperen ook privaatrechterlijk te regelen.
15. Wij verzoeken u om de zone van de Groene Grens te beschermen om zo geen onomkeerbare ontwikkelingen toe te staan.
16. Wij missen beleid inzake hoe rekening wordt gehouden met het stiltegebied Binnenveld.
17. In hoeverre wordt er rekening gehouden met de leegstand van bedrijfsgebouwen zodat zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan.
18. Wanneer zal de gemeente de belangrijke opgaven ten aanzien van de bescherming van natte natuur en de ontwikkeling van de natte EHS op gaan pakken?
19. Wij verzoeken u de volledige EHS te bestemmen en beschermende voorschriften op te nemen. Inclusief de Ecologische Verbindingzones.
20. Wij verzoeken u de gemeentelijke groene verbindingen als zodanig te bestemmen en te voorzien van beschermende voorschriften en onomkeerbare ontwikkelingen te voorkomen.
21. Voor herstel van de natuur is een extra inspanning vereist om de belasting met ammoniak terug te dringen. We verzoeken u daarom nadere milieukwaliteitsnormen op te nemen en tevens aan te geven wat de gevolgen zijn voor de natuur wanneer nadere beperking van de ammoniakbelasting uitblijft. Dit missen wij namelijk in de MER-beoordeling. Zoals gezegd is er een aanzienlijke reductie in de ammoniakbelasting nodig om de natuur te herstellen.

22. Naar ons oordeel dienen geluid en verkeersaantrekkende werking toetsingscriteria of een bepaalde bedrijvigheid al of niet wordt toegelaten. Met name in de stiltegebieden is dit van belang.
23. Wij maken bezwaar tegen ondergronds bouwen. Wij vragen ons af of de extra dierplaatsen die hierdoor gecreeërd kunnen worden meegenomen zijn in de beoordeling van de plan-mer. We verzoeken om kelderbouw niet toe te staan en wat betreft veehouderijen slechts 1 bouwlaag toe te staan.
24. Het is niet duidelijk of alle celtic fields beschermd zijn tegen ingrepen, zoals maïsteelt.
25. We verzoeken u de gronden van Staatsbosbeheer te bestemmen naar natuur.
26. Van belang is dat kleine landschapselementen en waardevolle bomen beschermd worden. Tevens verzoeken we om een compensatiebeginsel op te nemen in geval landschapselementen moeten verdwijnen of om onduidelijke redenen verdwenen zijn.
27. We verzoeken u de groene wiggen op te nemen.
28. We verzoeken u bufferzones op te nemen rondom natuurgebieden om zo bouwmogelijkheden te beperken.
29. Het doel van hulpgebouwen is niet duidelijk.
30. Agrarische bedrijven mogen conform de planregel van artikel 3.1.2 uitbreiden. Wordt hiermee nou uitbreidingsruimte geboden of wordt de huidige situatie positief bestemd. Als er uitbreidingsruimte wordt geboden dan dient dat terug te komen in de plan-mer.
31. We verzoeken u bij paardenbakken regels op te nemen ter voorkoming van verlichting.

Antwoord

1. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de huidige, vergunde situatie vertaald wordt in een planologisch plan. Daarbij wordt onder andere het Reconstructieplan planologisch vertaald. Tevens is de gehele Ecologische HoofdStructuur (EHS) opgenomen op de verbeelding en is planologische beschermd middels het opnemen van een dubbelbestemming. Om onnodige planologische starheid te voorkomen zijn beleidsuitgangspunten (zoals verwoord in het Reconstructieplan, het Streekplan, het Ontwikkelingsplan Buitengebied en de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan) vertaald in de flexibiliteitsbepalingen. Deze ontwikkelingsmogelijkheden kunnen niet bij recht toegestaan worden omdat de betreffende ontwikkeling nader planologisch afgewogen dient te worden. Dat is ook het geval met de flexibiliteitsbepalingen die de uitbreiding van de intensieve veehouderij regelen. Een toetsingscriteria bij de eventuele toepassing van deze flexibiliteitsbepaling is dat de ammoniakbelasting niet mag toenemen. Concluderend is het directe bouwrecht in het bestemmingsplan beperkt tot het actualiseren van de huidige planologische situatie en zijn de flexibiliteitsbepalingen een vertaling van vastgesteld beleid.
2. In paragraaf 4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan is het bestaande waterbeleid en – regelgeving beschreven. Daarbij is inzicht gegeven welke sectorale aspecten een rol kunnen spelen bij bepaalde planologische ontwikkelingen. Het bestemmingsplan is niet bedoeld als een beleidsdocument waarin verschillende doelen nagestreefd worden. Zodoende kan het bestemmingsplan ook niet fungeren als beleidsvisie om verschillende waterbeleidsdoelstellingen te realiseren. Daarnaast is vooral het Waterschap bevoegd gezag om de waterkwaliteit in al haar facetten te bewaken. Uit overleg met het waterschap is overigens ook niet gebleken dat men naast hetgeen men zelf heeft aangegeven het bestemmingsplan voor bepaalde zaken een aanvullende planologische regeling behoeft.
3. Het Streekplan Gelderland duidt de Bennekomse Meent op de beschermingskaart aan als ‘natte natuur’ en op de kaart ruimtelijke ontwikkeling wordt het gebied aangeduid als ‘regionale waterbergingsgebied’. De waterbergingsgebieden zijn in 2005 tot stand gekomen tussen het Waterschap en de betrokken partijen in het betreffende gebied. Daarbij is het van belang dat het waterbergingsgebied planologisch beschermd wordt. De beschermingsregeling van de EHS-natte natuur dient erop gericht te zijn dat ruimtelijke ontwikkelingen in het betreffende gebied niet mogen leiden tot verlaging van de grondwaterstand of tot verslechtering van de waterkwaliteit. Door het gebied planologisch te beschermen als waterbergingsgebied is de kans vrijwel miniem dat de grondwaterstand verlaagt. Tevens zullen de betrokken partijen bij de definitieve invulling van het waterbergingsgebied over voldoende aanknopingspunten beschikken om de waterkwaliteit en de kwaliteit van de morfologie van de beken en waterlopen te waarborgen. Het Waterschap heeft in haar vooroverleg niet aangegeven dat men voor dit punt aanvullende planologische bescherming behoefde.
4. Het opnemen van het waterbergingsgebied kan niet ter discussie staan in die zin dat het Streekplan Gelderland het waterbergingsgebied opgenomen heeft in haar kaart ruimtelijke

- ontwikkeling. Daarnaast staat in haar Streekplan dat de waterbergingsgebieden in bestemmingsplannen vastgelegd dienen te worden. Wij zijn niet van mening dat het belang van schone kwel dusdanig zwaar weegt dat niet overgegaan zou kunnen worden tot het planologisch beschermen van de waterbergingsgebieden. Naast dit alles hoort de discussie over de kwaliteit van schone kwel primair plaats te vinden in de definitieve invulling van de waterbergingsgebieden en de daarmee samenhangende besluitvorming.
5. Een juiste uitwerking van het Reconstructieplan verzet zich tegen de flexibiliteitsbepaling dat een woonbestemming met een aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' in het verwevingsgebied uit zou groeien tot een intensieve veehouderij. Daarom is in de flexibiliteitsbepaling, waarmee een woonbestemming met de nadere aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' gewijzigd kan worden in de bestemming 'agrarisch', opgenomen dat de betreffende wijzigingsbevoegdheid in een verwevingsgebied alleen aangewend kan worden ten dienste van een grondgebonden bedrijf. Hiermee wordt uitgesloten dat de wijzigingsbevoegdheid in het verwevingsgebied aangewend wordt voor de vestiging van een intensieve veehouderij.
 6. De vermeende provinciale standaard van 1 hectare is een maat die niet beschreven is in het Reconstructieplan, de Ruimtelijke Verordening of een ander plan die we bij de afweging van ons plan zouden moeten betrekken. In die zin zien we geen aanleiding om de wijzigingsbepalingen aan te passen in die voege dat het bouwvlak niet meer dan 1 hectare mag bedragen.
 7. In het Reconstructieplan is een bepaald gebied tussen Lunteren en Barneveld aangeduid als een zone waar geen verplaatsende bedrijven zijn toegestaan tot 1 januari 2009. In het Reconstructieplan is aangegeven dat voor 1 januari 2009 een goed onderbouwde aanwijzing als toekomstig stedelijke uitbreiding vastgesteld dient te zijn. Tot op heden is dit nog niet gebeurd. In onze ogen vervalt het verbod dat verplaatsende intensieve veehouderijen naar het betreffende gebied verplaatst kunnen worden.
 8. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat bij iedere bedrijfsvoering één bedrijfswoning opgericht mag worden. Deze regel is overgenomen in het ontwerpplan. Voor enkele percelen was geregeld dat die geen bedrijfswoning bij hun bedrijfsvoering mochten oprichten. Daarom is aan de algemene regel toegevoegd dat deze algemene regel (van één bedrijfswoning) niet geldt als dit op de verbeelding is aangegeven.
 9. Ingevolge de handreiking paardenhouderij en de introductie van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) dienen manages in een bestemmingsplan bestemd te worden als 'sport' met de nadere aanduiding 'manages'. Bij deze beleidsneutrale omzetting zijn er geen extra planologische ontwikkelingsmogelijkheden toegekend aan manages.
 10. In het Streekplan wordt aangegeven dat voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de teelondersteunende voorzieningen er verschillende ruimtelijke criteria betrokken dienen te worden. Daarbij wordt er geen bovengrens benoemd. Slechts wordt aangegeven dat bij de ruimtelijke aanvaardbaarheid afgewogen dient te worden of de voorzieningen laag of hoog uitgevoerd mogen worden. Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting wel aangevuld met een nadere motivering hoe wij de teelondersteunende voorzieningen planologisch hebben gereguleerd.
 11. Onlangs hebben we regionaal een beleidslijn opgesteld waarin vergisters centraal binnen stromen van biomassa gevestigd kunnen worden. Mits de verwerkingscapaciteit niet meer bedraagt dan 36.000 m³. Voor vergistingsinstallaties met een verwerkingscapaciteit van meer dan 36.000 ton geldt, volgens het provinciale beleid, dat een installatie in beginsel op een bedrijventerrein gevestigd dient te worden. Deze beleidslijn past binnen de structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties. Wij zien geen aanleiding om de beleidslijn aan te passen.
 12. Naar aanleiding van de zienswijze hebben we het navolgende overwogen. Vaststaat dat we de agrarische bedrijven willen faciliteren als zij een wens hebben om in het kader van hun bedrijfsvoering een duurzame energiebron willen faciliteren. In die zin hebben wij bij agrarische bedrijven willen toestaan dat men in staat is om een kleine windturbine op te richten ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering. Dat beginsel willen wij niet loslaten. Wel willen we recht doen aan hetgeen in het Streekplan als lijn is neergelegd over windturbines. De beleidsdoelstelling van het Streekplan is dat windturbines niet overal solitair neergezet mogen worden maar slechts geclusterd in de daartoe aangewezen zoekzones. Deze lijn is vooral ingegeven om zo min mogelijk inbreuk te plegen op de landschapskwaliteit. Om recht te doen aan dat uitgangspunt hebben we de afwijkingsbevoegdheid aangepast in die voege dat we de maximale hoogte van de turbine verlaagd hebben naar 15 meter. Met de reden dat de maximale bedrijfsgebouwen tot 10 meter hoog gebouwd mogen worden. Gelet op het feit dat de maximale hoogte van een windturbine gemeten wordt vanaf de punt van een wiek is alleen nog 5 meter van de wiek zichtbaar boven de bedrijfsgebouwen. In die zin wordt voldaan aan het uitgangspunt om

- met het toestaan van windturbines te waarborgen dat de landschappelijke kwaliteit niet verslechterd en tevens hebben wij agrarische bedrijven willen faciliteren in hun wens om voor hun bedrijfsvoering duurzame energie te kunnen opwekken.
13. De regels bij de bedrijfsbestemming is een voortzetting van de regels zoals die golden ten aanzien van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Deze planologische regels zijn op dezelfde wijze opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.
 14. Het kleinschalig kamperen wordt mogelijk gemaakt door middel van een afwijkingsmogelijkheid. Dit betekent dat agrariërs de mogelijkheid krijgen om middels een omgevingsvergunning een kampeermogelijkheid kunnen creëren. Aan die omgevingsvergunning zullen (conform de regels bij de afwijkingsmogelijkheid) voorwaarden worden verbonden voor de landschappelijke inpassing. Daardoor zijn private afspraken, daargelaten of die überhaupt wel mogelijk zijn, niet nodig.
 15. De zone van de Groene Grens is uit het voorliggend plan gehouden omdat voor dit gebied een separaat bestemmingsplan vastgesteld zal worden.
 16. Wij overwegen dat de strekking van het Streekplan er van uitgaat dat de stiltegebieden geen inbreuk kunnen maken op bestaande planologische rechten. Bij de toepassing van de flexibiliteitsbepalingen (vooral bij de wijzigingsbevoegdheden) kan een onevenredige aantasting van het stiltegebied meegenomen worden in de algemene belangenafwegingen die we altijd zullen moeten uitvoeren met betrekking tot het toepassen van een flexibiliteitsbepaling.
 17. De mogelijkheden om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in te zetten voor een functieverandering naar niet-agrarisch bedrijf komt voort uit de regionale beleidsinvulling. Daarin is geen koppeling gelegd met eventuele voorkoming van leegstand van bedrijventerreinen. Daarnaast is de leegstand van bedrijventerreinen vooral een stedelijk vraagstuk en een discussie bij mogelijke nieuwe locaties voor bedrijventerreinen. Wij zien niet in waarom dit het bestaande regionale beleid dient te doorkruisen. In die zin willen wij de regionale beleidsinvulling uitvoeren en daarbij houden we in beginsel geen rekening met de leegstand van bedrijventerreinen. Overigens is vooral de teneur dat er eerder een tekort is in de regio aan bedrijventerreinen dan een overvloed.
 18. De uitvoering van de Ecologische HoofdStructuur (EHS) is vooral een provinciale aangelegenheid. Uiteraard betekent dit niet dat wij planologisch faciliterend kunnen optreden voor de provincie. In die zin zijn we niet van mening dat we als gemeente een opgave hebben om natte natuur te ontwikkelen.
 19. Conform de onlangs vastgestelde streekplanherziening zijn alle gronden die aangeduid zijn als Ecologische HoofdStructuur (EHS) opgenomen op de verbeelding.
 20. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn eveneens de gemeentelijke groene verbindingen op de verbeelding opgenomen en planologisch beschermd door het opnemen van een dubbelbestemming 'waarde-ecologie'.
 21. Het is onbetwist dat er extra inspanningen nodig zijn om de belasting met ammoniak terug te dringen. Het bestemmingsplan is niet het aangewezen middel om deze beleidsdoelstelling te realiseren. De op te stellen beheersplannen in het kader van de Natuurbeschermingswet dienen inzichtelijk te maken in hoeverre de instandhoudingsdoelstellingen verwezenlijkt worden. Daarbij is de terugdringen van de ammoniakdepositie van eminent belang omdat de kritische depositiewaarde momenteel overschreden worden. In de aanvulling van de Mer is onderzocht wat de ammoniakbelasting zou zijn op de aangrenzende natuurgebieden als alle maximale bouwruimte voor agrarische percelen opgevuld zou worden. Daarnaast zijn ook mitigerende maatregelen beschreven die de ammoniakbelasting terug zullen dringen. Maar nogmaals gezegd, het bestemmingsplan is niet het primaire instrument om de ammoniakbelasting terug te dringen. Dat is voorbehouden aan de op te stellen beheersplannen in het kader van de Natuurbeschermingswet.
 22. Toetsingscriteria toevoegen aan het directe bouwrecht is niet mogelijk. Dit past niet in het stelsel van de Wro. Wel wordt bij de toepassing van een flexibiliteitsbepaling een aspect zoals een verkeersaantrekkende werking betrokken in de algemene te maken belangenafweging.
 23. Een centraal thema in de Plan-mer voor het voorliggend bestemmingsplan is dat de trend van de schaalvergroting doorzet en dat kleinere bedrijven zullen stoppen. Het feit dat de agrarische bedrijven, die hun bedrijfsvoering door kunnen zetten, eventueel de bedrijfsgebouwen kunnen onderkelderen en zodoende meer dierenplaatsen kunnen creëren doet daar niet aan af. In de Mer is ook aangegeven dat het dierenaantal in Ede afneemt. In die zin zien we ook geen aanleiding om het onderkelderen uit te sluiten en/of het uitsluitend toestaan van één bouwlaag. De ruimtelijk relevantie staat daarbij voor ons ter discussie.

24. De celtic fields worden in het bestemmingsplan beschermd door middel van een dubbelbestemming. Normaal agrarisch gebruik blijft toegestaan.
25. Gelet op het feit dat Staatsbosbeheer zelf niet heeft verzocht om hun gronden als 'natuur' te bestemmen hebben wij eveneens geen aanleiding gezien om de gronden als zodanig te bestemmen.
26. Landschapselementen en waardevolle bomen worden primair beschermd via een aanlegvergunningstelsel. Wij zien geen reden voor het introduceren van een compensatiebeginsel. Vooral de vraag welk beleidsdoel hiermee gediend wordt is voor ons onduidelijk.
27. De groene wiggens zijn beleidmatige uitspraken over bepaalde gebieden en aan die gebieden worden geen concrete planologische regels aan gekoppeld. Zodoende dienen de groene wiggens niet opgenomen te worden in het bestemmingsplan en zullen wij ze opnemen in het nog vast te stellen Structuurvisie Buitengebied.
28. Naast de reguliere bescherming van natuurgebieden via sectorale wetgeving zien we geen redenen om extra planologische bescherming te bieden voor die betreffende gebieden.
29. Hulpgebouwen kunnen uitsluitend opgericht worden ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering of ten behoeve van een agrarische nevenactiviteit.
30. De huidige planologische rechten voor agrarische bedrijven zijn onverkort doorgezet naar voorliggend bestemmingsplan. Daarmee hebben wij nadrukkelijk niet gekozen om de huidige bebouwing van de agrarische bedrijven te bevriezen. Gelet op de Plan-mer is dit ook niet noodzakelijk, vooral vanwege de trend dat de groeiimte van de schaalvergroterende agrarische bedrijven wordt gecreeërd door stoppende (kleinere) agrarische bedrijven. Dit is voldoende uitgewerkt in de Plan-mer.
31. De regulering van de verlichtingsmasten gaat via de band van de regels van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Buiten het bouwvlak zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van erf- en terreinafscheidingen.

10: Algemene reactie (Gasunie Nederland NV) 659209

Zienswijze

1. Wij hebben geconstateerd dat niet alle aardgastransportleidingen van ons bedrijf op de verbeelding zijn opgenomen. Tevens ontbreekt een belemmeringsstrook aan weerszijden van het hart van de leiding.
2. De bepalingen van het ontwerp-bestemmingsplan zijn onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen. Tevens wordt verzocht voor een specifiek aanlegvergunningstelsel
3. Indiener geeft aan dat de toelichting moet worden aangepast. Op pagina 103 wordt ingegaan op de 'Circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen' uit 1984. Op 1 januari 2011 is echter het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' van kracht geworden. Deze passage moet worden aangepast.
4. Verder wordt in de toelichting op pagina 104 en 105 vermeld dat geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is, omdat het een conserverend plan betreft. Er is echter geen berekening gemaakt voor het plaatsgebonden risico. Gasunie heeft de aardgastransportleidingen binnen de gemeente Ede doorgerekend en alle leidingen hebben een PR-contour (plaatsgebonden risico) van 0 meter van de leiding.

Antwoord

1. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij contact opgenomen om de juiste ligging van de leidingen op kaart te krijgen. Deze zullen we op de verbeelding opnemen. Tevens zullen we op de verbeelding de belemmeringsstrook opnemen.
2. Ten behoeve van een veilige ligging en continuïteit van de leidingen wordt het aanlegvergunningstelsel aangepast conform de zienswijze.
- 3,4. De paragraaf externe veiligheid is in de toelichting herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

11: Algemene reactie 658606

Zienswijze

In het vorig bestemmingsplan, maar ook alle jaren ervoor, is de standaardmaat voor woningen 600 m³ geweest. De reden om dit thans aan te houden is nergens gegeven. Gevraagd wordt om niet klakkeloos dezelfde inhoudsmaat over te nemen en te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid die de inhoud van een woning mag vergroten naar 900 m³.

Antwoord

Allereerst is in dit bestemmingsplan niet klakkeloos dezelfde inhoudsmaat voor woningen overgenomen van het vorige plan. Er waren twee redenen om de inhoud van de woning op te hogen naar 660 m³. Ten eerste werd een aanvraag voor een ontheffing om de woning te vergroten naar 660 m³ nauwelijks geweigerd en ten tweede is de wijze van meten ook anders geworden ten opzichte van het vorige plan. Naast dit alles hebben we ook in het voorliggend plan voorzien in een afwijkingsmogelijkheid om de woning te vergroten in het kader van mantelzorg. Uiteraard is ook overwogen of er flexibiliteitsbepalingen opgenomen moesten worden om de inhoud van woningen anderszins te vergroten. Mede gelet op de huidige woningcrisis hebben we omtrent de onuitvoerbaarheid van een dergelijke flexibiliteitsbepaling gemeend om niet te voorzien in een dergelijke bepaling. Daarnaast is niet in te zien dat een dergelijke bepaling meer aangewend zou worden om woningen te splitsen dan te voorzien in een bepaalde behoefte.

12: Algemene reactie (Ministerie van Defensie, Commando DienstenCentra) 657319

Zienswijze

1. De verbeelding geeft volgens indiener het tracé van de brandstofleiding niet goed aan. Gevraagd wordt om dit plandeel aan te passen overeenkomstig een bijgevoegd voorstel. Ook de breedte van de belemmeringstrook van de leiding behoeft volgens indiener aanpassing. Deze bedraagt aan weerszijden van de leiding 5 meter, in totaal dus 10 meter.
2. Ten slotte verzoekt indiener om artikel 16.2.1 lid a van de regels aan te passen. Daarin dient tot uitdrukking te komen dat de hoogte van een bouwwerk (onder de leiding) maximaal 1.5 en de oppervlakte ervan maximaal 5 m² per bouwwerk mag bedragen.

Antwoord

1. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze door te voorzien in een juiste ligging en een belemmeringsstrook van 10 meter.
2. De voorschriften van de dubbelbestemming zijn conform de aanbevelingen aangepast.

13: Apeldoornseweg 47 te Otterlo 658943

Zienswijze

De aangegeven bestemming is op zich juist. Het bouwvlak is echter nog steeds niet juist ingetekend. De vergunde bebouwing aan de zijde van de Roekelseweg valt voor een groot deel buiten het bouwvlak en de vergunde bebouwing rechts van het hoofdgebouw is eveneens erg krap ingetekend. Verzocht wordt om het bouwvlak te wijzigen conform de bijlage.

Antwoord

Indiener geeft aan dat de bestemming juist is. Abusievelijk heeft dit perceel een kleiner bestemmingsvlak gekregen dan hetgeen is opgenomen in de 'bezemronde' van 1997 voor dit perceel. In het nieuwe bestemmingsplan zal alsnog deze maatvoering worden overgenomen, waarmee de bestaande bebouwing ruim binnen het bestemmingsvlak past.

14: Apeldoornseweg 51 te Otterlo (De Kleine Pol, Apeldoornseweg 51, 6731 SB te Otterlo) 659049

Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan gaat voorbij aan het unieke recreatieve concept van indiener. Al eerder is dat aan de ambtelijke organisatie voorgelegd waarbij van die kant op het komend bestemmingsplan

werd gewezen. Indiener wil graag een bestemming voor het houden van paarden en pony's in combinatie met overnachtingen in vaste bebouwing of demontabele voorzieningen.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

15: Apeldoornseweg 93 te Otterlo 658698

Zienswijze

Indiener verzoekt om het bouwperceel te splitsen in een agrarisch deel en een bedrijfsbestemming (bloemenzaak).

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

16: Apeldoornseweg 93 en 95 te Otterlo 658723

Zienswijze

Indieners wonen aan de Apeldoornseweg te Otterlo en hebben daar een veehouderij met glastuinbouwbedrijf en hoveniersbedrijf. Bovendien is een gedeelte van de kassen al vanaf 1989 ingericht als tuincentrum (particuliere verkoop van planten etc.) Het tuincentrum is ten onrechte niet als zodanig bestemd. Indieners vragen om het tuincentrum in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord

Met de actualisatie van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen. Uw verzoek moet ook worden beschouwd als nieuwe ontwikkeling. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het algemene deel van deze nota van zienswijzen. U doet impliciet een beroep op het overgangsrecht van het bestemmingsplan van 1994. U stelt namelijk dat het gebruik al voor deze datum bestond. Het feit dat uw verzoek nu niet wordt meegenomen, betekent niet dat wij het bestaande gebruik niet planologisch willen bestemmen. Dit zal echter moeten worden onderzocht op perceelsniveau. Zoals in het algemene deel van de nota van uitgangspunten is beschreven zullen wij gevallen die onder het overgangsrecht vallen 'kosteloos' beoordelen en indien mogelijk positief bestemmen. Indien geen positieve bestemming kan worden gegeven, dan zal voor deze gevallen een 'persoonsgebonden' overgangsrecht worden afgegeven. U wordt hierover nog nader geïnformeerd in het vervolgproject "nieuwe ontwikkelingen". Daarmee behoeft u zelf dus geen actie te ondernemen.

17: Apeldoornseweg 166 te Otterlo 658948

Zienswijze

Uit een controle van de plankaart bleek dat de afmetingen van het bouwvlak ten behoeve van het bedrijf niet de werkelijke situatie qua bebouwing weergeven. Verzocht wordt om het bouwvlak te wijzigen. Indiener heeft een situatietekening van het gewenste bouwvlak bijgevoegd.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning is verleend voor bebouwing op het door u aangegeven vlak. De vergunde bebouwing past binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De ingebrachte zienswijze leidt daarmee niet tot een wijziging van dit plan.

18: Apeldoornseweg 198 te Otterlo 658944

Zienswijze

1. Op het perceel is een volwaardige asperge-boerderij, pluimveehouderij, jongvee en verkoop van boerderijproducten aanwezig. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarisch Groot. Gelet op de omvang van het bedrijf en de ontwikkeling is een tweede bedrijfswoning aangevraagd. Afspraken met de voormalig wethouder en een ambtenaar hebben geleid dat er een aanvraag is ingediend om deze te realiseren. Op 7 maart 2011 is er een overleg geweest met de wethouder over deze onverkwikkelijke zaak. De procedure is in 2007 gestart en heeft nog steeds niet geleid tot een positief besluit. Naar de mening van indiener wordt deze ontwikkeling gefrustreerd door de gewijzigde beleidslijn in de nota van uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan. Nu wordt men hiermee om de oren geslagen en is een tweede bedrijfswoning zelfs met een herziening niet meer mogelijk.
2. Uit de bijgevoegde luchtfoto blijkt dat het gewenste bouwplan niet past binnen het vigerende bouwperceel. De nieuw op te richten woning valt geheel buiten het agrarische bouwperceel. Verzocht wordt om het bouwperceel aan te passen om de tweede bedrijfswoning op te kunnen richten.
3. Tevens ontbreekt de aanduiding 'intensieve veehouderij', terwijl er 6000 biologische legkippen zijn.
4. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het 'schoorsteeneffect' om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
5. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning met de huidige technieken niet snel kan worden aangenomen. In het geldende bestemmingsplan van 1994 zat weliswaar een 'vrijstellingsregeling' op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders medewerking kon verlenen. Dat betekent echter niet dat in alle gevallen standaard medewerking kan worden verleend. In elk geval zal namelijk de noodzaak moet worden aangetoond. Doordat deze noodzaak nog maar in weinig gevallen kan worden aangetoond, is het niet wenselijk om een 'vrijstellingsregeling' (thans: afwijkingsbevoegdheid) in het bestemmingsplan op te nemen. Dit is ook verwoord in de nota van uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent echter niet dat in het geheel geen medewerking meer kan worden verleend indien de noodzaak is aangetoond. Dit zal echter via een afzonderlijke (postzegel) bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht. Voor uw geval is dus niet bepalend dat het nieuwe bestemmingsplan geen afwijkingsbevoegdheid hiervoor bevat, maar of kan worden aangetoond dat de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning aanwezig is. Hiervoor kunt u een afzonderlijk verzoek indienen.
2. Het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan is landschappelijk goed ingepast. Wij achten het niet wenselijk om vooruitlopend op de beoordeling van de noodzaak van een tweede bedrijfswoning het bouwvlak aan te passen.
3. Op basis van onze milieugegevens moet voor het betreffende perceel inderdaad de aanduiding 'intensieve veehouderij' worden opgenomen. Dit hebben wij alsnog verwerkt.
- 4/5. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de algemene toelichting behorende bij deze nota van zienswijzen.

19: Apeldoornseweg 206 te Otterlo 658576

Zienswijze

Het perceel is in het geldend bestemmingsplan aangewezen voor wonen met detailhandel (56 m²). In het voorliggend ontwerp is het perceel enkel bestemd voor wonen. Indiener vraagt die beperking ongedaan te maken door de detailhandelsfunctie daarin terug te brengen.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan van 1994 had uw perceel inderdaad een nadere aanduiding 'verkoopactiviteit'. Gelet op de systematiek van het bestemmingsplan staat dit niet gelijk met een volwaardige detailhandelbestemming. De verkoopactiviteit moet worden gezien als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Vanwege uw bestaande rechten in het geldende bestemmingsplan zal hiervoor een nadere aanduiding (specifieke vorm van wonen - verkoopactiviteit) voor uw perceel worden opgenomen binnen de bestemming "Wonen". In de planregels is bepaald dat de bestaande bebouwing binnen deze aanduiding niet wordt meegerekend bij de maatvoering van de woning en bijgebouwen.

20: Apeldoornseweg 214 te Otterlo 658472

Zienswijze

Op het oorspronkelijk agrarische perceel stonden in 2007 nog een woning en een aantal bijgebouwen. De bijgebouwen werden gebruikt als varkens- en jongveestal. De woning is inmiddels gesloopt en vervangen door nieuwbouw en de genoemde bijgebouwen zijn vernieuwd. Indiener wil zich in de toekomst bedrijfsmatig gaan toeleggen op het beleren van paarden en/of het bieden van pensiongelegenheden. Daarvoor zou het plan de bouw van een overdekte rijbak mogelijk moeten maken. Omdat het daarin niet voorziet vraagt indiener om een planpassing. Een bestemmingswijziging naar "agrarisch" zou daarin volgens indiener voorzien.

Antwoord

In het bestemmingsplan van 1994 had uw perceel een woonbestemming. Deze bestemming hebben wij in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

21: Barneveldseweg 7b te Otterlo 658751 en 659646

Zienswijze

1. Uit de luchtfoto blijkt dat het bouwperceel aan de westzijde te ruim is ingetekend. Verzocht wordt om deze meters aan de zuidzijde toe te voegen. De maatschappelijke eisen ten aanzien van dierenwelzijn vereisen steeds aanpassingen van de paardenhouderij. Op 13 april 2010 is een milieuvergunning verleend en tevens is een vergunning op grond van de Natuurbescheringswet verleend. Verder wordt aangegeven dat ook een bouwvergunning is verleend voor de vergroting van de stallen. Het bouwperceel moet voldoende worden verruimd overeenkomstig deze vergunningen. In het kader van rechtszekerheid en een goede ruimtelijke ordening dient voor de onderhavige situatie een bouwperceel te worden opgenomen. Deze moet dusdanig van omvang zijn dat de vergunde en gerealiseerde situatie binnen het bouwvlak is gelegen. De gewenste verschuiving is aangegeven op een luchtfoto.
2. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. Wij hebben de vorm van het bouwvlak aangepast conform de zienswijze. Aan de noordzijde is een deel verwijderd en toegevoegd aan de zuidzijde. Volledigheidshalve merken wij hierbij op dat nog geen bouwvergunning is verleend voor de vergroting van de stal. Voor de realisatie zal deze

vergunning alsnog moeten worden aangevraagd (thans: omgevingsvergunning). Het wijzigen van de vorm van het bouwvlak impliceert niet dat de vergunning verleend kan worden. Dit zal in een afzonderlijke procedure beoordeeld moeten worden.

2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. Tot slot delen wij u mee dat voor uw perceel ook een ambtshalve wijziging is aangebracht. Gelet op de verleende milieuvergunning is de aanduiding 'paardenhouderij' opgenomen voor dit perceel.

22: Barneveldseweg 8 en 10 te Otterlo 658280

Zienswijze

De percelen Barneveldseweg 8 en 10 zijn in het ontwerpbestemmingsplan als één perceel aangegeven. De percelen zijn echter al jaren gescheiden. Graag twee percelen met een eigen bouwvlak.

Antwoord

In het ontwerp bestemmingsplan is de geldende bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten' voor dit perceel overgenomen. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen. Het planologisch splitsen van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

23: Barneveldseweg 14 te Otterlo 658890

Zienswijze

1. Uit een vergelijking tussen de verbeelding en de vergunde situatie blijkt dat deze niet overeenkomt. Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen aan de vergunde situatie (tekening is bijgevoegd).
2. Het is onduidelijk welke activiteiten onder een agrarische nevenactiviteit vallen en welke omvang een nevenactiviteit mag hebben. Verzocht wordt om een duidelijke omschrijving op te nemen in het bestemmingsplan om handhaving te voorkomen.
3. Op het bedrijf is ook een recreatiewoning aanwezig die op de plankaart moet worden opgenomen. Op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 is deze opgenomen als Rk.

Antwoord

1. Op basis van onze administratie blijkt dat alle bebouwing waarvoor bouwvergunning is verleend binnen het bouwvlak is gesitueerd. Dit deel van de zienswijze leidt daarmee niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.
2. In de begripsbepalingen is de agrarische nevenactiviteit gedefinieerd als een kleinschalige agrarische activiteit uitgeoefend bij een woning. Dit begrip moet in samenhang worden gelezen met het begrip 'agrarisch bedrijf'. Om mogelijke discussie in de toekomst te voorkomen hebben wij het begrip 'agrarische nevenactiviteit' als volgt gewijzigd: "een kleinschalige agrarische

activiteit bij een woning gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder begrepen bomen en heesters, en/of het houden van dieren, waarbij opslag van ter plaatse voortgebrachte producten is toegestaan”.

3. De recreatiewoning is inderdaad legaal aanwezig. Op 3 maart 2005 is hiervoor ook een bouwvergunning verleend. In het bestemmingsplan zal hiervoor de aanduiding 'recreatie' worden opgenomen.

24: Barneveldseweg 14a te Otterlo 658829

Zienswijze

1. De feitelijke en vergunde situatie past niet binnen het bouwblok. Het perceel heeft de bestemming Wonen met Agrarische nevenactiviteit. Verzocht wordt om het bestemmingsvlak aan te passen volgens bijgevoegde tekening.
2. Verzocht wordt om een duidelijke omschrijving op te nemen voor de agrarische nevenactiviteiten, evenals een verduidelijking van de toegestane omvang.
3. Volgens de inventarisatiekaart van 1994 is er een recreatiewoning aanwezig. Het verzoek is om deze wederom op te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord

1. Op basis van onze administratie blijkt dat alle bebouwing waarvoor bouwvergunning is verleend binnen het bouwvlak is gesitueerd. Dit deel van de zienswijze leidt daarmee niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.
2. In de begripsbepalingen is de agrarische nevenactiviteit gedefinieerd als een kleinschalige agrarische activiteit uitgeoefend bij een woning. Dit begrip moet in samenhang worden gelezen met het begrip 'agrarisch bedrijf'. Om mogelijke discussie in de toekomst te voorkomen hebben wij het begrip 'agrarische nevenactiviteit' als volgt gewijzigd: “een kleinschalige agrarische activiteit bij een woning gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder begrepen bomen en heesters, en/of het houden van dieren, waarbij opslag van ter plaatse voortgebrachte producten is toegestaan”.
3. De recreatiewoning is inderdaad legaal aanwezig. Op 3 maart 2005 is hiervoor ook een bouwvergunning verleend. In het bestemmingsplan zal hiervoor de aanduiding 'recreatie' worden opgenomen.

25: Barneveldseweg 17 te Lunteren 658882

Zienswijze

1. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch bedrijf met de aanduiding 'Groot' gekregen. De inspraakreactie is maar deels overgenomen. De vorm en ligging van het perceel biedt onvoldoende mogelijkheden voor de bedrijfsontwikkeling in de aankomende jaren. Verzocht wordt om aan de westzijde het bouwblok te vergroten om de realisatie van een stal mogelijk te maken. Aan de achterzijde kan dan een deel worden verwijderd (indiener heeft een tekening bijgevoegd). Het doorlopen van een wijzigingsbevoegdheid na vaststelling is een zware en kostbare procedure.
2. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
3. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het 'schoorsteeneffect' om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen. Bij het houden van rosékalveren wordt in de regel veel ruwvoer aan de dieren verstrekt. De hoogte van de zijgevel moet worden afgestemd op een tractor met voermengwagen. Gevraagd wordt om alsnog een afwijkingmogelijkheid op te nemen voor verruiming van de hoogten.
4. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het bouwvlak is nu landschappelijk goed ingepast. Het verzoek tot wijziging van het bouwvlak leidt tot een onevenredige verbreding waardoor de

samenhang met de toegang wordt aangetast. De uitweg van het perceel is namelijk op het noorden georiënteerd.

- 2/3. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
4. Naar onze mening vindt geen verslechtering plaats van het planologische regime. Op basis hiervan kan geen sprake zijn van een gegrond planschadeverzoek.

26: Barneveldseweg 17 te Lunteren 649467

Zienswijze

De ontsluitingsweg voor het perceel Barneveldseweg 17 te Lunteren is een 'eigen weg' en absoluut niet geschikt voor grootschalig verkeer.

Antwoord

Het college heeft op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan buitengebied een wijzigingsplan vastgesteld om de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot' op het perceel Barneveldseweg 17 te wijzigen naar de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot'. In de toelichting van het wijzigingsplan is gemotiveerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft het mobiliteitsaspect. Mede omdat een deel van de vervoersbewegingen via een andere ontsluitingsweg zullen plaatsvinden. Het wijzigingsplan is tevens onderwerp van geschil geweest bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de uitspraak van de afdeling (zaaknummer: 200908373) wordt het volgende overwogen: *'De afdeling ziet...geen aanleiding voor het oordeel dat de gekozen wijze van ontsluiting zal leiden tot onevenredige verslechtering van de verkeerssituatie ter plaatse. Hierbij neemt zij tevens in aanmerking dat niet in geschil is dat de Bisschopsweg kan worden gebruikt voor transport van en naar het bedrijf, zij het in beperkte mate, zodat het aantal verkeersbewegingen over twee wegen verspreid kan worden.'* Weliswaar is het wijzigingsplan niet onherroepelijk geworden maar dit is naar aanleiding van andere aspecten dan het mobiliteitsaspect. De bovenstaande overweging van de afdeling heeft wel gezag van gewijsde gekregen. Dit betekent dat de rechtmatigheid van het besluitonderdeel 'mobiliteit' niet ter discussie staat. Immers, op grond van de zogenaamde 'Brummen-uitspraak' (zaaknummer 200206222) is overwogen dat : *'...het ten tweede male beoordelen van door de rechtbank eerder uitdrukkelijk en zonder voorbehoud verworpen beroepsgronden het gezag van de rechterlijke uitspraak...miskent. De rechtzekerheid brengt met zich dat het betrokken bestuursorgaan en belanghebbenden mogen uitgaan van de rechtmatigheid van het besluit, voor zover hiertegen beroepsgronden zijn gericht en de rechtbank deze uitdrukkelijk en zonder voorbehoud heeft verworpen.'* De gemeente ziet dat de beroepsgrond tegen het aspect mobiliteit in de zaak tegen het wijzigingsplan zonder voorbehoud is verworpen. Daarom ziet de gemeente geen aanleiding om niet over te gaan tot het opnemen van de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot' in het voorliggend bestemmingsplan.

27: Barneveldseweg 28 en 30 te Lunteren 658833

Zienswijze

Op het perceel zijn volgens de WOZ een vrijstaande woning gesitueerd met een grootte van 200 m³ en twee woningen van ca 600 m³. De laatstgenoemde woningen zijn met een aanduiding op de verbeelding verwerkt, echter de woning van 200 m³ ontbreekt. De woning van 200 m³ is bij de gemeente bekend doordat onroerend zaakbelasting wordt betaald voor dit object. Vóór 1992 was deze woning onafgebroken verhuurd ten behoeve van permanente bewoning. Het gebruik is hiermee onder het overgangsrecht komen te vallen van het bestemmingsplan. Volgens jurisprudentie moet nu bekeken worden of hier een positieve bestemming gegeven moet worden. Het tweemaal onder het overgangsrecht brengen van de woning is volgens jurisprudentie niet toegestaan. Het achterwege blijven van onderzoek daarnaar is onjuist; de keuze moet gemaakt worden of er al dan niet een positieve bestemming neergelegd moet worden. Er is al jarenlang WOZ-belasting geheven. De WOZ-waardering toont aan dat er sprake is van een gewone woning. Volgens een uitspraak van het Hof Amsterdam is er een verband tussen de hoogte van de WOZ-aanslag en het gedogen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Hier is sprake van een omgekeerde redenering: aan de recreatiewoning is een hoge WOZ-waarde gekoppeld. Hieruit valt af te leiden dat de gemeente op de hoogte is van de permanente bewoning. Hieruit blijkt een vorm van actief gedogen. Het verzoek is om een extra woonbestemming op te nemen.

Antwoord

Anders dan in de zienswijze wordt aangegeven is in het ontwerp bestemmingsplan de geldende bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot' overgenomen. Ten behoeve van de vergunde bedrijfswoningen (aangeduid als de woningen van 600 m³ in de zienswijze) is een aanduiding 'twee bedrijfswoningen' opgenomen. Met betrekking tot de bewoning van het 'bakhuis' op dit perceel (in de zienswijze benoemd als woning van 200 m²) zijn in het verleden afspraken gemaakt. In 1988 is hiervoor een gedoogverklaring afgegeven, hetgeen betekent dat het bakhuis bewoond mag worden door de ouders. Wanneer de ouders niet meer in het bakhuis wonen, mag deze niet meer worden bewoond. Deze afspraken zijn nogmaals onder de aandacht gebracht toen voor dit perceel een 'tweede' bedrijfswoning werd aangevraagd. Op 2 augustus 2006 (registratienummer 2006V0142) hebben wij kenbaar gemaakt dat de bewoning van het bakhuis op termijn moet worden beëindigd. Het betreffende gebruik valt daarmee niet onder de werking van het algemeen overgangsrecht, maar onder de werking van de gedoogverklaring. Dit is expliciet door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aanvaard (rechtsoverweging 2.4.4.2. in uitspraak van 27 oktober 2004, nummer 200305883/1). Het feit dat onroerend zaakbelasting wordt geheven over het 'bakhuis' impliceert niet dat hiermee een 'woonbestemming' of derde bedrijfswoning kan worden toegestaan. Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. De zienswijze kan met het voorgaande niet worden gehonoreerd.

28: Barneveldseweg 31 te Lunteren 660509

Zienswijze

De indiener geeft aan dat de agrarische bestemming van het betreffende perceel onterecht is teruggezet naar de bestemming 'Wonen'. Hierdoor worden de agrarische activiteiten belemmerd.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Deze bestemming is abusievelijk niet overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. In het definitieve plan zal deze bestemming alsnog worden opgenomen.

29: Barneveldseweg 31a te Lunteren 657874

Zienswijze

Het perceel heeft de bestemming Wonen. De wens is om het bouwkundig tekenburo mogelijk te maken in de schuur op het perceel. Gelet op hetgeen in de omgeving gebeurt (bouw van grote stallen en bedrijven), zou dit mogelijk moeten zijn. Verder wordt verwezen naar een concreet adres waar ook een bedrijf in een schuur is gevestigd.

Antwoord

Uw verzoek om een kantoorfunctie mogelijk te maken in uw schuur is op ontwikkeling gericht. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen bij de actualisatie van het nieuwe bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het algemene deel van deze nota van zienswijzen. Volledigheidshalve delen wij u mee dat het nieuwe bestemmingsplan wel mogelijkheden biedt om een beroep aan huis of lichte bedrijvigheid mogelijk te maken bij een woning. Dit is ook mogelijk in een bijgebouw (schuur) van de woning. Deze regeling is naar aanleiding van ingekomen zienswijzen verruimd voor wat betreft het gebruik. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Het door u benoemde perceel waar ook bedrijven in schuren zijn gevestigd had reeds in het bestemmingsplan van 1994 een bedrijfsbestemming. Voor zover u beoogd met uw zienswijze een beroep te doen op het gelijkheidsbeginsel, kan alleen om die reden daarvan al geen sprake zijn.

30: Barneveldseweg 43 te Lunteren 659483

Zienswijze

1. Voor een groot deel heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur'. Ingevolge deze dubbelbestemming gelden veel beperkingen voor het gebruik van het perceel, tenzij dit gebruik behoort tot de genoemde uitzonderingen in de planregels (o.a.

normaal onderhoud, gebruik en beheer van de gronden). Niet is genoemd wat onder normaal gebruik wordt verstaan. Immers het gebruik van een kwekerij, waarvan in de onderhavige situatie sprake is, is in strijd met het gebruiksverbod van artikel 23.3.1. (telen van houtige gewassen) en verschilt dermate van het normale onderhoud, gebruik en beheer van de gronden. Verzocht wordt om dit aspect te verduidelijken.

2. In het ontwerp bestemmingsplan is ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Dat betekent dat bij veel werkzaamheden een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd voor grondwerkzaamheden. Hiermee gaan onnodig hoge kosten en moeite gepaard. Verzocht wordt om de dubbelbestemming uit het bestemmingsvlak te verwijderen of het vergunningstelsel zodanig aan te passen dat werkzaamheden behorend bij (het inplanten van) een boomkwekerij niet vergunningplichtig zijn.
3. Uit de digitale verbeelding blijkt niet dat de kwekerij van cliënt als afzonderlijk agrarisch (kwekerij)bedrijf wordt bestemd. Wel blijkt dat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden getroffen, maar voor cliënt is het onduidelijk of zijn bedrijf planologisch daadwerkelijk als een afzonderlijk bedrijf wordt gezien. Verzocht wordt om een afzonderlijk bouwvlak waarbij ook een bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt.

Antwoord

1. De bepaling in het ontwerp bestemmingsplan heeft met name betrekking op nieuwe situaties. Indien u momenteel de grond al gebruikt voor het telen van gewassen, dan kan dat gebruik gewoon worden voortgezet. Volledigheidshalve wordt in het bestemmingsplan een begripsbepaling toegevoegd waarin dit 'normale gebruik' tot uitdrukking wordt gebracht.
2. Voor het telen van gewassen geldt voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' hetzelfde als genoemd onder punt 1. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen. Voor wat betreft het verzoek om de dubbelbestemming te verwijderen van de bouwvlakken wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. Op het perceel met de aanduiding 'tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' is geen afzonderlijk bedrijf toegestaan. Evenmin is een tweede bedrijfswoning toegestaan. De eigenaar is in het recente verleden geïnformeerd over de gebruiksmogelijkheden van dit perceel. De agrarische activiteit behoort bij het agrarische perceel Barneveldseweg 43. De aanduiding 'tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' heeft uitsluitend betrekking op de mogelijkheid om tijdelijke voorzieningen te plaatsen op dit perceel ter bescherming van gewassen. Op 30 juli 2010 is bouwvergunning verleend voor het bouwen van een agrarische bedrijfsruimte. Dit gebouw is abusievelijk niet opgenomen in het bouwvlak. Het bouwvlak zal hierop worden aangepast.

31: Barneveldseweg 47 te Lunteren

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de gemeenteraad begin 2010 een nieuw (postzegel) bestemmingsplan heeft vastgesteld voor het betreffende perceel. Daarin is de bestemming "landgoed" met een landhuis van 3 wooneenheden opgenomen. Hiervoor loopt overigens nog een procedure bij de Raad van State. Verwacht wordt dat op korte termijn hierover een uitspraak wordt gedaan. Deze bestemming dient te worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Indien de gemeente de nieuwe bestemming niet wil overnemen in het actualisatieplan vanwege de lopende procedure, dan verzoekt de indiener om in dat geval de geldende bestemming "agrarisch bedrijf groot" over te nemen.

Antwoord

Inmiddels heeft de Raad van State uitspraak gedaan in deze zaak. Daarbij is het beroep tegen het betreffende (postzegel) bestemmingsplan ongegrond verklaard. In het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied zal dit plan alsnog worden verwerkt.

32: Barneveldseweg 72 te Lunteren 657887

Zienswijze

Indiener verzoekt om het bouwvlak te wijzigen. Er ligt namelijk reeds een mestkelder met betondek naast de varkensschuur. Indiener wil in de toekomst een ligboxenstal op deze bestaande put bouwen. Doordat de bouwvlaklijn niet evenwijdig aan de bestaande varkensschuur ligt, kunnen deze plannen

niet gerealiseerd worden. Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen. Hiervoor heeft indiener een tekening bijgevoegd.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Gelet op de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan is daarvoor een deel in mindering gebracht aan de westzijde en de oostzijde van het bouwvlak. Daarmee wordt de totale oppervlakte niet gewijzigd.

33: Barneveldseweg 82 en 84 te Lunteren 657499

Zienswijze

Indiener geeft aan dat onterecht maar één woonbestemming is opgenomen op het betreffende perceel. De woningen Barneveldseweg 82 en 84 zijn altijd als zelfstandige woning in gebruik geweest, hetgeen ook uit de inventarisatiekaart van het geldende bestemmingsplan blijkt. Verzocht wordt om de bestemming in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie als agrarisch nevenactiviteit met twee woningen.

Antwoord

In het ontwerp bestemmingsplan is de geldende bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten' voor dit perceel overgenomen. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen. Het planologisch splitsen van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

34: Beekhoekweg 1 en 1A te Lunteren 658677

Zienswijze

Ten onrechte geeft de verbeelding slechts één bedrijfswoning aan. Dat is niet juist want er is in het verleden naast de bestaande woning een woning gebouwd. Beide zijn met een tussenlid met elkaar verbonden. Beekhoekweg 1 wordt bewoond door de indiener. Beekhoekweg 1a wordt verhuurd, maar zal binnen afzienbare tijd door indiener worden bewoond. Zijn zoon zal dan in nummer 1 gaan wonen.

Antwoord

In het ontwerp bestemmingsplan is de geldende bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot' voor dit perceel overgenomen. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen. Uw verzoek wordt beschouwd als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede bedrijfswoning op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan

worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

35: Beekhoekweg 7 te Lunteren 658743

Zienswijze

1. In 2006 is milieuvergunning verleend voor 135 melkkoeien, 15 stuks vrouwelijk jongvee, 836 zeugen en 1085 vleesvarkens. Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Uit de verbeelding blijkt dat het perceel één bouwvlak vormt met Beekhoekweg 9. Dit is naar de mening van indiener niet juist. Het zijn sinds 1998 twee zelfstandige bedrijven. Er zijn geen bindingen tussen de bedrijven, waardoor het om twee inrichtingen gaat. De eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerp is niet overgenomen. Door het bouwvlak niet te splitsen ontstaat een situatie in strijd met het bestemmingsplan, hetgeen ongewenst is. Op 26 oktober 2010 is een brief gestuurd, waarin staat dat ook de planologische situatie afgestemd moet worden.
2. Op 25 januari 2011 heeft men een verzoek tot verplaatsing van de bedrijfswoning ingediend. Hiervoor is een voorstel gedaan om het bouwvlak te wijzigen. Indiener heeft een tekening bijgevoegd).
3. Indiener verzoekt om het bouwvlak zodanig in te tekenen dat overal de 3 metergrens wordt gehaald.
4. Indiener kan zich niet vinden in de limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².

Antwoord

1. Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor het splitsen van het agrarische bouwvlak. Daarbij maakt het geen verschil of er een milieuvergunning is verleend voor de afzonderlijke bedrijven. Het planologisch splitsen van het agrarische bouwvlak betekent nieuwvestiging, hetgeen slechts beperkt mogelijk. Het door u gevraagde is een aanzienlijke verruiming van de planologische situatie ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij een bestemmingsplan schrijven voor nieuwe ontwikkelingen. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Het verzoek tot aanpassing van het bouwvlak kan slechts gedeeltelijk worden gehonoreerd. Vanuit landschappelijk oogpunt achten wij het niet wenselijk om het bouwvlak te vergroten richting het noorden. Wij hebben evenwel de vorm zodanig gewijzigd dat het bouwvlak aan de noordzijde recht wordt.
3. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. De aangehaalde regeling dat de afstand tot de grens van het bouwvlak minimaal 3 meter moet bedragen is opgenomen vanwege belangen van belendende percelen, verkeersveiligheid en vanuit stedenbouwkundige oogpunt. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hiervan af te wijken indien deze belangen niet worden geschaad. Voor bestaande vergunde bebouwing wordt deze toestemming geacht aanwezig te zijn, derhalve ontstaat geen strijdige situatie met het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Dit is ook in het bestemmingsplan vertaald in hoofdstuk 3 (bestaande afwijkende maatvoering).
4. Voor dit aspect van de zienswijze wordt voor een nadere toelichting verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

36: Beekhoekweg 9 te Lunteren 657701

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat het agrarische bouwperceel in het verleden feitelijk is gesplitst. Er zijn momenteel twee agrarische bedrijven aanwezig die geheel zelfstandig worden geëxploiteerd door verschillende eigenaren. De verwevenheid van het bouwvlak trekt een wissel op de onafhankelijkheid van beide bedrijven.
2. Indiener verzoekt om de maximale goot- en nokhoogte te vergroten tot 5 respectievelijk 12 meter. Vanwege een doelmatige bedrijfsvoering en het compact bouwen, worden steeds meer bedrijven hierdoor belemmerd in hun bedrijfsvoering. Steeds vaker hebben landbouwvoertuigen een doorgang nodig die hoger is dan 4 meter. Doordat de rundveestallen steeds breder worden, is het te verwachten dat een maximale nokhoogte van 10 meter onvoldoende is voor de inrichting van een doelmatige stal.

Antwoord

1. Het betreffende agrarische bouwperceel is zonder vergunning en/of gemeentelijke toestemming gesplitst. Uw verzoek tot het planologisch splitsten is op ontwikkeling gericht. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen bij de actualisatie van het bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Om die reden kan uw zienswijze niet leiden tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Uit de zienswijze blijkt niet of onvoldoende waarom de opgenomen maatvoering in het ontwerp bestemmingsplan (4 meter goothoogte en 10 meter nokhoogte) niet voldoende is voor een doelmatige inrichting van de bedrijfbebouwing. Daarbij wordt opgemerkt dat voor de doorrijhoogte van landbouwvoertuigen een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen tot 5 meter. Voor een nadere toelichting met betrekking tot de gehanteerde maatvoering in het bestemmingsplan agrarisch buitengebied wordt verwezen naar het algemene deel van deze nota van zienswijzen.

37: Beekhoekweg 10 te Lunteren 656179

Zienswijze

Indiener geeft aan dat een vergunde stal niet binnen het bouwvlak is gelegd. Verzocht wordt om de vorm van het bouwvlak te wijzigen. Eventueel kan aan de voorzijde het bouwvlak worden verkleind als compensatie voor de vergunde stal.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Er is in 2007 bouwvergunning verleend voor een nieuwe pluimveestal. Het bouwvlak is aan de zuidzijde uitgebreid. Deze oppervlakte is in mindering gebracht aan de oost- en westzijde van het bouwvlak. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd.

38: Beekhoekweg 16 te Lunteren 658690

Zienswijze

Indiener vraagt om handhaving van de huidige, agrarische bestemming met de aanduiding Agrarisch middelgroot. Deze bestemming biedt meer mogelijkheden tot verdere ontwikkeling van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf.

Antwoord

Met de actualisatie van het nieuwe bestemmingsplan is besloten om agrarische bestemmingen (middelgroot of groot) een passende bestemming te geven indien de bedrijfsomvang kleiner is dan 20 NGE (Nederlandse grootte eenheid). Deze percelen krijgen de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Daarmee kan de bestaande en vergunde activiteit worden voortgezet, maar worden nieuwe ontwikkelingen beperkt. Voor een nadere onderbouwing van dit uitgangspunt wordt verwezen naar het algemene deel van deze nota van zienswijzen. Op basis van de milieugegevens heeft uw bedrijf een omvang van 19 NGE (436 vleesvarkens). Ook in het bedrijfsontwikkelingsplan dat op 31 maart 2010 is ingediend wordt aangegeven dat de bedrijfsomvang

niet zal wijzigen. Uw zienswijze kan daarmee niet worden gehonoreerd. Volledigheidshalve merken wij nog op dat in het definitieve bestemmingsplan nog een kleine uitbreidingsmogelijkheid van 10% wordt opgenomen. Deze regeling wordt opgenomen naast de uitbreidingsmogelijkheid met 150 m² in het kader van dierenwelzijn.

39: Bennekomsekade 9 te Bennekom 658547

Zienswijze

Het perceel heeft de bestemming Wonen gekregen. Sinds 1902 bestaat er een agrarisch bedrijf met melkkoeien. Momenteel zijn er 17 melkkoeien en 13 stuks vrouwelijk jongvee. Dit is ongeveer 23,2 NGE. Men heeft nooit een milieuaanvraag of melding gedaan. Ze wisten niet dat dat nodig was en zijn er nooit op geweest. Men is zich er van bewust dat ook in het huidige plan de bestemming Wonen is. Men heeft nooit gereageerd. Het voorstel is om op korte termijn een Besluit Landbouw aan te vragen. Verzocht wordt om een bestemming Agrarisch middelgroot.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan van 1994 heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Hiervoor kunt u een aanvraag indienen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

40: Berghuisweg 2 te Harskamp 658268

Zienswijze

In verband met het gebruik van het bouwperceel wordt verzocht om het bouwblok aan te passen. Indiener heeft een tekening bijgevoegd van de gewenste situatie. Op de hoek van het nu gevraagde bouwblok staat een schuur die vervangen gaat worden. Deze wordt verder van de weg af in het bouwblok geplaatst.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

41: Berghuisweg 9 te Harskamp 658780

Zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan is voor de locatie de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit opgenomen. Hierdoor kunnen de uitbreidingsplannen geen doorgang vinden. Omdat het bedrijf in het LOG ligt, is men van mening dat er voldoende mogelijkheden moeten zijn voor de ontwikkeling van het agrarische bedrijf. In deze situatie is in de gewenste situatie sprake van een bedrijfsomvang van meer dan 20 NGE (8750 x 0,003 = 26,25 NGE). Indiener verzoekt om de bestemming Agrarisch Middelgroot op te nemen. Door dit nu op te nemen wordt veel tijd en geld bespaard, omdat anders een wijzigingsprocedure gevolgd moet worden. De plicht rust op de gemeente om te onderzoeken of deze aanvraag mogelijk is. Het doorschuiven naar een separate procedure kan niet zomaar, dit leidt tot een motiveringsgebrek. Een verwijzing naar het conserverend karakter is op voorhand onvoldoende, omdat anderzijds wel zaken worden gewijzigd.

Antwoord

Het betreffende perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten'. Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid

en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Daarin is voldoende gemotiveerd waarom de gemeente deze keuze heeft gemaakt.

42: Binnenweg 6 te De Klomp 658806

Zienswijze

1. Op het perceel is een onjuiste bestemming opgenomen, namelijk Wonen met agrarische nevenactiviteit. Gelet op de plannen alsmede de aard en omvang van de veehouderij is dit onjuist. In het bestemmingsplan ISEV heeft het perceel de bestemming "Agrarisch Middelgroot" gekregen. Hieraan is goedkeuring onthouden. Het is de bedoeling om de rundveehouderij verder te ontwikkelen. Ook het bouwvlak dient zodanig te zijn dat ontwikkelingen mogelijk zijn.
2. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. In het geldende bestemmingsplan (1994) heeft dit perceel de bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteit'. Anders dan in de zienswijze wordt aangegeven heeft dit perceel in het bestemmingsplan ISEV geen bestemming 'Agrarisch middelgroot' gekregen, maar werd de geldende bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteit' overgenomen. De provincie Gelderland heeft aan dit perceel goedkeuring onthouden, omdat het bestemmingsplan voor it perceel onvoldoende was gemotiveerd. De eigenaar heeft in dat traject namelijk verzocht om een agrarische bestemming 'middelgroot'. Daarmee heeft het bestemmingsplan van 1994 nog steeds rechtskracht voor dit perceel. Dit betekent niet dat zondermeer de gevraagde bestemming kan worden toegekend. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

43: Bisschopweg 15 te Lunteren 656369

Zienswijze

1. Indiener wil graag de bestemming 'bedrijf' op zijn perceel in plaats van 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten'. Hij beroept zich op het gelijkheidsbeginsel, omdat een ander perceel aan de Bisschopweg wel een bedrijfsbestemming heeft gekregen.
2. Indien het gestelde onder punt 1 niet mogelijk is, dan verzoekt indiener om de vorm van het bouwvlak te wijzigen zodat in de toekomst de woning naar de weg kan worden verplaatst.
3. De bouwmogelijkheden in het ontwerp bestemmingsplan zijn verminderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Lunteren noord-west". Door een wijziging van de plangrens wordt het perceel nu opgenomen in het agrarisch buitengebied. Op basis van de geldende bestemming mag 30% worden bebouwd van het bouwvlak.
4. Indiener heeft bezwaar tegen de bestemming 'Wonen' van het naastgelegen perceel indien dit een belemmering vormt voor een bestemmingsplanwijziging op zijn perceel naar 'Bedrijf'.

Antwoord

1. Wij hebben de keuze gemaakt om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij een nieuw bestemmingsplan schrijven voor nieuwe ontwikkelingen.

Inmiddels bent u hierover nader geïnformeerd. Het door u benoemde perceel waarbij wel sprake is van een ontwikkeling is abusievelijk onjuist opgenomen. Ook voor dit perceel wordt de geldende bestemming 'agrarisch' alsnog overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Uw beroep op het gelijkheidsbeginsel kan dan ook niet worden gehonoreerd.

2. Gelet op de huidige inrichting van uw perceel en het landschappelijke karakter aan de straatzijde, achten wij het niet wenselijk om het bestemmingsvlak aan de voorzijde te vergroten.
3. Wij hebben berekend dat de bouwmogelijkheden in het ontwerp bestemmingsplan niet worden verminderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Lunteren noord-west'. Op basis van het laatstgenoemde plan mag maximaal 30% van het bouwvlak worden bebouwd. Met een bouwvlak van ca. 1498 m² bedraagt de maximale bebouwing 449,4 m². In het nieuwe bestemmingsplan wordt de vergunde bestaande bebouwing positief bestemd. Op 15 augustus 2000 is een bouwvergunning verleend voor een opslagloods van 298,7 m². De overige bedrijfsbebouwing moet op basis van deze vergunning worden gesloopt. Verder mag in het nieuwe bestemmingsplan een woning van 660 m³ (= ca. 100 m²) met een bijgebouw van 75 m² worden gebouwd. Op basis van dit vergelijk betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan een oppervlakte mogelijk is van ca. 473 m².
4. Het opnemen van de bestemming 'wonen' voor dit perceel geeft geen extra belemmering. Op basis van de milieuregelgeving wordt ook een bedrijfswoning aangemerkt als 'gevoelig object'.

44: Bisschopweg 17 te Lunteren 658391

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwblok aan te passen. Indiener heeft hiervoor een tekening bijgevoegd. Het oppervlak blijft gelijk. Het is noodzakelijk omdat aan de oostzijde van het bedrijf al een schuur is gebouwd met vergunning. Deze valt buiten het bouwblok.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Er is in 2009 bouwvergunning verleend voor een nieuwe stal. Het bouwvlak is aan de westzijde uitgebreid. Deze oppervlakte is in mindering gebracht aan de noordzijde van het bouwvlak. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd.

45: Bisschopweg 37 te Lunteren 658518

Zienswijze

1. Indiener verzoekt om de vorm van het bouwvlak aan te passen. In verband met uitbreidingsplannen graag de oostzijde vergroten. Deze meters mogen in mindering worden gebracht aan de westzijde. Voor de uitbreiding graag de huidige begrenzing van de kuilvoerplaten aanhouden.
2. De monumentenaanduiding is niet overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
3. Tot slot wijken de planregels af ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'noord-west Lunteren'. In het bijzonder de maximale goothoogte van 6 meter.

Antwoord

1. De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze en afspraken met het naastgelegen perceel.
2. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' is toegevoegd.
3. Een deel van de Bisschopweg is opgenomen in het bestemmingsplan 'Lunteren Noord - West'. Met de actualisatie van het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is besloten om de plangrens te verleggen, zodat de Bisschopweg binnen het agrarisch buitengebied komt te liggen. In planologisch opzicht sluit dit gebied namelijk het beste aan op het agrarisch buitengebied. Wij vinden het wenselijk om zoveel mogelijk uniforme planregels op te nemen. Daarbij dient uiteraard in ogenschouw te worden genomen dat de bouwregels niet onevenredig worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Lunteren Noord -West'. Het belangrijkste verschil vormt naar onze mening de maximale goothoogte. Voor sommige percelen was in het geldende bestemmingsplan een goothoogte opgenomen tot 6 meter. Naar onze mening is het niet wenselijk om hiervoor op dit moment een afzonderlijke regeling op te nemen. Vanuit landschappelijk oogpunt is het namelijk gewenst om aansluiting te zoeken bij de regeling van het agrarisch

buitengebied. De Bisschopweg vormt namelijk de overgang van kern naar het agrarisch buitengebied. Verder wordt in dit kader opgemerkt dat de bestaande (afwijkende) maatvoeringen planologisch worden verwerkt. In hoofdstuk 3 van de planregels is namelijk bepaald dat bestaande (afwijkende) maten zijn toegestaan. Mocht blijken dat in een specifiek geval een eigenaar onevenredig wordt benadeeld door de gewijzigde plangrens, dan zal worden onderzocht op welke wijze maatwerk kan worden geboden in de jaarlijkse herziening van het bestemmingsplan.

46: Bisschopweg 39 te Lunteren 658692

Zienswijze

1. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
2. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de begrenzing van het bouwvlak aan de Bisschopweg 37 niet is aangepast conform de afspraken die zijn gemaakt (de afspraken zijn opgenomen in de zienswijze). Verzocht wordt om dit alsnog te doen (indiener heeft een tekening bijgevoegd).
3. Op het perceel Bisschopweg 41 is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Dit is conform de vigerende bestemming. Deze woning ligt echter in de geurcontour van het bedrijf. Door het opnemen van een bestemmingsvlak dat ruimer is dan de bestaande woning, is er een mogelijkheid dat de woning dichterbij het bedrijf wordt gerealiseerd of uitgebreid. Dit beperkt het bedrijf in de mogelijkheden. Verzocht wordt om een bouwvlak om de woning op te nemen. Verder wordt verzocht om ten aanzien van mantelzorg en voor aan huis verbonden beroepen en kleinschalig bedrijvigheid een bepaling op te nemen dat dit alleen is toegestaan wanneer er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn en de rechten en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen niet worden aangetast.
4. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Voor een uitgebreide onderbouwing van dit aspect wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Tussen partijen zijn inderdaad afspraken gemaakt over de situering van een nieuwe stal. Conform de zienswijze zal de vorm van het bouwvlak worden aangepast.
3. Voor wat betreft het verzoek om een bouwvlak op te nemen binnen de bestemming "Wonen", merken wij op dat de bestaande woningen zijn 'gefixeerd'. Dat betekent dat de woning in beginsel alleen op dezelfde plaats kan worden herbouwd (vgl. artikel 15.2.3 sub f ontwerp bestemmingsplan). Deze bepaling hebben wij met name opgenomen vanuit de verplichte milieuzonering. Het opnemen van een bouwvlak is daarmee niet noodzakelijk. In de planregels hebben wij vervolgens een afwijkingsbepaling opgenomen om een woning te herbouwen op een andere locatie indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, waaronder milieuhygiënische belemmeringen en belangen van belendende percelen. Uw verzoek om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor beroep aan huis en kleinschalig bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen wordt gehonoreerd. Daarmee kan per geval worden beoordeeld of geen belemmeringen bestaan voor het betreffende gebruik. Voor mantelzorg is dit al geregeld in het ontwerp bestemmingsplan voor zover het gaat om 'bijgebouwen'. In het definitieve bestemmingsplan zal dit ook worden geregeld voor de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van vergroting van de woning met 100 m³.
4. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

47: Bisschopweg 45 te Lunteren 659677

Zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan is onterecht de bestemming 'Wonen' opgenomen. In het geldende bestemmingsplan had dit perceel een agrarische bestemming. Gelet op het feit dat er nog steeds agrarische activiteiten worden uitgeoefend, wenst de indiener deze bestemming te behouden.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan Lunteren Noord - West heeft dit perceel de bestemming 'Wonen doeleinden tevens semi agrarische bedrijfsdoeleinden Wsa'. In het ontwerp bestemmingsplan komt deze bestemming terug als 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Voor uw perceel is deze aanduiding abusievelijk niet opgenomen. In het definitieve bestemmingsplan zal dit alsnog worden opgenomen.

48: Bisschopweg 63 te Lunteren 658884

Zienswijze

1. Uit de luchtfoto blijkt dat het bouwperceel aan de zuidzijde onvoldoende ruim is ingetekend. Juist nu voor vergroting van de pluimveestallen een bouw- en milieuvergunning is verleend, is het van belang dat het bouwperceel voldoende wordt verruimd. Het bouwperceel moet gebaseerd zijn op de feitelijke en vergunde situatie. Op de bijgevoegde tekening is het gewenste bouwblok aangegeven. Het doorlopen van een wijzigingsprocedure na vaststelling is hierbij een te zware en kostbare procedure.
2. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
3. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het 'schoorsteeneffect' om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
4. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. Op 12 januari 2011 is vergunning verleend voor het vergroten en veranderen van een pluimveestal. Op basis van de verleende vergunning hebben wij de vorm van het bouwvlak aangepast. Gelet op de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan (bouwvlak van 0,5 hectare voor agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot) is een deel van het bouwvlak aan de westzijde in mindering gebracht. Het verzoek tot vergroting van het bouwvlak en de toevoeging van de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot' zijn op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
- 2/3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
4. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

49: Blaakweg ong. (tegenover 11) te Harskamp 658674

Zienswijze

1. Het perceel heeft geen bestemming noch een bouwperceel gekregen, terwijl hier sprake is van een separate bedrijfslocatie en een legaal bouwwerk. De stal is gebouwd met vergunningen. Doordat geen bouwvlak is opgenomen komt het bouwwerk onder het overgangsrecht te vallen. Uit jurisprudentie kunt u niet zonder meer aan elke ontwikkeling voorbijgaan, zeker niet waar positief tegenover wordt gestaan. Op grond van de jurisprudentie (15-4-2009 ABRs) moet hier een aanduiding c.q. bouwperceel worden opgenomen.

2. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
4. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.

Antwoord

1. Voor het beheer van grote percelen agrarische cultuurgrond is in het geldende bestemmingsplan een regeling opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders vergunning kan verlenen voor 'kleine agrarische gebouwen' buiten het bouwvlak. Deze regeling is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen als 'hulpgebouw' buiten het bouwvlak. Op 7 februari 2003 is bouwvergunning verleend met toepassing van de vrijstellingsbepaling 'kleine agrarische gebouwen buiten het bouwvlak'. Het betreffende gebouw kan daarmee behouden blijven onder het regime van 'hulpgebouw' in het nieuwe bestemmingsplan en is daarmee planologisch mogelijk. Het opnemen van bouwvlakken voor bestaande hulpgebouwen achten wij niet wenselijk, omdat daarmee het afsplitsten van agrarische bouwpercelen in de hand wordt gewerkt.
- 2/3/4 Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

50: Blaakweg 6 te Harskamp 658117

Zienswijze

Men is tegen de recente aanpassing van het bouwblok aan de Blaakweg 8. In het voorontwerp stond dat bouwblok wel juist ingetekend. In het ontwerp is echter een aanpassing gedaan en is het gewijzigd vanwege de milieuvergunningaanvraag. Het bouwblok is opgeschoven over de ontsluitingsweg in de richting van de Blaakweg 6. Hiermee komt het op 23 meter van het eigen bouwblok te liggen. Hiermee komt de ontsluitingsweg dicht bij het eigen perceel te liggen. Verder komt het aansluitend aan het perceel 8a te liggen. Als de heer Van Milligen zijn bouwplannen gaat verwezenlijken, dan gaat het eigen bedrijf op slot, omdat een hoek van het perceel binnen 25 meter van de bebouwing komt te liggen. Omdat de bebouwing op nummer 8A al op de rand van het bouwblok aanwezig is, kan dhr Van Milligen de meest zuidelijke 25 meter van zijn perceel niet gebruiken.

Verder speelt de kwestie dat het perceel Blaakweg 8 en 8b al jarenlang zijn gesplitst. Dit nu niet regelen geeft veel onrust en onduidelijkheid. Daarnaast komt een deel van de huidige bebouwing buiten het bouwblok te liggen. In de noordoostelijke hoek staat nog een schuur bij nummer 8 die buiten het bouwblok valt. Deze moet erin vallen.

Verzocht wordt om:

- op nummer 8 de bestemming Wonen neer te leggen;
- nummer 8b een bouwblok te geven, waarbij deze niet over de ontsluitingsweg ligt, deze op 50m van de woning op nummer 8 komt te liggen en 25m van de bebouwing op nummer 8a komt te liggen. Het bouwblok kan worden uitgebreid tot de zuidoostelijke grens van zijn huidige perceel. Het bouwblok moet dan de bestemming Agrarisch midden zijn, omdat er onvoldoende ruimte is voor Groot.

Antwoord

De situatie in dit deel van het bestemmingsplan is sinds november 2010 onderwerp van gesprek tussen de gemeente en de eigenaren van de percelen Blaakweg 8 en 8b. De eigenaar van Blaakweg 8b heeft in 2010 een aanvraag om milieuvergunning ingediend. Hierbij is er een bouwblok ingetekend waarbij de ontsluitingsweg omgelegd zou moeten worden. Omdat de gemeente voornemens was om de vergunning te verlenen op basis van de beschikbare gegevens, is het bouwblok in het ontwerpbestemmingsplan aangepast, zodat de plannen passend zouden worden.

In het kader van de milieuvergunning zijn zienswijzen ingediend door de omgeving. Dit heeft geleid tot overleg over de situatie ter plaatse, waarbij de inzet is geweest dat de belangen van de bewoners van

nummer 8 (het mogen bewonen van de bedrijfswoning) en de belangen van de familie Van Milligen (het kunnen vestigen van een volwaardig agrarisch bedrijf aan de Blaakweg 8b) centraal stonden.

Lange tijd is er onduidelijkheid geweest over status van de voormalige bedrijfswoning op nummer 8. Uiteindelijk is gebleken dat het perceel Blaakweg 8 in 1994 is gesplitst. De agrarische bedrijfswoning is als het ware afgesplitst van het agrarische perceel. De huidige eigenaar van de Blaakweg 8 heeft aangetoond dat het gebruik van de woning onder het overgangsrecht is komen te vallen. In beginsel is de stelregel bij de behandeling van dit bestemmingsplan dat dit soort gevallen in eerste instantie weer onder het overgangsrecht worden gebracht. In dit geval is dit echter niet wenselijk: alles rondom het overgangsrecht op dit perceel is uitgezocht en besproken. Er is geen enkele onduidelijkheid meer over de status van deze woning: het gaat om een legale burgerwoning. In die zin is het dan ook wenselijk dat deze ook een passende bestemming krijgt. In dit geval is dit een Woonbestemming.

In het kader van de besprekingen heeft de familie Van Milligen de plannen aangepast. Hierdoor is het noodzakelijk dat het bouwperceel wordt gewijzigd. Met deze wijziging wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de indiener van de zienswijzen. Het bouwblok wordt zodanig neergelegd, dat de noordelijke grens op 25 meter van de woning op nummer 8 komt te liggen (minimum eis voor de milieuregelgeving). Daarnaast wordt een afstand van 10 meter van de grens tot nummer 8b in acht genomen. Dit is ruim voldoende afstand, omdat niet de bijgebouwen, maar de woning op nummer 8b maatgevend is. Door deze afstand in acht te nemen wordt in elk geval bereikt dat de bebouwing niet te dicht op het perceel op nummer 8b kan worden gebouwd, hetgeen ruimtelijk gezien niet wenselijk is.

In dit geval is het mogelijk om tegemoet te komen aan de zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast, dat de woning op de Blaakweg 8 de bestemming Wonen krijgt en het bouwperceel aan op de Blaakweg 8b zodanig wordt aangepast, dat zowel de plannen van de eigenaar mogelijk zijn als ook de belangen van de omwonenden in acht worden genomen. Dit alles in overleg.

51: Blaakweg 8 te Harskamp 658481

Zienswijze

De familie Van Maanen is al sinds november 2010 bezig om de gemeente te overtuigen dat het niet goed gaat met de behandeling van de milieuvergunning en het bestemmingsplan voor de Blaakweg 8/8b. In de zienswijze wordt er een feitenrelaas gegeven van de achterliggende periode.

Nu er zoveel aandacht is geweest en zoveel energie is gestoken in de voorgaande periode vindt men het onbegrijpelijk dat het gebruik van de voormalige bedrijfswoning wederom onder het overgangsrecht komt te vallen. Dit is niet wenselijk, mede gelet op de jurisprudentie. Men verzoekt om een duurzame oplossing op de percelen Blaakweg 8/8b en in elk geval een positieve bestemming. Daarnaast worden een aantal vragen gesteld over het verloop van de procedure.

Antwoord

De situatie in dit deel van het bestemmingsplan is sinds november 2010 onderwerp van gesprek tussen de gemeente en de eigenaren van de percelen Blaakweg 8 en 8b.

Lange tijd is er onduidelijkheid geweest over status van de voormalige bedrijfswoning op nummer 8. Uiteindelijk is gebleken dat het perceel Blaakweg 8 in 1994 is gesplitst. De agrarische bedrijfswoning is als het ware afgesplitst van het agrarische perceel. De huidige eigenaar van de Blaakweg 8 heeft aangetoond dat het gebruik van de woning onder het overgangsrecht is komen te vallen. In beginsel is de stelregel bij de behandeling van dit bestemmingsplan dat dit soort gevallen in eerste instantie weer onder het overgangsrecht worden gebracht. In dit geval is dit echter niet wenselijk: alles rondom het overgangsrecht op dit perceel is uitgezocht en besproken. Er is geen enkele onduidelijkheid meer over de status van deze woning: het gaat om een legale burgerwoning. In die zin is het dan ook wenselijk dat deze ook een passende bestemming krijgt. In dit geval is dit een Woonbestemming.

De vragen die zijn gesteld in de zienswijze worden in overleg met de indiener separaat beantwoord door de afdeling Vergunningen.

In dit geval is het mogelijk om tegemoet te komen aan de zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast, dat de woning op de Blaakweg 8 de bestemming Wonen krijgt.

52: Blaakweg 8 te Harskamp 658775

Zienswijze

Zoals bekend bij de gemeente is men voornemens om alle agrarische activiteiten ter plaatse van de Braeckweg 2 te beëindigen en deze deels voort te zetten op de Blaakweg 8b in Harskamp. De procedures zijn inmiddels opgestart. Het is van belang dat de bebouwing past in het bouwperceel. Uit een vergelijking tussen de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan en de gewenste situatie blijkt dat de gewenste bebouwing niet past. Verzocht wordt om het bouwperceel zodanig te wijzigen dat de bebouwing hierin past.

Verder vindt men het onduidelijk waarom de zogenaamde 10% regeling niet is opgenomen in dit bestemmingsplan. Vrijwel alle omliggende gemeenten kennen deze vrijstelling. Voor de uniformiteit is het wenselijk dat de gemeente dit beleid volgt.

Antwoord

De situatie in dit deel van het bestemmingsplan is sinds november 2010 onderwerp van gesprek tussen de gemeente en de eigenaren van de percelen Blaakweg 8 en 8b.

De eigenaar van Blaakweg 8b heeft in 2010 een aanvraag om milieuvergunning ingediend. Hierbij is er een bouwblok ingetekend waarbij de ontsluitingsweg omgelegd zou moeten worden. Omdat de gemeente voornemens was om de vergunning te verlenen op basis van de beschikbare gegevens, is het bouwblok in het ontwerpbestemmingsplan aangepast, zodat de plannen passend zouden worden.

In het kader van de milieuvergunning zijn zienswijzen ingediend door de omgeving. Dit heeft geleid tot overleg over de situatie ter plaatse, waarbij de inzet is geweest dat de belangen van de bewoners van nummer 8 (het mogen wonen van de bedrijfswoning) en de belangen van de familie Van Milligen (het kunnen vestigen van een volwaardig agrarisch bedrijf aan de Blaakweg 8b) centraal stonden.

In het kader van de besprekingen heeft de familie Van Milligen de plannen aangepast. Hierdoor is het noodzakelijk dat het bouwperceel wordt gewijzigd. Met deze wijziging wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de indiener van de zienswijzen. Het bouwblok wordt zodanig neergelegd, dat de noordelijke grens op 25 meter van de woning op nummer 8 komt te liggen (minimum eis voor de milieuregelgeving). Daarnaast wordt een afstand van 10 meter van de grens tot nummer 8b in acht genomen. Dit is ruim voldoende afstand, omdat niet de bijgebouwen, maar de woning op nummer 8b maatgevend is. Door deze afstand in acht te nemen wordt in elk geval bereikt dat de bebouwing niet te dicht op het perceel op nummer 8b kan worden gebouwd, hetgeen ruimtelijk gezien niet wenselijk is.

Met het wijzigen van het bouwperceel en het loskoppelen van het perceel Blaakweg 8, dat een woonbestemming krijgt, wordt hier de mogelijkheid geboden om een bedrijfswoning te realiseren. Dit is feitelijk in strijd met de uitgangspunten, omdat nieuwe bedrijfswoningen niet worden toegestaan. In dit geval is er echter al in een eerder stadium een principeverzoek ingediend voor het realiseren van (toen nog) een tweede bedrijfswoning. Dit is destijds getoetst en alle benodigde onderzoeken daarvoor zijn ingediend en beoordeeld. In die zin is er dan ook sprake van een bijzondere situatie die niet leidt tot precedentwerking.

53: Blaakweg 8a te Harskamp 658565

Zienswijze

Er is een milieuvergunning van 20 mei 2008 die gekoppeld is tussen Blaakweg 8a en Blaakweg 10. Het gaat om 34,3 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid). Dit zou voldoende zijn voor een bestemming Agrarisch Middelgroot. Beide locaties staan echter als wonen met agrarische nevenactiviteiten. Men is voornemens om de Blaakweg 10 te ontmantelen en vergunning aan te vragen voor een aantal paarden. De milieuvergunning wil men geheel op Blaakweg 8a zetten, zodat er een volwaardig agrarisch bedrijf blijft. Verzocht wordt om de Blaakweg 8a te wijzigen in Agrarisch Midden Intensief.

Antwoord

De betreffende percelen hebben in het geldende bestemmingsplan van 1994 de bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten'. Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

54: Blaakweg 12 te Harskamp 658517

Zienswijze

Het perceel Blaakweg 12 te Harskamp had in het bestemmingsplan Buitengebied 1977 een agrarische bestemming. Het hele perceel is wegbestemd in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Gelet op het feit dat de bedrijvigheid (bouwen van stroverdelers) niet voor de tweede maal onder het overgangsrecht gebracht kan worden moet het perceel nu als 'wonen met agrarische nevenactiviteit' bestemd worden. Als dit niet kan dan wil ik in aanmerking komen voor de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot.'

Antwoord

Wij gaan uit van de volgende vaststaande feiten. In een brief van 26 maart 1998 hebben wij aangegeven dat de woning op het perceel Blaakweg 12 legaal gebouwd is en gebruikt mag worden voor woondoeleinden. Tevens is in die brief geconcludeerd dat de sloopverplichting op uw woning niet meer aan de orde was. Daarnaast hebben wij op een verzoek (via het bureau van Westreenen) van 3 maart 2009 gereageerd dat de vraag naar legalisatie van de niet-agrarische bedrijvigheid niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het vastgestelde beleid 'Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten', afkomstig van de Regio De Vallei. Dit beleid vormt het toetskader voor functieveranderingsverzoeken. Het verzoek voldoet niet aan de uitgangspunten welke zien op het veranderen van de agrarische functie naar wonen, werken of een combinatie daarvan. Uw verzoek ziet op het toevoegen van een niet agrarisch bedrijf bij een woonfunctie in het buitengebied. Hieraan wordt geen medewerking verleend. Ook in het kader van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wat op dit moment in voorbereiding is, zal aan een dergelijke ontwikkeling geen medewerking worden verleend. Mocht u van mening zijn te kunnen voldoen aan de voorwaarden van het functieveranderingsbeleid dan raden wij u aan een afspraak te maken om de mogelijkheden te kunnen bekijken. Tot op heden heeft een gesprek zoals hiervoor bedoeld nog niet plaatsgevonden.

Op basis van het voorgaande is in het ontwerp bestemmingsplan terecht de woonbestemming opgenomen voor het perceel Blaakweg 12 te Harskamp. Het opnemen van een agrarische bestemming is niet aan de orde gelet op het feit dat wij geen aanknopingspunten gevonden hebben dat er vanaf 1977 onafgebroken een agrarische bedrijfsvoering heeft plaatsgevonden op het perceel Blaakweg 12 te Harskamp. Daarbij is het enige aanknopingspunt dat het perceel pas vanaf 1998 in handen is van de indiener van de zienswijze. Dit betekent eveneens dat de bedrijvigheid niet onder het overgangsrecht valt omdat dit (naar ons oordeel) niet eerder dan in 1998 aangevangen kan zijn. Daarnaast kunnen we niet overgaan tot een agrarische bestemming of legalisatie van de niet-agrarische bedrijvigheid omdat dit niet planologisch afgewogen is en eveneens in strijd met het beleid is. Uiteraard blijven wij openstaan voor gesprek om tot een passende oplossing te geraken.

55: Blankespoorsedijk 11 te Lunteren 657289

Zienswijze

Indiener geeft aan dat op het betreffende perceel een intensieve veehouderij gevestigd is (vleeskalverhouderij). Verzocht wordt om de aanduiding 'intensieve veehouderij' op te nemen voor deze locatie.

Antwoord

Abusievelijk is de aanduiding 'intensieve veehouderij' voor dit perceel niet opgenomen. In het definitieve bestemmingsplan zal dit alsnog worden opgenomen.

56: Bornsesteeg 10 en 16 te Bennekom 658042**Zienswijze**

1. De bestemming Maatschappelijk is juist. De aanduiding Onderwijs is echter te beperkt, omdat er ook onderzoek en ondersteunende diensten plaatsvinden. Het verzoek is om de aanduiding 'onderwijs en onderzoek' op te nemen.
2. Op de verbeelding staat B-NV. Dit moet een vergissing zijn.

Antwoord

1. De zienswijze wordt gehonoreerd. In het definitieve bestemmingsplan zal de aanduiding worden gewijzigd in 'onderwijs en onderzoek'.
2. Op basis van onze gegevens is een trafo aanwezig op het betreffende perceel. Om deze reden is de bestemming 'bedrijf - nutsvoorziening' opgenomen.

57: Bovenbuurtweg 47 te Bennekom 655711**Zienswijze**

Indiener geeft aan dat het terrein ten oosten van het huis in de vroegere situatie aangemerkt was als wonen. Indiener wenst op termijn het huis te slopen en meer centraal op het perceel terug te bouwen. Met het huidige bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen het inkorten in zuidelijke richting van het bestemmingsvlak. Indiener heeft een situatietekening bijgevoegd.

Antwoord

In het bestemmingsplan "omgeving Hoekelumsebrinkweg", vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 1997, is het bestemmingsvlak 'wonen' inderdaad ruimer dan het nu ingetekende vlak. In het definitieve bestemmingsplan zal deze begrenzing alsnog worden overgomen.

58: Braekweg 4 te Harskamp**Zienswijze**

Indiener verzoekt om het bestemmingsvlak met circa 10 meter te verschuiven in westelijke richting.

Antwoord

Het bestemmingsvlak is met 10 meter verschoven in westelijke richting. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar.

59: Brinklanderweg 14b te Ederveen 658843**Zienswijze**

1. Op het perceel bevindt zich een transportbedrijf. Om het bouwvlak in de toekomst te vergroten moet een procedure worden gevolgd. Ook is er een limiet aan het aantal m² per bouwvlak. Men kan zich hier niet vinden. Het is niet opportuun om in het nieuwe bestemmingsplan te werken met een maximum bebouwingsoppervlak. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
2. Verzocht wordt om de mogelijkheden te onderzoeken of de aanduiding Agrarisch Groot kan worden opgenomen.
3. Verzocht wordt om een aanduiding waaruit blijkt dat buitenopslag is toegestaan.

Antwoord

1. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot". Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen met bijbehorend bouwvlak van 0,5 hectare. Het door u aangegeven gebruik als transportbedrijf is niet toegestaan binnen de agrarische bestemming. Dit gebruik dient dan ook met onmiddellijke ingang te worden beëindigd. Met betrekking tot de bouwmogelijkheden en gekozen maatvoering wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Gelet op hetgeen onder punt één is aangegeven is het niet aannemelijk dat de noodzaak vanuit een agrarisch gebruik kan worden aangetoond.
3. In de planregels is alleen buitenopslag binnen de agrarische bestemming toegestaan voor agrarische producten ten behoeve van het agrarische bedrijf. Dit sluit aan bij de gebruiksmogelijkheden van het betreffende perceel. Het door u aangegeven gebruik als transportbedrijf past niet binnen deze bestemming. Daarmee bestaat ook geen noodzaak om hiervoor een aanduiding 'opslag' op te nemen in het bestemmingsplan.

60: Brinklanderweg 18 te Ederveen 657682**Zienswijze**

Indiener geeft aan dat een gedeelte van het bouwvlak op grond van de buren ligt en een deel te dicht op de woning van de buren. Hierop kan de indiener niet bouwen. Verzocht wordt om de vorm van het bouwvlak aan te passen. Indiener heeft een situatietekening bijgevoegd.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

61: Brinklanderweg 28 te Ederveen 657857**Zienswijze**

Indiener geeft aan dat het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan om de huidige bebouwing is geplaatst. Het bedrijf dient de komende jaren grote aanpassingen te doen. Indiener wenst aan de zuidzijde een nieuwe stal te bouwen van 17 bij 50 meter. Door de sloop van de noodwoning kan de stal hier worden gerealiseerd indien het bouwvlak wordt aangepast. Aan de noordzijde kan het bouwvlak worden verkleind indien het boven de maximale maatvoering komt. Verzocht wordt om de vorm van het bouwvlak aan te passen. Indiener heeft een situatietekening bijgevoegd.

Antwoord

Het verzoek kan niet worden gehonoreerd. Vanuit de gemeentelijke doelstelling ter versterking en behoud van een goede cultuurhistorische landschapswaarde is het niet gewenst om het bouwvlak zondermeer te wijzigen. Het gevraagde uitbreidingsdeel is gelegen in de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorische landschapswaarde'. Dit betekent niet dat in de toekomst in het geheel geen mogelijkheden bestaan, maar de belangen kunnen pas worden afgewogen op basis van een concreet initiatief. Indien de bouwmogelijkheden binnen het huidige bouwvlak ondoelmatig zijn, kan worden beoordeeld of een wijziging van het bouwvlak te rechtvaardigen is ten opzichte van de eerder genoemde gemeentelijke doelstelling. In de planregels zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders medewerking kan verlenen.

62: Broeksteeg ong. te Lunteren 657489

Zienswijze

Het perceel Broeksteeg ong., kadastraal bekend gemeente Ede sectie I nummer 1529 is al jaar en dag in gebruik als gronddepot. Het bevreemd indiener dat dit gebruik als gronddepot juist op de kaart stond tijdens de inloopavonden en in het ontwerp bestemmingsplan weer is weggehaald. Er zijn afspraken met de gemeente omtrent het gebruik en hoeveelheid grond van het gronddepot.

Antwoord

Het is juist dat het gronddepot op dit perceel in eerste instantie is ingetekend. Later bleek echter, dat dit in strijd is met het huidige bestemmingsplan en er ook geen vrijstelling is verleend. Hoewel er met de gemeente gesproken is over de locatie en de grondopslag in het kader van een handhavingszaak, is er geen verzoek om herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan bekend. In dit geval wordt geadviseerd om gebruik te maken van de mogelijkheid om een principeverzoek in te dienen in het kader van het herzieningsproject dat na de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt opgestart. Hierin krijgen nieuwe ontwikkelingen (aanvragen) de aandacht. In dat kader kan worden beoordeeld of een gronddepot op deze locatie mogelijk en wenselijk is en welke randvoorwaarden gesteld moeten worden.

63: Broeksteeg 1 en 1a te Ede 658304

Zienswijze

Het perceel heeft twee woonbestemmingen gekregen. In het vigerende plan was dat Agrarisch groot. Volgens de reactie van de gemeente houdt dat verband met het feit dat is deelgenomen aan de opkoopregeling mestrechten en sloopverplichting. Een gedeelte van het bedrijf is echter blijven bestaan in de vorm van twee bestaande schuren met een totaal van 520 m². Daarin zijn de agrarische nevenactiviteiten voortgezet. Het bedrijf is nooit geheel beëindigd. Verzocht wordt om een passende bestemming te geven (Wonen met agrarische nevenactiviteiten). Verder wordt opgemerkt dat het huidige gebruik van het perceel is verwoord in de inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan.

Antwoord

In het verleden is de agrarische activiteit beëindigd in combinatie met de opkoopregeling mestrechten en sloopverplichting. Op 23 november 2001 heeft de eigenaar in dat kader verzocht om de milieuvergunning in te trekken. Op basis van onze administratie is vastgesteld dat op het perceel nog slechts 2 meststieren aanwezig zijn. Deze omvang kan worden beschouwd als 'hobbymatig' gebruik waarvoor geen aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' noodzakelijk is. Verder hebben wij vastgesteld, mede op basis van uw inspraakreactie, dat feitelijk andere activiteiten plaatsvinden op de betreffende percelen. Daarmee is het niet passend om de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' op te nemen voor deze percelen. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de regeling beroep aan huis en lichte bedrijfsmatige activiteiten in het definitieve bestemmingsplan. Wellicht biedt deze regeling (deels) de mogelijkheid om de gewenste activiteiten te ontplooiën op deze percelen.

64: Broeksteeg 5 en 7 te Lunteren 658509

Zienswijze

1. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig die met een bouwvergunning zijn opgericht.
2. Het kadastraal perceel gemeente Lunteren, sectie G, nummer 2093, heeft ten onrechte volledig de bestemming Natuur gekregen. Verzocht wordt om het deel wat groen is ingericht binnen de overeenkomst van 1999 de agrarische bestemming te handhaven.

Antwoord

1. Voor ons staat het niet ter discussie dat op het perceel Broeksteeg 5 er twee legaal vergunde bedrijfswoningen aanwezig zijn. Wij hebben dan ook een ambtshalve wijziging doorgevoerd om op de verbeelding aan te duiden dat op het perceel twee bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn.
2. Uit de meegeleverde stukken met de zienswijze blijkt dat wij op 6 april 1999 de indiener van de zienswijze hebben laten weten dat het betreffende perceel (met het nummer 2093) de agrarische

bestemming mag behouden. We hebben de verbeelding conform de hiervoor genoemde afspraken aangepast.

65: Broeksteeg 12 te Lunteren 658081

Zienswijze

Indiener geeft aan dat op het perceel twee (bedrijfs)woningen aanwezig zijn. In het ontwerp bestemmingsplan is dit niet opgenomen. Voor beide woningen wordt jaarlijks onroerend zaakbelasting betaald. Verzocht wordt om de woning als volwaardige woning in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen, omdat deze woning juridisch en volgens de WOZ als woning beschouwd wordt.

Antwoord

In het ontwerp bestemmingsplan is de geldende bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot' voor dit perceel overgenomen. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch bestemmen van een tweede bedrijfswoning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede bedrijfswoning op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

66: Broeksteeg 12b te Lunteren 658696

Zienswijze

Gevraagd wordt een deel van het bouwvlak te bestemmen voor bedrijfsdoeleinden. Indiener heeft jaren een asbestsanerings- en slopersbedrijf op deze locatie gehad en nog steeds is er een asbestsaneringsbedrijf dat zich richt op kantoren en bedrijfspanden. Het bevindt zich in de hallen die links van de woning staan. Het resterende perceel komt volgens indiener in aanmerking voor een agrarische bestemming.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Volledigheidshalve merken wij op deze plaats nog op dat in de planregels een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders vergunning kan verlenen voor nevenactiviteiten tot 350 m² bij een agrarisch bedrijf.

67: Broeksteeg 14 en 14a te Lunteren 658274

Zienswijze

1. De bestemming is juist. In het plan is echter het bestemmingsvlak verkleind en is er een bouwblok opgenomen. Verzocht wordt om het bestemmingsvlak uit het vigerende plan (inventarisatiekaart) over te nemen en het hele blok ook als bouwvlak te bestemmen, conform bijgevoegde schets.

2. Verder geeft indiener aan dat bouwvergunningen zijn verleend voor twee nieuwe bedrijfsgebouwen en eveneens zijn er twee woningen vergund, die ook aanwezig zijn.

Antwoord

1. Op basis van de verleende bouwvergunning van 15 december 2005 en 13 april 2006 is het bestemmings- en bouwvlak gewijzigd. Wij hebben evenwel een passend bouwvlak opgenomen, omdat wij in het geldende en nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk compact bouwen nastreven.
2. Op 30 oktober 2007 is bouwvergunning verleend voor het vergroten en veranderen van twee bedrijfswoningen. Op basis van deze vergunning is alsnog de aanduiding 'Woongebouw' opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Op basis hiervan is het toegestaan om in het gebouw twee wooneenheden in stand te houden.

68: Broekweg 3 te Harskamp 658712

Zienswijze

1. Indiener vraagt om een gedeelte van het bouwvlak, gelegen achter bestaande varkensschuren ("links op de verbeelding") om te zetten in een bouwvlak rechts naast een inrit van het perceel. Daarmee zouden voldoende mogelijkheden ontstaan voor eventuele uitbreiding. Nu is het gedeelte, gelegen achter genoemde schuren, ingetekend op het perceel van een buurman.
2. Ten slotte vraagt indiener om een gedeelte van 350 m² op te nemen als nevenactiviteit op de bestemming van het perceel in kwestie. Dat zou bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening ter plekke.

Antwoord

1. Op basis van aanvullende informatie stellen wij vast dat u verzoekt om het bouwvlak aan de westzijde te verkleinen en aan de oostzijde toe te voegen. Op basis van de luchtfoto moet worden vastgesteld dat de bestaande bebouwing op dit perceel strak langs het bouwvlak ligt zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Daarmee kan het bouwvlak niet worden verschoven in oostelijke richting.
2. Op basis van de planregels kan het college van burgmeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor een nevenactiviteit tot 350 m² bij een agrarisch bedrijf. Indien de nevenactiviteit een recreatieve activiteit betreft of een zorgfunctie, dan kan vergunning worden verleend tot 500 m². Op basis van een concreet initiatief kan het college een beoordeling maken.

69: Broekweg 5a te Harskamp 654071

Zienswijze

Indiener geeft aan dat het perceel in het nieuwe bestemmingsplan bestemd zou worden als bedrijf, tevens helikopterbedrijf/ helikopterlandingsplaats. Dus een bedrijfsbestemming. Er was hiervoor al een gebruiksvergunning afgegeven.

Antwoord

Er is geen toezegging gedaan dat het betreffende perceel in het nieuwe bestemmingsplan een bedrijfsbestemming zou krijgen. Evenmin is vrijstelling c.q. vergunning verleend voor bedrijfsdoeleinden. In het ontwerp bestemmingsplan is daarmee terecht de geldende bestemming 'Wonen' overgenomen. In een persoonlijk onderhoud met vertegenwoordigers van de gemeente is toegezegd om op basis van een verleende vergunning een passende bestemming op te nemen voor het huidige gebruik als helikopterlandingsplaats en stallingsruimte. Daarvoor is een specifieke aanduiding opgenomen. Abusievelijk is de stallingsruimte niet op de verbeelding verwerkt. Hiervoor wordt alsnog de aanduiding 'stallingsruimte' opgenomen in het bestemmingsplan. Het verzoek om een bedrijfsbestemming is op ontwikkeling gericht. Wij hebben de keus gemaakt om nieuwe ontwikkelingen in een afzonderlijk project te beoordelen. Hiervoor kan een afzonderlijk verzoek worden ingediend.

70: Broekweg 7 en 7a te Harskamp 658838

Zienswijze

1. Het bouwperceel is aan de west- en noordzijde onvoldoende ruim ingetekend. Aan de westzijde is inmiddels een legkippenstal opgericht die buiten het bouwperceel ligt. Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen conform de vergunde situatie.
2. De huidige situatie is dat agrarische bedrijven vragende ontwikkelingen hebben om voor de toekomst rendabel te blijven. Schaalvergroting en specialisatie is daardoor nodig. Het bouwperceel moet daarom dusdanig van omvang zijn dat deze uitbreidingen mogelijk zijn. Specifiek wordt verzocht om het bouwvlak aan de noordzijde te vergroten voor een in voorbereiding zijnde aan vraag.
3. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het 'schoorsteeneffect' om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
4. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
5. De tweede bedrijfswoning die al decennia lang bestaat is niet opgenomen op de kaarten. De woning valt onder het overgangsrecht van 1994/ 2002 en mag, daardoor als zodanig blijven bestaan. Tweemaal een bedrijfswoning onder het algemene overgangsrecht brengen is volgens jurisprudentie niet mogelijk. Het achterwege blijven van onderzoek hiernaar is daarom te kort door de bocht en juridisch onjuist. Handhaven is niet zonder meer mogelijk als de situatie vele jaren is gedoogd. Hoewel er geen gedoogbeschikking is verleend kan wel gesteld worden dat de tweede bedrijfswoning als woning is erkend. Er wordt ook al enkele jaren WOZ-belasting voor geheven.

Antwoord

1. Op basis van de verleende vergunning hebben wij de vorm van het bouwvlak gewijzigd. De vergunde bebouwing past daarmee binnen het bouwvlak.
2. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
- 3/4. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
5. Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede bedrijfswoning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een tweede bedrijfswoning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

71: Broekweg 9 te Harskamp 658570

Zienswijze

1. De locatie heeft de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit. In de inspraakreactie is verzocht om Agrarisch midden of Agrarisch groot. In 2007 is een milieuvergunning gekregen voor het houden van 2097 vleesvarkens. Toen is meegedeeld dat gewacht moest worden op het nieuwe bestemmingsplan, omdat de bouwvergunning niet verleend kon worden. Het perceel ligt in het LOG en er wordt een milieuvergunning aangevraagd voor meer dan 70 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid). Men wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. Binnenkort wordt de gefaseerde aanvraag ingediend.
2. Tevens is er al meer dan 20 jaar een timmerwerkplaats op deze locatie. De timmerwerkplaats is iets groter dan 100 m² en heeft een agrarische uitstraling. Men heeft een bouwbedrijf zonder personeel.

Antwoord

1. Indiener geeft aan dat op korte termijn een aanvraag wordt ingediend om op basis van de wijzigingsbevoegdheid van het nieuwe bestemmingsplan een agrarische bestemming te verkrijgen. Wij nemen deze aankondiging voor kennisgeving aan en zien uw aanvraag met belangstelling tegemoet.
2. Op basis van de planregels van het ontwerp bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een beroep aan huis en lichte bedrijvigheid binnen de bestemming "Wonen". Voor deze activiteit kan derhalve een vergunning worden aangevraagd.

72: Bruinehorst 34 te Ederveen 656570 en 658697

Zienswijze

1. Indiener verzoekt om op het perceel planologisch drie woningen mogelijk te maken, namelijk de woningen 32, 34 en 36).
2. Indiener verzoekt om de bestaande en vergunde 'diepvriescentrale', welke al ruim 40 jaar aanwezig is op dit perceel, positief te bestemmen.
3. Indiener verzoekt om het bouwvlak te vergroten tot aan de watergang aan de noorzijde, dan wel in elk geval de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak te leggen.
4. Indiener geeft aan dat de plangrens ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is gewijzigd. Een deel van de aangrenzende percelen komt daarmee binnen de kern Ederveen te liggen. Dit is nadelig voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Antwoord

1. Abusievelijk is in het ontwerp bestemmingsplan voor uw perceel de aanduiding 'twee bedrijfswoningen' opgenomen. Op basis van onze administratie moet echter worden geconcludeerd dat één woning is vergund. De aanduiding 'twee bedrijfswoningen' zal dan ook worden verwijderd in het definitieve bestemmingsplan. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch toestaan van de gevraagde woningen moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssysteem op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Voor wat betreft de bestaande diepvriescentrale wordt opgemerkt dat bij een agrarisch bedrijf nevenactiviteiten zijn toegestaan tot een maximale omvang van 350 m². Op basis van een

afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, kan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarde vergunning verlenen. Voor zorggerelateerde activiteiten kan een vergunning worden verleend tot maximaal 500 m². Gelet op de omvang van de diepvriescentrale past deze activiteit binnen de afwijkingsbevoegdheid. Binnen het stelsel van het nieuwe bestemmingsplan worden deze activiteiten niet op de verbeelding vermeld.

3. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Op basis van de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan wordt aan een agrarisch bedrijf met de aanduiding 'middelgroot' een bouwvlak toegekend van 0,5 hectare. In uw geval voldoet het bouwvlak aan dit uitgangspunt en ligt de vergunde bestaande bebouwing binnen het vlak.
4. Ten opzichte van het bestemmingsplan van 1994 is inderdaad de plangrens gewijzigd nabij uw perceel. Een klein gedeelte is bij de kern Ederveen getrokken. Voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen is niet de plangrens bepalend, maar de omliggende bestemmingen die binnen de afzonderlijke plannen mogelijk worden gemaakt. Voor de kern Ederveen is eveneens een planherziening in procedure. U wordt geadviseerd om dit bestemmingsplan te raadplegen.

73: Bruinehorstweg 7 te Lunteren 658786

Zienswijze

1. Uit een vergelijking tussen de verbeelding en de gewenste situatie blijkt dat binnen het bouwperceel onvoldoende ruimte aanwezig is voor het uitbreiden van de pluimveehouderij. Binnen het bouwperceel zijn de huidige stallen en de nieuw te bouwen stal binnen het bouwperceel gelegen. Men wenst een ruim bouwvlak zodat omschakelijk in het kader van dierwelzijn mogelijk is. Tevens wordt een schuur daarmee binnen het bouwvlak gebracht. De wens is ingetekend.
2. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. Uw verzoek wordt gedeeltelijk gehonoreerd. U vraagt namelijk een uitbreiding van het bouwvlak aan de noordzijde tot aan de aanwezige watergang. Vanuit landschappelijk oogpunt en de bescherming en instandhouding van een goede watergang, achten wij het wenselijk om minimaal 10 meter uit de oever van de watergang te blijven met nieuwe bebouwing. Daarmee is het bouwvlak aan de noordzijde vergroot met circa 10 meter. Deze oppervlakte is in mindering gebracht aan de voorzijde conform uw zienswijze.
2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

74: Bruinehorstweg 13a te Lunteren 658770

Zienswijze

1. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot gekregen, zonder bedrijfswoning. In het vigerende plan is dat ook zo. Er zijn voldoende redenen om alsnog een bedrijfswoning toe te staan. Het is immers een onafhankelijk en levensvatbaar bedrijf. Gezien de grootte van het bedrijf is een bedrijfswoning noodzakelijk.
2. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
3. De goothoogte is veel te laag bij het ontwerp van 2 etagestallen en rundveestallen. Voor natuurlijk geventileerde stallen is een voldoende hoogte noodzakelijk om optimaal gebruik te maken van het 'schoorsteeneffect' in de stallen. In nagenoeg alle omliggende gemeente is een hogere goothoogte toegestaan. In Barneveld zelfs 6 meter.
4. Nu het ontwerpbestemmingsplan meer beperkingen voor de bedrijfsvoering inhoudt dan het vigerende bestemmingsplan, is men van mening dat er sprake is van planschade. Hier moet nog aandacht aan worden besteed.

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
- 2/3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
4. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

75: Bruinehorstweg 13a te Lunteren 658521**Zienswijze**

In het voorontwerp bestemmingsplan was de mogelijkheid opgenomen om op het perceel een dienstwoning te realiseren. In het ontwerp bestemmingsplan is deze mogelijkheid niet meer aanwezig. Verzocht wordt om dit alsnog op te nemen.

Antwoord

Op basis van het geldende bestemmingsplan is geen dienstwoning toegestaan op dit perceel. Deze bestemming is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Tot slot wordt op deze plaats nog opgemerkt dat aan een voorontwerp bestemmingsplan geen rechten kunnen worden ontleend.

76: Bruinehorstweg 38 te Lunteren 658846**Zienswijze**

1. Het bestemmingsplan is voor het bouwbedrijf te beperkend. Er mag slechts 10% worden uitgebreid, hetgeen weer een afname is ten opzichte van het voorontwerp. Gelet op de ontwikkeling van het bedrijf zal er behoefte ontstaan aan een stalling voor materieel. Verzocht wordt om een uitbreiding van gebouwen van niet-agrarische bedrijven tot 1000 m². Het ontwerpplan stelt 300 m² als maximum zonder dat bestand ook mag. Hierdoor wordt een deel onder het overgangsrecht gebracht.
2. Verzocht wordt om het maximum oppervlak aan buitenopslag te vergroten, zodat tenminste de bestaande opslag kan blijven bestaan. Momenteel is significant meer buitenopslag aanwezig. Verzocht wordt om het verbod op buitenopslag te verwijderen en de bestaande buitenopslag te legaliseren.
3. Verzocht wordt om mogelijkheden voor vergroting van het bestemmingsvlak in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord

1. In het huidige bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied was er alleen sprake van de 'algemene' 10%-regeling, die toegepast moest worden voor bedrijfsuitbreidingen. In dit bestemmingsplan is expliciet aangegeven dat deze mogelijkheid aanwezig is voor bedrijfsgebouwen. In het voorontwerpbestemmingsplan was inderdaad een uitbreidingsregeling opgenomen van 20%. In het ontwerpbestemmingsplan is echter aangesloten bij de afspraken die zijn gemaakt in regioverband. Overigens is de constatering dat de bestaande oppervlakte boven de 300m² onder het overgangsrecht valt niet juist. In artikel 28.1 is immers opgenomen dat ook de bestaande oppervlakte moet worden gezien als de maximaal toelaatbare oppervlakte.
2. Het is niet wenselijk om het verbod op buitenopslag niet op te nemen. Buitenopslag kan immers grote gevolgen hebben voor het aanzicht van een perceel en het landschap. Het is niet de bedoeling om bestaande (legale) buitenopslag niet meer mogelijk te maken. In die zin kan dan

ook tegemoet worden gekomen aan de zienswijze. Het bestemmingsplan zal zodanig worden gewijzigd, dat het maximum-percentage wordt verwijderd uit de regels. Dit, omdat via de vergunningsprocedure kan worden afgedwongen dat er geen aantasting van landschappelijke waarden optreedt.

3. Het is niet wenselijk dat er in dit bestemmingsplan mogelijkheden zijn voor het vergroten van het bouwvlak voor niet-agrarische bedrijven. Het beleid ten aanzien van deze bedrijven is in die zin terughoudend. Uitbreidingen van dit soort bedrijven dient dan ook zorgvuldig te worden afgewogen en dient via een bestemmingsplanherziening tot stand te komen. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om aansluiting te zoeken bij de jaarlijkse herziening van het bestemmingsplan.

77: Bruinhorsterpad 6 en 8 te Lunteren 658820

Zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan is één woonbestemming toegekend. Op dit perceel zijn in het verleden twee woningen vergund. Graag het bestemmingsplan hierop aanpassen.

Antwoord

Op basis van onze gegevens zijn op het betreffende perceel inderdaad legaal twee bedrijfswoningen aanwezig. Het gaat hierbij om Bruinhorsterpad 6 en 8. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze bedrijfswoningen alsnog opgenomen.

78: Bruinhorsterpad 6 en 8 te Lunteren 656370

Zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan is één woonbestemming toegekend. Op dit perceel zijn in het verleden twee woningen vergund. Graag het bestemmingsplan hierop aanpassen.

Antwoord

Op basis van onze gegevens zijn op het betreffende perceel inderdaad legaal twee bedrijfswoningen aanwezig. Het gaat hierbij om Bruinhorsterpad 6 en 8. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze bedrijfswoningen alsnog opgenomen.

79: Bruinhorsterpad 20 te Lunteren 658936

Zienswijze

1. Op het perceel is een betonfabriek gevestigd. In de regels is opgenomen dat de buitenopslag niet is toegestaan. Buitenopslag is inherent aan een betonfabriek. De afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan is te beperkt. Slechts 25% van het bestemmingsvlak mag worden gebruikt als buitenopslag, terwijl er behoefte is aan het benutten van het hele bestemmingsvlak.
2. De opgenomen bebouwing is onjuist, in plaats van 504 m² is er 900 m² bestaande bebouwing aanwezig.
3. In het verleden hebben gesprekken plaatsgevonden met de portefeuillehouder met ambtelijke ondersteuning over de ontwikkeling van de fabriek. De gemeente heeft aangegeven dat er in elk geval gegroeid kan worden naar 1000 m². Deze mogelijkheid is niet opgenomen. Verzocht wordt om dat alsnog te doen. Men heeft verzocht om een stuk grond op het nieuwe bedrijventerrein De Stroet. De gemeente heeft daarop gereageerd dat dit niet mogelijk is, omdat de gewenste oppervlakte niet past binnen het beleid. Men wil dat het kantoor wordt verplaatst naar de andere zijde van de toerit. De werkplaats en de wapeningsafdeling worden vernieuwd. Daarnaast is op het terrein opslagruimte nodig voor de stalling van machines en een overkapte heftruckplaats. De totale oppervlakte komt daarmee op 1300 m² exclusief de bedrijfswoning. Verzocht is om dit toe te staan (Indiener heeft een tekening bijgevoegd).
4. Indiener verzoekt om het hele bestemmingsvlak aan te merken als bouwvlak, omdat het ingetekende bouwvlak veel te beperkend is.
5. De maximale hoogtes in het plan zijn niet toereikend voor het eventueel inpandig plaatsen van silo's. Die kunnen een hoogte hebben van 10 meter. Een maximale hoogte van 12 meter is daarom noodzakelijk. Omdat in bepaalde gevallen zadeldaken niet wenselijk zijn moet het

bestemmingsplan ook de mogelijkheid bieden voor goothoogtes van 12 meter. Een dakhelling moet ook niet verplicht worden, zodat een plat dak mogelijk is.

Antwoord

1. Het is niet wenselijk om het verbod op buitenopslag niet op te nemen. Buitenopslag kan immers grote gevolgen hebben voor het aanzicht van een perceel en landschap. Het is niet de bedoeling om bestaande (legale) buitenopslag niet meer mogelijk te maken. In die zin kan dan ook tegemoet worden gekomen aan de zienswijze. Het bestemmingsplan zal zodanig worden gewijzigd, dat het maximum-percentages wordt verwijderd uit de regels. Dit, omdat via de vergunningsprocedure kan worden afgedwongen dat er geen aantasting van landschappelijke waarden optreedt.
2. In de inventarisatielijst is de bestaande (legaal) aanwezige bebouwing opgenomen. Overigens is er in artikel 28.1 opgenomen, dat de bestaande legale oppervlakte aan bebouwing ook de oppervlakte is die aanwezig mag zijn.
3. Er wordt aangegeven dat er gesprekken zijn geweest. Dit is inderdaad het geval. Dit heeft echter niet geleid tot een aanvraag van de kant van de indiener. Dit is noodzakelijk om te kunnen beoordelen wat hier mogelijk is. Zomaar een oppervlakte van 1000 m² toestaan is niet mogelijk. In de zienswijze worden verder verschillende wensen ten aanzien van het bedrijf aangegeven. In dit stadium van het planproces is het niet mogelijk om deze in dit plan te verwerken. Geadviseerd wordt om het verzoek in te dienen. Vervolgens kan bekeken worden of deze ontwikkeling mogelijk en wenselijk is.
4. Hiervoor geldt feitelijk hetzelfde als het onder 3 genoemde. Overigens is in dit bestemmingsplan al meer ruimte opgenomen dan in het geldende bestemmingsplan aanwezig is.
5. In het algemene deel is al uitgelegd waarom de hoogten in dit plan op deze wijze zijn gekozen. Opgemerkt moet worden dat dit bestemmingsplan al behoorlijk meer ruimte biedt dan het geldende bestemmingsplan. In het huidige plan zijn een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is dat uitgebreid naar 4 en 10 meter. Ten opzichte van de huidige bebouwingmogelijkheden is dit dus al een verruiming. Ook de eis van een kap is in het huidige bestemmingsplan al opgenomen. Wanneer niet binnen deze maten gebouwd kan worden, dan is er sprake van maatwerk. Het is niet wenselijk om in zijn algemeenheid het regime zodanig op te rekken zoals indiener van de zienswijze het graag ziet. Deze zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

80: Buurtweg 11 te Ederveen 656139

Zienswijze

Indiener verzoekt om de vorm van het bouwvlak te wijzigen vanwege toekomstige uitbreiding. Indiener heeft een situatietekening bijgevoegd.

Antwoord

Het verzoek kan niet worden gehonoreerd. Vanuit landschappelijk oogpunt is het niet gewenst om het bouwvlak zondermeer te verlengen richting het oosten. Dit kan eerst worden beoordeeld indien een goed onderbouwd verzoek wordt ingediend in relatie tot het gehele agrarische bouwperceel. In de planregels zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders medewerking kan verlenen.

81: Buurtweg 22 te Ederveen 658491

Zienswijze

Ten onrechte ontbreekt de vermelding van twee, al jaren bestaande én vergunde, bedrijfswoningen op genoemd perceel. Indiener vraagt het plan daarop aan te passen.

Antwoord

Op basis van onze administratie is vastgesteld dat voor dit perceel bouwvergunning is verleend voor een tweede bedrijfswoning. In het definitieve bestemmingsplan wordt dit alsnog opgenomen.

82: Buurtweg 48 te Ederveen 655889

Zienswijze

Indiener geeft aan dat zijn perceel met de artikel 30-herziening in 2002 de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot' heeft gekregen. Deze bestemming is onterecht niet overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Antwoord

In het bestemmingsplan van 1994 had uw perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'. Abusievelijk is deze bestemming niet overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De geldende bestemming zal alsnog worden overgenomen.

83: Buzerseweg 11 te Lunteren 658983

Zienswijze

1. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het 'schoorsteeneffect' om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
2. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
3. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.
4. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

Voor een uitgebreide beantwoording van de punten 1 tot en met 4 wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

84: Buzerseweg 15 te Lunteren 658892

Zienswijze

1. Voor het bouwperceel is een onjuiste aanduiding (bestemming) opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Wonen met agrarische nevenactiviteiten" gekregen. Deze bestemming is onjuist en niet passend bij dit bedrijf. Verzocht wordt om een omzetting naar een bestemming Agrarisch bedrijf Middelgroot.
2. Verzocht wordt om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen, omdat dit een belemmering vormt voor de doelstellingen van een agrarisch bouwperceel.
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
4. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.

Antwoord

1. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Wonen met agrarische nevenactiviteiten". Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om

nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

2/3/4 Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de algemene toelichting behorende bij deze nota van zienswijzen.

85: Buzerseweg 17 te Lunteren 658382

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwblok aan te passen. Indiener heeft een tekening bijgevoegd. Het oppervlak blijft daarmee gelijk. Het is noodzakelijk omdat de reeds aangevraagde schuur anders voor een deel buiten het bouwblok komt.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is deels gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

86: Damakkerweg 3 en 3A te Otterlo 658730

Zienswijze

Op het perceel van betrokkenen staat een dubbele woning met bijgebouwen en een bedrijfsruimte (keukenontwerp en -bouw)., maar de plankaart vermeldt slechts één woning. Dat is onjuist; vanaf 1976 staan er twee woningen, de een bewoond door indieners en de andere is verhuurd. Die laatste is voorbestemd als woonruimte voor hun zoon. Indieners vragen daarom om het plan zodanig aan te passen dat beide woningen daarin worden opgenomen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

87: Damakkerweg 4 en 6 te Otterlo

Zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan is één woonbestemming toegekend aan dit perceel. De woning is echter al 50 jaar dubbel bewoond. Indiener verzoekt om twee woonbestemmingen op te nemen. Er wordt immers ook al die jaren dubbel onroerendgoedbelasting betaald.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege

de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch splitsen van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

88: Damakkerweg 24 te Otterlo 658098

Zienswijze

Op het perceel wordt een kwekerij geëxploiteerd. Verzocht wordt om de aanduiding 'tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Verder wordt gevraagd of het bestaande hulpgebouwtje achter het perceel kan blijven staan in het regime van het nieuwe bestemmingsplan.

Antwoord

Op basis van onze milieugegevens hebben wij vastgesteld dat het bedrijf een omvang heeft van 31 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid). Volgens de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan moet daarmee de geldende bestemming worden overgenomen. In het geldende bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding 'groot'. Deze bestemming zal alsnog worden verwerkt in het definitieve bestemmingsplan. Door deze ambtshalve wijziging wordt een bouwvlak toegekend van 1 hectare. Het hulpgebouwtje en de teelt valt daarmee binnen het agrarische bouwvlak. Een nadere aanduiding is daarmee niet noodzakelijk.

89: De Venen 7 te Lunteren 658083

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de oppervlakten genoemd in de 'inventarisatielijst bestaande bebouwing' onjuist is. Op basis van een tekening 'stroomlijn rapport' (uitdraai van gemeente op 7 februari 2011) blijkt dat 846 m² aan bebouwing aanwezig is. In de inventarisatielijst staat 807 m² vermeld. Verzocht wordt om de inventarisatielijst hierop aan te passen.

Antwoord

De vergunde oppervlakte is gecontroleerd. Wij hebben daarbij vastgesteld dat inderdaad 846 m² bebouwing aanwezig is. Volledigheidshalve merken wij daarbij op dat het om de totale bebouwing gaat, dus inclusief bedrijfswoning met bijgebouw. De inventarisatielijst zal hierop worden aangepast.

90: De Venen 6 te Lunteren 658844

Zienswijze

1. De hoeveelheid toegestane bebouwing is onvoldoende. Op het perceel is onvoldoende binnenstallingsruimte voor de bij het bedrijf horende machines en voertuigen. Dit moet nu voor een groot deel buiten gebeuren. Dit is ongewenst.
2. Er mag slechts 10% worden uitgebreid, hetgeen weer een afname is ten opzichte van het voorontwerp. Gelet op de ontwikkeling van het bedrijf zal er behoefte ontstaan aan een stalling voor materieel. Verzocht wordt om een uitbreiding van gebouwen van niet-agrarische bedrijven niet te beperken tot 1000 m². Het ontwerpplan stelt 300 m² als maximum zonder dat bestaand

- ook mag. Hierdoor wordt een deel onder het overgangsrecht gebracht. Verzocht wordt om de bestaande bebouwing eenmalig te mogen vergroten met 25%.
3. De maximale bouwhoogtes zijn te beperkt. Verzocht wordt om een goothoogte van 4,5 meter bij recht toe te staan.
 4. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. De toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Het is niet wenselijk dat er in dit bestemmingsplan mogelijkheden zijn voor het vergroten van het bouwvlak voor niet-agrarische bedrijven. Het beleid ten aanzien van deze bedrijven is in die zin terughoudend. Uitbreidingen van dit soort bedrijven dient dan ook zorgvuldig te worden afgewogen en dient via een bestemmingsplanherziening tot stand te komen. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om aansluiting te zoeken bij de jaarlijkse herziening van het bestemmingsplan.
2. In het huidige bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied was er alleen sprake van de 'algemene' 10%-regeling, die toegepast moest worden voor bedrijfsuitbreidingen. In dit bestemmingsplan is expliciet aangegeven dat deze mogelijkheid aanwezig is voor bedrijfsgebouwen. In het voorontwerpbestemmingsplan was inderdaad een uitbreidingsregeling opgenomen van 20%. In het ontwerpbestemmingsplan is echter aangesloten bij de afspraken die zijn gemaakt in regioverband. Overigens is de constatering dat de bestaande oppervlakte boven de 300m² onder het overgangsrecht valt niet juist. In artikel 28.1 is immers opgenomen dat ook de bestaande oppervlakte moet worden gezien als de maximaal toelaatbare oppervlakte.
3. In het algemene deel is al uitgelegd waarom de hoogten in dit plan op deze wijze zijn gekozen. Opgemerkt moet worden dat dit bestemmingsplan al behoorlijk meer ruimte biedt dan het geldende bestemmingsplan. In het huidige plan zijn een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is dat uitgebreid naar 4 en 10 meter. Ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden is dit dus al een verruiming. Ook de eis van een kap is in het huidige bestemmingsplan al opgenomen. Wanneer niet binnen deze maten gebouwd kan worden, dan is er sprake van maatwerk.
4. Het is juist dat er in de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid aandacht moet worden besteed aan het aspect planschade. In elk geval is het zo, dat de regeling voor de bedrijven eerder verruimd is, dan dat er een beperking is opgelegd. Van planschade zal dan ook geen sprake zijn.

91: De Venen 10 te Lunteren 658918

Zienswijze

1. De bestemming Wonen komt niet overeen met de werkelijke situatie. Op het perceel is een veehouderij aanwezig met 10 stuks vrouwelijk jongvee (vlees), 10 stuks mannelijk jongvee (vlees) en 25 zoogkoeien. Verder zijn er nog 3 paarden. Dit is in totaal 20,4 NGE. Dit is voldoende voor een Agrarisch Midden bestemming. Dit heeft het perceel in het vigerende plan ook.
2. In het plan is ervoor gekozen om het perceel samen te voegen met een naastliggend perceel met woonbebouwing. Dit woonperceel is echter verkocht. Men wil het perceel met de veestal blijven exploiteren als agrarisch bedrijf. Het verzoek is dan ook het bestemmingsvlak te wijzigen, zodat een agrarisch perceel wordt opgenomen waarbinnen voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn. Dit is meerdere keren voorgesteld, maar is niet overgenomen.
3. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot'. Op basis van de omvang van het betreffende bedrijf is de bestemming omgezet naar 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten'. De bestaande agrarische activiteit kan daarbinnen worden voortgezet. In de zienswijze worden diereenheden genoemd die niet overeenkomen met de ingediende melding op basis van het Besluit Landbouw. Er is melding gedaan voor 25 zoogkoeien en 3 paarden (10,6 NGE). Deze omvang is minder dan het gehanteerde uitgangspunt van 20 NGE voor behoud van een agrarische bestemming. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van toelichting.

2. Anders dan in de zienswijze wordt vermeld hebben wij geen percelen 'samengevoegd'. Zoals in punt 1 is vermeld had dit perceel een agrarische bestemming. De eigenaar heeft de bedrijfswoning zonder vergunning c.q. toestemming afgesplitst en een stalruimte in eigendom behouden. Het verzoek om een nieuwe (afgesplitste) agrarische bestemming is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

92: Dickenesweg 4 te Bennekom 658871

Zienswijze

1. Uit de verbeelding blijkt dat het bouwvlak te klein is, in verband met een gewenste stal. Hierover is bij de behandeling van de milieuvergunning (december 2008: geweigerd) aangegeven dat er mogelijkheden ontstaan bij de integrale herziening van het bestemmingsplan. In het kade van de rechtszekerheid en een goede ruimtelijke ordening moet het bouwvlak zo'n omvang hebben dat de vergunde en gerealiseerde situatie binnen het bouwvlak ligt. Indiener heeft een tekening bijgevoegd waarin de gewenste situatie is opgenomen. Aangesloten is bij de gemaakte afspraken met de toenmalig portefeuillehouder.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
3. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
- 2/3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

93: Dickenesweg 5 te Bennekom 657870 en 657859 en 659448

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de agrarische bestemming is teruggezet naar Wonen met de aanduiding 'woongebouw'. In het recente verleden is diverse malen contact geweest met de gemeente welke bestemming het perceel zou krijgen in het nieuwe bestemmingsplan. Er is namelijk geen sprake meer van een volwaardig agrarisch bedrijf, terwijl in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot' is opgenomen. Vanwege de monumtale waarde op het perceel is daarbij aangegeven dat de bestemming alleen kan worden teruggezet naar 'Wonen'. Indiener geeft aan dat de gemeente daarbij onvolledig is geweest in de informatieverstrekking dat het 'nieuwe' bestemmingsplan ook de bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten' kent. Met deze bestemming wordt ons meer ruimte geboden om de huidige bijgebouwen en schuren op orde te houden. Verder wordt opgemerkt dat ons verzoek geen nieuwe ontwikkeling betreft, omdat een geldende agrarische bestemming juist wordt afgewaardeerd.

Antwoord

Indiener heeft de gemeente verzocht om extra woonruimte op het perceel. Hiervoor is het functiewisselingsbeleid toegepast: in ruil voor het agrarische bouwperceel kan het perceel een woonbestemming krijgen met de aanduiding 'woongebouw' met de bijbehorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Feitelijk is de agrarische tak dus afgestoten ten behoeve van de verandering. Het is in het functiewisselingsbeleid niet mogelijk om nog een agrarische nevenactiviteit te behouden, omdat daarmee de behaalde milieuwinst en de ontstening weer voor een deel teniet gedaan wordt. In dit geval is tegemoet gekomen aan het verzoek van indiener zelf.

94: Dijkgraaf 1a te Bennekom 658099**Zienswijze**

Indiener verzoekt om de vorm van het bouwvlak te wijzigen. Graag een strook van de oostzijde toevoegen aan de zuidzijde van het bouwvlak.

Antwoord

Het verzoek kan niet worden gehonoreerd. Vanuit de gemeentelijke doelstelling ter versterking en behoud van een goede ecologische verbindingzone is het niet gewenst om het bouwvlak zondermeer te wijzigen. Het gevraagde uitbreidingsdeel is gelegen in de dubbelbestemming 'Waarde - natuur en ecologie'. Dit betekent niet dat in de toekomst in het geheel geen mogelijkheden bestaan, maar de belangen kunnen pas worden afgewogen op basis van een concreet initiatief. Indien de bouwmogelijkheden binnen het huidige bouwvlak ondoelmatig zijn, kan worden beoordeeld of een wijziging van het bouwvlak te rechtvaardigen is ten opzichte van de eerder genoemde gemeentelijke doelstelling. In de planregels zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders medewerking kan verlenen.

95: Dijkgraaf 10 te Bennekom (658614)**Zienswijze**

Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen. Indiener heeft een tekening bijgevoegd. De wijziging wordt gevraagd zodat zodanig nog een vergroting van de schuren binnen het bouwblok mogelijk is.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

96: Dijkgraaf 15 te Bennekom 658850**Zienswijze**

1. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen maximum aan toepassing van de 10% regeling. In dit plan is dit beperkt tot 1000 m². Verder wordt alle bebouwing boven de 300 m² onder het overgangsrecht gebracht, hetgeen niet wenselijk is.
2. Verzocht wordt om het maximum oppervlak aan buitenopslag te vergroten, zodat tenminste de bestaande opslag kan blijven bestaan. Momenteel is significant meer buitenopslag aanwezig. Verzocht wordt om het verbod op buitenopslag te verwijderen en de bestaande buitenopslag te legaliseren.
3. In de omgeving van het perceel zijn verschillende woonbestemmingen ingetekend. Door het opnemen van een vlak groter dan de woning, is het mogelijk dat deze worden uitgebreid in de richting van het perceel, waardoor deze belemmerend kunnen werken voor het bedrijf. Verzocht wordt om een bouwvlak op te nemen voor de woning en de mantelzorg en aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten een bepaling op te nemen dat deze alleen is toegestaan wanneer er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.
4. Er is geen planschaderisicoanalyse ter inzage gelegd. Het verzoek is om de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk te maken door in te gaan op het planschade-aspect. Het plan heeft immers beperkingen ten opzichte van het vigerende plan.

Antwoord

1. Het klopt dat er een maximum is gesteld aan de toepassing van de 10%-regeling. Dat dit in het huidige bestemmingsplan niet het geval was is formeel gezien juist. In dit geval is echter aangesloten bij het beleid dat is afgesproken in regionaal verband. Dit beleid diende ook al bij de toepassing van de 10%-regeling uit het vigerende bestemmingsplan te worden meegewogen. Het gaat hier dan ook om de implementatie van reeds vastgesteld beleid. De constatering dat de bestaande oppervlakte boven de 300m² onder het overgangsrecht valt is niet juist. In artikel 28.1 is immers opgenomen dat ook de bestaande oppervlakte moet worden gezien als de maximaal toelaatbare oppervlakte.
2. Het is niet wenselijk om het verbod op buitenopslag niet op te nemen. Buitenopslag kan immers grote gevolgen hebben voor het aanzicht van een perceel. Het is niet de bedoeling om bestaande (legale) buitenopslag niet meer mogelijk te maken. In die zin kan dan ook tegemoet worden gekomen aan de zienswijze. Het bestemmingsplan zal zodanig worden gewijzigd, dat het maximum-percentage wordt verwijderd uit de regels. Dit, omdat via de vergunningsprocedure kan worden afgedwongen dat er geen aantasting van landschappelijke waarden optreedt.
3. Het geschetste probleem is onderkend door in het bestemmingsplan te regelen dat woningen bij vervangende nieuwbouw moeten worden gebouwd ter plaatse van de bestaande woning. De mantelzorgregeling die bij recht is toegestaan (het vergroten van de woning) heeft geen effecten op de bedrijfsmogelijkheden van de indiener. Daar waar de mantelzorg in bijgebouwen vergund zou worden, dan is het noodzakelijk dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen zijn. Dit is ook als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan in artikel 15,6,2. Voor wat betreft beroep en bedrijf aan huis geldt, dat tegemoet gekomen wordt aan de wens van de indiener. Er moet een aparte procedure gevolgd worden wanneer dit in bijgebouwen wordt toegestaan. Het aspect van de milieuhinder wordt daarin meegenomen.
4. Het is juist dat er in de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreider aandacht moet worden besteed aan het aspect planschade. In elk geval is het zo, dat de regeling voor de bedrijven eerder verruimd is, dan dat er een beperking is opgelegd. Van planschade zal dan ook geen sprake zijn.

97: Doesburger Molenweg 7 te Ede 658740 en 658706

Zienswijze

1. Met betrekking tot het perceel Doesburger Molenweg 7 heb ik vastgesteld dat mijn bouwrechten sterk beperkt worden door de algemene aanduidingsregels vrijwaringszone molenbiotop.
2. Daarnaast worden onze rechten ook beperkt met betrekking tot de dubbelbestemmingen van 'cultuurhistorische landschapswaarden' en 'waardevolle open landschappen'.

Antwoord

1. Naar aanleiding van de zienswijzen is de aanduiding 'vrijwaringszone –molenbiotop' beperkt tot een signaleringsfunctie. Het bouwverbod is uit het bestemmingsplan gehaald. Op korte termijn gaan wij in overleg met de provincie op welke wijze dit aspect planologisch geregeld moet worden.
2. De dubbelbestemmingen 'cultuurhistorische landschapswaarden' en 'waardevolle open landschappen' bevatten geen algemeen bouwverbod. In deze bepalingen wordt mogelijk gemaakt dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan een bouwaanvraag. Deze nadere eisen kunnen alleen ter bescherming van de betreffende waarden worden gesteld. Hierbij kan worden gedacht aan een gewijzigde situering van een gebouw. Daarbij is dus geen sprake van een bouwverbod.

98: Doesburgerdijk 27 en 29 te Ede 658496

Zienswijze

Op de verbeelding ontbreekt de vermelding van twee woningen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch splitsen van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

99: Doesburgerdijk 32 en 34 te Ede 658460**Zienswijze**

Het perceel Doesburgerdijk 32 en 34 is conform het nu nog geldend plan in het ontwerpplan bestemd als Agrarisch bedrijf Middelgroot. Op de verbeelding is echter maar één woning opgenomen terwijl er twee aanwezig zijn. Verzocht wordt om het ontwerp daarop aan te passen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch splitsen van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

100: Doesburgerdijk 50 te Ede 658397**Zienswijze**

Verzocht wordt om het bouwblok aan te passen. Indiener heeft een tekening bijgevoegd. Dit in verband met de verleende milieuvergunning en de bouwplannen.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

101: Doornsteeg 5,6 en 9 te Lunteren 658865

Zienswijze

1. Voor de Doornsteeg 6 is een agrarisch bedrijf middelgroot bestemming opgenomen. Men kan zich niet verenigen met de toegestane hoeveelheid bebouwing binnen de bestemming en verzoekt om een bestemming Agrarisch Groot. De wens komt voort uit de aanscherping van de welzijnseisen voor legkippen en vleeskalveren. De benodigde hoeveelheid bebouwing past niet binnen de bestemming. In 2012 moeten alle kippen gehuisvest zijn in alternatieve huisvesting. Het perceel ligt in het LOG.
2. Voor de Doornsteeg 5 en 9 is de bestemming Agrarisch midden en de bestemming 'Wonen' opgenomen. Men wil ook de agrarische bestemming wijzigen in Agrarisch Groot, om dezelfde redenen als onder 1 genoemd.
3. De woning aan de Doornsteeg 5 moet aangemerkt worden als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf aan de Doornsteeg 9.
4. Men stelt voor het bouwperceel te vergroten.

Antwoord

1. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Hiervoor geldt hetzelfde als hetgeen in de reactie bij zienswijze-onderdeel 1 is aangegeven.
3. De woning is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als burgerwoning. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat de betreffende woning feitelijk ook in gebruik is als 'burgerwoning'. Uw verzoek om deze woning te bestemmen als 'bedrijfswoning' kan daarmee niet worden gehonoreerd. Zodra de betreffende woning feitelijk in gebruik is als 'bedrijfswoning' kan wederom een verzoek worden gedaan. Daarbij kan het verzoek mogelijk worden meegenomen in de jaarlijkse herziening van het bestemmingsplan agrarisch buitengebied.
4. Vergroting van het bouwperceel past niet in de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Wel is het mogelijk om op de gevraagde gronden het bouwperceel neer te leggen en te verruilen voor een ander deel van het perceel dicht bij de woning, waar het niet logisch en/of wenselijk is om bedrijfsbebouwing te realiseren. Het bouwperceel wordt zodanig aangepast.

102: Doornsteeg 7 te Lunteren 658864

Zienswijze

1. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch middelgroot en intensieve veehouderij gekregen. Het bedrijf is in ontwikkeling. Op dit moment is er een aanvraag om milieuvergunning in behandeling bij de gemeente voor verandering en vergroting met een bijbehorend verzoek om wijziging naar Agrarisch groot. De omvang van het bedrijf is op dit moment 107,31 NGE. Na de milieuvergunning is dit 174,71 NGE.
2. Het is de vraag hoeveel volwaardige arbeidskrachten dit oplevert. Op dit moment is dit 2,02, na vergunningverlening is dit 3,3. Gelet hierop is de functieaanduiding Agrarisch Groot terecht. Het bedrijf ligt in het LOG. Op dit moment is er reeds een vergroting van het bouwperceel ingediend.
3. Indiener verzoekt om de afstand tot de grens van het bouwvlak aan te passen aan de werkelijke situatie, zodat voldaan wordt aan de 3 meter afstandsnorm.
4. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
5. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.
6. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rheden heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.

7. De woning aan de Doornsteeg 5 moet een bedrijfswoning zijn bij Doornsteeg 6 (en 9) in plaats van Wonen.

Antwoord

1. Het is juist dat er momenteel een verzoek in behandeling is bij de gemeente. Dit verzoek is begin 2011 ingediend. Het is nog niet volledig duidelijk of meegewerkt kan worden aan de omzetting naar Agrarisch Groot. Dit heeft te maken met nog uit te voeren onderzoeken en toetsingen, met name in het kader van de natuurbeschermingswetgeving. In dit geval is er dus sprake van een nieuwe ontwikkeling die nog niet kan worden meegenomen in dit bestemmingsplan, omdat nog niet afdoende duidelijk is dat het plan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Wanneer duidelijk is dat er wel meegewerkt kan worden, kan worden aangesloten bij het afzonderlijke project.
2. Hiervoor geldt hetzelfde als hetgeen in de reactie bij zienswijze-onderdeel 1 is aangegeven.
3. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. De aangehaalde regeling dat de afstand tot de grens van het bouwvlak minimaal 3 meter moet bedragen is opgenomen vanwege belangen van belendende percelen, verkeersveiligheid en vanuit stedenbouwkundige oogpunt. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hiervan af te wijken indien deze belangen niet worden geschaad. Voor bestaande vergunde bebouwing wordt deze toestemming geacht aanwezig te zijn, derhalve ontstaat geen strijdige situatie met het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied.
4. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
5. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
6. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.
7. De woning is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als burgerwoning. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat de betreffende woning feitelijk ook in gebruik is als 'burgerwoning'. Uw verzoek om deze woning te bestemmen als 'bedrijfswoning' kan daarmee niet worden gehonoreerd. Zodra de betreffende woning feitelijk in gebruik is als 'bedrijfswoning' kan wederom een verzoek worden gedaan. Daarbij kan het verzoek mogelijk worden meegenomen in de jaarlijkse herziening van het bestemmingsplan agrarisch buitengebied.

103: Dr. Willem Dreeslaan 3 te Bennekom 657814

Zienswijze

Een nieuwe stal, waarvoor een milieuvergunning wordt ingediend, past niet geheel in het bouwblok. Het verzoek is om het bouwblok aan de westzijde circa 6 meter op te schuiven, en aan de oostzijde kleiner te maken, zodat het oppervlak gelijk blijft. Indiener heeft een tekening bijgevoegd.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

104: Drieërhuizerweg 5 te Lunteren 653696

Zienswijze

Indiener is het niet eens met de bestemming 'Wonen'. In het geldende plan (1994) heeft zijn perceel de bestemming 'Bedrijf opslag en stalling Bo'. Het perceel is zonder overleg omgezet naar 'Wonen'. Indiener wil de geldende bestemming behouden.

Antwoord

Abusievelijk is dit perceel omgezet naar 'Wonen'. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf opslag en stalling Bo'. De geldende bestemming zal alsnog worden overgenomen in het definitieve bestemmingsplan.

105: Driestweg 1 te Bennekom 658975 en 658610

Zienswijze

1. Het bouwvlak is strak om de bestaande bebouwing gelegd. Alleen aan de zuidzijde is nog enige ruimte overgelaten. Dit is onvoldoende voor de toekomstgerichte ontwikkelingen. Indiener heeft een voorstel bijgevoegd voor een aangepast bouwvlak. Hierdoor worden tijdrovende en kostbare procedures vermeden.
2. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het 'schoorsteeneffect' om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
4. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
5. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.
6. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
- 2,3,4 en 5. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
6. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

106: Duivenkampweg 2 te Lunteren 658683

Zienswijze

Uit een controle van de plankaart bleek dat de afmetingen van het bouwvlak t.b.v. het bedrijf onjuist zijn. De ruimere grenzen uit het vigerende plan zijn niet overgenomen. Recent zijn vergunningen verstrekt voor het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning en een aantal agrarische bedrijfsgebouwen. Verzocht wordt om het bouwblok aan te passen, zodat de bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen. Indiener heeft een tekening bijgevoegd.

Antwoord

1. De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Er is op 7 december 2009 bouwvergunning verleend voor het bouwen van een paardenfokkerij/houderij. Het bouwvlak is aan de oostzijde uitgebreid. Deze oppervlakte is in mindering gebracht aan de noordzijde van het bouwvlak. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd.
2. Verder hebben wij op basis van de verleende vergunning ambtshalve de aanduiding 'paardenhouderij' toegevoegd.

107: Edeseweg ong. (tussen 7 en 9) te Wekerom 658410

Zienswijze

Aangezien er sprake is van een conserverend bestemmingsplan is het niet juist om de bestemming 'buurtschap' welke in het oude bestemmingsplan was opgenomen nu geheel weg te laten. De heer Boon heeft het perceel gekocht met de bedoeling om daar twee woningen te bouwen waarvoor de bouwrechten worden benut welke elders in het buitengebied vrijkomen door sloop van agrarische opstallen. Wij verzoeken om de oude mogelijkheden wederom in het plan op te nemen welke bij de buurtschapbestemming waren opgenomen. Het weglaten van die bestemming zal grote financiële gevolgen hebben.

Antwoord

Voor een uitgebreide reactie op de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

108: Edeseweg 3 te Wekerom 658409

Zienswijze

Het perceel heeft de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit gekregen. Dit is niet toereikend, omdat er op het perceel een volwaardig agrarisch bedrijf is. Er is een totale oppervlakte aan landbouwgrond van 30 hectare. Verzocht wordt om een agrarisch bouwblok middelgroot toe te kennen of een bouwblok met de bestemming akkerbouwbedrijf, omdat die bestemming al vele jaren een recht is.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten'. Deze bestemming is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

109: Edeseweg 4 en 5 te Otterlo 658921

Zienswijze

1. Uit de luchtfoto blijkt dat de bouwpercelen Edeseweg 4 en 5 aan elkaar zijn gekoppeld. Dat is echter niet conform de werkelijke en feitelijke situatie. Indiener heeft een tekening bijgevoegd met daarop de gewenste situatie.
2. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
3. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Edeseweg 4 en 5 de bestemming 'Agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'. Het betreffende perceel is zonder vergunning c.q. toestemming feitelijk gesplitst. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

3. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

110: Edeseweg 13 te Lunteren 658045

Zienswijze

Als gevolg van een voorgenomen bebouwing van het naast Edeseweg 13 gelegen perceel van de "Eekhoorn" zal het tuincentrum aan de achterzijde niet meer te bereiken zijn. Het laden en lossen is er nu al problematisch en bovendien is verdere bebouwing er niet toegestaan. Dat alles doorkruist een verdere ontwikkeling van het bedrijf. Daarom is het plan opgevat om het bedrijf te verplaatsen naar Goorsteeg 20, kadastraal bekend gemeente Ede nr. 1572. Daarmee zou voortzetting van het bedrijf verzekerd zijn. Gevraagd om door aanpassing van het ontwerp daaraan medewerking te verlenen.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

111: Edeseweg 35 en 37 te Lunteren 658298

Zienswijze

Op het perceel is altijd een bedrijf geweest met een veel grotere oppervlakte dan de 80 m² die in het plan mag. Dit was ook mogelijk in de bestemming 'buurtschap'. Verzocht wordt om alsnog de bestemming bedrijf aan te brengen op het hele perceel, zoals ook in het oude plan het geval was, en zoals dat ook met diverse andere bedrijven binnen de bestemming buurtschap is gedaan.

Antwoord

Op basis van de systematiek van het geldende bestemmingsplan kan niet worden aangenomen dat binnen de aanduiding 'buurtschap' de mogelijkheid bestaat om zonder meer een niet-agrarische bedrijf op te richten. In de planregels is namelijk bepaald dat deze bedrijven uitsluitend zijn toegestaan op de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden. Verder is vermeld dat een niet-agrarisch bedrijf naar plaats en functie beperkt is tot de gronden voor zover deze op de inventarisatiekaart in omvang en functie zijn aangegeven. In het nieuwe bestemmingsplan wordt derhalve niet de bestemming 'bedrijf' opgenomen voor uw perceel. Volledigheidshalve wordt op deze plaats vermeld dat in het nieuwe bestemmingsplan een bepaling is opgenomen voor beroep en huis en kleinschalig bedrijfsactiviteiten. Het college van burgemeester en wethouders kan onder voorwaarde vergunning verlenen voor deze activiteiten. Wellicht biedt deze regeling een mogelijkheid voor uw situatie.

112: Edeseweg 39 te Lunteren

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de geldende bestemming 'detailhandel' onterecht niet is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan is conservend van aard, dus moet deze bestemming alsnog worden opgenomen.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan van 1994 had uw perceel inderdaad de bestemming 'detailhandel'. Abusievelijk is deze bestemming niet overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit zal worden hersteld in het definitieve bestemmingsplan.

113: Edeseweg 109 te Wekerom 658875

Zienswijze

1. Uit de luchtfoto blijkt dat het bouwperceel onvoldoende ruim is ingetekend. Het is ook verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het koppelteken moet worden verwijderd en het bouwblok moet worden gewijzigd zoals aangegeven. Indien er een tekening is toegevoegd.
2. De sleufsilos en overige voorzieningen zijn buiten het bouwvlak gelegen. In het kader van rechtszekerheid en een goede ruimtelijke ordening moet de sleufsilos binnen het bouwvlak worden geplaatst.
3. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
4. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
5. De aanduiding Rijksmonument is toegekend om de monumentale waarden te beschermen. Het is onbekend welke gevolgen dit heeft. Men wenst hierover duidelijkheid.
6. Er is geen planschaderisicoanalyse ter inzage gelegd. Het verzoek is om de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk te maken door in te gaan op het planschade-aspect. Het plan heeft immers beperkingen ten opzichte van het vigerende plan.

Antwoord

1. Op de eerste plaats wordt opgemerkt dat het bouwvlak niet is verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot'. Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen met bijbehorend bouwvlak van 0,5 hectare. Door de verspreide ligging van de bestaande bebouwing hebben wij hiervoor een koppelteken opgenomen, zodat de bouwvlakken voor de planologische mogelijkheden als eenheid moet worden beschouwd. Het verzoek om het bouwvlak te vergroten zoals op tekening is aangegeven is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Op basis van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders vergunning verlenen voor het realiseren van sleufsilos aansluitend aan het bouwvlak. Op basis van de luchtfoto's is overigens niet gebleken dat sleufsilos buiten het getekende bouwvlak zijn gesitueerd.
- 3/4. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Daarbij merken wij voor wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' nog op dat het hier gaat om 'bekende' archeologische waarde. De aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch Rijksmonument' heeft alleen een signaleringsfunctie. Vanwege het algemeen belang wegens zijn betekenis voor de wetenschap is het perceel in 1964 door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap aangewezen en geregistreerd als archeologisch Rijksmonument (nummer 45408). Het is niet aan de gemeente, maar aan de Minister om te besluiten of en welke bouw- en aanlegwerkzaamheden onevenredige schade toebrengen aan de ter plaatse vastgestelde archeologische waarden. In het ontwerp bestemmingsplan is abusievelijk nog een koppeling gemaakt voor deze gronden met het bouwverbod behoudens ontheffing. Dit zal worden hersteld in het definitieve bestemmingsplan. Het is immers aan de Minister om hierover besluiten te nemen.
5. In het bestemmingsplan is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' opgenomen voor monumentale bouwwerken. Dit heeft niet specifiek betrekking op 'rijksmonumenten'. Indien een gebouw of bouwwerk is aangewezen als monument op basis van de monumentenwetgeving, is voor het perceel eerder genoemde aanduiding opgenomen. Het gebouw zelf wordt beschermd door de monumentenwetgeving (monumentenverordening). Aanvullend op deze regelgeving is in het bestemmingsplan bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en

afmeting van nieuwe bouwwerken nabij het monument. Met deze regeling is geen sprake van een algemeen bouwverbod, maar kan maatwerk worden geleverd.

6. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

114: Eemweg 1 te Bennekom 658394

Zienswijze

Verzocht wordt om het bestemmingsvlak aan te passen. Indiener heeft een tekening bijgevoegd. Dit, om de schuren aan de wegzijde te verplaatsen naar het achterterrein.

Antwoord

De vorm van het bestemmingsvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

115: Eemweg 4 en 6 te Bennekom 658721

Zienswijze

Het perceel van indiener is samen met dat van zijn burens binnen één bouwblok bestemd voor "woondoeleinden". Tevens is binnen dat bouwblok de hoofdletter "W" aangegeven, wat wil zeggen dat er maar één woning aanwezig is. Dat is niet juist. Al in 1965 is onder nr. 714/1965 bouwvergunning verleend voor het splitsen van een dubbel bewoonbare woning in twee afzonderlijke woningen. Indiener vraagt om aanpassing van het ontwerp, d.w.z. vermelding van twee bouwblokken en twee woonaanduidingen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch splitsen van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

116: Eschoterengweg 10 te Otterlo 658930

Zienswijze

1. Uit een vergelijking tussen de verbeelding en de feitelijke situatie blijkt dat het ingetekende bouwvlak te klein is. De sleufsilos aan de achterzijde van het perceel (die daar op verzoek van de gemeente Ede is gesitueerd) is niet binnen het bouwblok getekend.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
3. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse

die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.

Antwoord

1. Op basis van de planregels van het ontwerp bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders vergunning verlenen om sleufsilos onder voorwaarden buiten het bouwvlak te situeren. Daarmee bestaat geen aanleiding om het bouwvlak hiervoor te vergroten.
- 2/3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

117: Eschoterengweg 12 te Otterlo 658953

Zienswijze

1. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'steenhandel'. In de bestemmingsomschrijving is niet verduidelijkt welk gebruik als toegestaan gebruik wordt gezien. Dit moet worden verduidelijkt.
2. Het bouwvlak is niet op de juiste plaats weergegeven. Het bouwvlak dient dusdanig van omvang te zijn dat de te vergunnen situatie binnen het bouwvlak ligt. Het bouwvlak dient gebaseerd te zijn op de feitelijke en gewenste situatie. De wens is in de bijlage weergegeven.
3. Een schuur is niet opgenomen in het bouwvlak en heeft een agrarische bestemming met de aanduiding 'Monument'. Er is geen bouwvlak opgenomen. Verzocht wordt om dit wel te doen, met een koppeling naar het bedrijfsperceel.
4. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
5. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.

Antwoord

1. Bedrijfsbestemmingen vanaf categorie 3 (VNG milieuzonering) krijgen een specifieke aanduiding in het nieuwe bestemmingsplan. Op het betreffende perceel is een stenenhandel gevestigd waarbij het eveneens is toegestaan om steen te bewerken. Om deze reden is een specifieke aanduiding 'steenhandel' opgenomen. Het is inderdaad niet duidelijk welk gebruik hieronder mede wordt verstaan. Naar aanleiding van de zienswijze wordt een begripsbepaling opgenomen waarin het bewerken van steen wordt opgenomen.
2. Op basis van gemaakte afspraken in het verleden is de vorm van het bestemmingsvlak gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Daarbij is de oppervlakte niet verminderd. Wij hebben geconcludeerd dat de vergunde bebouwing binnen het getekende bouwvlak is gesitueerd. Daarmee bestaat geen aanleiding om vlak te wijzigen. Uw zienswijze kan daarmee niet leiden tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.
3. In het geldende bestemmingsplan is het betreffende bouwwerk aangemerkt als 'hulpgebouw'. In het nieuwe bestemmingsplan is dit overgenomen. Op basis van de plangeregels behoeven hulpgebouwen niet binnen het bestemmingsvlak te worden gesitueerd, indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. In planologisch opzicht is het daarmee gewaarborgd dat het hulpgebouw behouden kan blijven. Daarnaast past het opnemen van een bouwvlak voor een dergelijk bouwvlak niet binnen de structuur van het nieuwe bestemmingsplan.
- 4/5. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

118: Essenbroekweg 2 te Otterlo 658878

Zienswijze

1. In het bouwvlak is te weinig ruimte opgenomen voor de huidige en toekomstige ontwikkelingen. Het bouwvlak dient dusdanig van omvang te zijn dat de vergunde en gerealiseerde situatie

- binnen het bouwvlak liggen. In de bijlage is de gewenste bouwperceelsvorm weergegeven. Dit past binnen het in het ontwerpplan aangegeven beleid.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
 3. De goothoogte is te beperkt in dit bestemmingsplan. Het is slechts 15 centimeter hoger dan in het vorige plan. In de praktijk is 4 meter lang niet altijd voldoende, zeker niet bij dubbellaags stallen. De goothoogte moet dan ook van 4 meter naar 6 meter, net als in Barneveld.
 4. Uit de verbeelding blijkt dat niet op alle punten de 3 meter afstand tot de grens van het bouwvlak wordt gehaald. Dit moet worden aangepast.

Antwoord

1. In het ontwerp bestemmingsplan is voor dit perceel de geldende bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot' overgenomen'. Het perceel heeft een bijbehorend bouwvlak van 0,5 hectare. Op basis van de verleende bouwvergunningen moet worden geconcludeerd dat alle bebouwing binnen dit bouwvlak ligt. Uw verzoek om het bouwvlak verder te vergroten is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Tot slot merken wij op deze plaats op dat uw zienswijze wel aanleiding geeft om de planregels aan te passen. De afwijkingsbevoegdheid om sleufsilo's onder voorwaarden buiten het bouwvlak mogelijk te maken wordt ook van toepassing op waterberging bassin's. Daarmee behoeft het bestaande bassin op dit perceel geen bouwvlak.
- 2/3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
4. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. De aangehaalde regeling dat de afstand tot de grens van het bouwvlak minimaal 3 meter moet bedragen is opgenomen vanwege belangen van belendende percelen, verkeersveiligheid en vanuit stedenbouwkundige oogpunt. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hiervan af te wijken indien deze belangen niet worden geschaad. Voor bestaande vergunde bebouwing wordt deze toestemming geacht aanwezig te zijn, derhalve ontstaat geen strijdige situatie met het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied.

119: Fliertseweg 4 te Lunteren 657495

Zienswijze

Verzocht wordt om het bestemmingsvlak te wijzigen conform de bestaande situatie. Momenteel ligt een gedeelte van de woning (uitbouw) buiten het bouwvlak.

Antwoord

Het bestemmingsvlak is conform de zienswijze aangepast. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar.

120: Fliertseweg 15 te Lunteren 658755

Zienswijze

1. Om het bouwperceel in de toekomst te vergroten moet een extra procedure worden gevolgd. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
2. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

3. De goothoogte van 4 meter zonder afwijkingsmogelijkheid is te beperkt. In de praktijk is 4 meter lang niet altijd voldoende. Een goothoogte van zes meter is reëel, nu ook Barneveld die goothoogte kent.
4. Op 4 oktober 2010 heeft men een principeverzoek ingediend voor een tweede bedrijfswoning. Hierop is negatief gereageerd door de gemeente met verwijzing naar de nota van uitgangspunten. Daarnaast is volgens het college van burgemeester en wethouders de aard van het bedrijf, de aanwezigheid van 2 volwaardige krachten en de arbeidsbelasting onvoldoende aangetoond of aanwezig. De conclusies deelt men in het geheel niet. Men geeft aan dat de principebeoordeling is uitgevoerd op basis van de nota en het bestemmingsplan dat nu ter inzage ligt. Op basis van het vigerende plan kon een bedrijfswoning wel. Dit is meerdere malen met toepassing van de ontheffingsmogelijkheid toegestaan. Verzocht wordt om de tweede bedrijfswoning alsnog mee te nemen in dit bestemmingsplan.
5. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

- 1/3 Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
- 2 Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.
4. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning met de huidige technieken niet snel kan worden aangenomen. In het geldende bestemmingsplan van 1994 zat welliswaar een 'vrijstellingsregeling' op basis waarvan het college medewerking kon verlenen. Dat betekent echter niet dat in alle gevallen standaard medewerking kan worden verleend. In elk geval zal namelijk de noodzaak moet worden aangetoond. Doordat deze noodzaak nog maar in weinig gevallen kan worden aangetoond, is het niet wenselijk om een 'vrijstellingsregeling' (thans: afwijkingsbevoegdheid) in het bestemmingsplan op te nemen. Dit is ook verwoord in de nota van uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent echter niet dat in het geheel geen medewerking meer kan worden verleend indien de noodzaak is aangetoond. Dit zal echter via een afzonderlijke (postzegel) bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht. Voor uw geval is dus niet bepalend dat het nieuwe bestemmingsplan geen afwijkingsbevoegdheid hiervoor bevat, maar of kan worden aangetoond dat de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning aanwezig is. Uw verzoek om nu een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
5. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

121: Fliertseweg 26 te Lunteren 658957

Zienswijze

1. Uit een vergelijking tussen de verbeelding en de feitelijke situatie blijkt dat het ingetekende bouwvlak te klein is. Aan de achterzijde van enkele stallen is het bouwvlak door de gebouwen getekend. Verder liggen de sleufsilo's niet binnen het bouwvlak.
2. Het bouwperceel is te klein ingetekend om te kunnen voldoen aan voldoende ontwikkelingsmogelijkheden. Verzocht wordt om dit aan te passen conform de bijlage.
3. Het perceel ligt deels in het LOG en deels in het verwevingsgebied. In het ontwerp ligt het hele perceel in het Verwevingsgebied. Dit is niet gemotiveerd en ook niet juist. Verzocht wordt om de mogelijkheden van het LOG op het perceel van toepassing te verklaren.
4. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m2.

5. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.

Antwoord

1. Wij hebben het bouwvlak aan de achterzijde van de stallen aangepast, zodat deze binnen het bouwvlak komen te liggen. Voor wat betreft de sleufige wordt opgemerkt dat deze onder voorwaarde buiten het bouwvlak mogen liggen. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders vergunning kunnen verlenen. Daarmee bestaat geen aanleiding om het bouwvlak verder te vergroten.
2. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. Op basis van artikel 27 van de Reconstructiewet heeft de gemeente de opdracht om in het bestemmingsplan de onderdelen van het reconstructieplan die rechtstreeks doorwerken over te nemen. In het reconstructieplan 'Gelderse Vallei/Utrecht-Oost' is o.a. het agrarisch buitengebied van Ede opgedeeld in gebieden waarvoor verschillende beleidsdoelen gelden, namelijk 'extensiveringsgebieden', 'verwevingsgebieden' en 'landbouwontwikkelingsgebieden'. Deze verdeling moet worden overgenomen in het bestemmingsplan. In het reconstructieplan is een regeling opgenomen indien een agrarisch bouwvlak wordt doorsneden door deze gebiedsaanduiding. Voor uw situatie is paragraaf 4.8 (blz. 84) van belang. Daarin is namelijk bepaald dat wanneer een bouwvlak deels in het landbouwontwikkelingsgebied is gelegen, het beleid geldt voor die zone voor het gehele bouwvlak. Op basis van het reconstructieplan wordt uw bouwvlak derhalve volledig aangemerkt als landbouwontwikkelingsgebied. Om onnodige discussie te voorkomen, hebben wij de planregels waarin dit onderscheid van belang is hierop aangepast. Daarvoor hebben wij in de begripsbepalingen de bepaling uit het reconstructieplan verwerkt.
- 4/5. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

122: Fransesteeg 1 en 3 te Ede 658868

Zienswijze

1. Aan de westzijde is het bouwperceel onvoldoende ruim ingetekend. De opgerichte pluimveestal waarvoor vergunning is verleend valt hier volledig buiten. Vergroting is daarmee noodzakelijk, anders komt deze onder het overgangsrecht te vallen, hetgeen niet wenselijk is. (zie tekening).
2. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het schoorsteeneffect om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. Op 21 mei 2010 is bouwvergunning verleend voor het realiseren van een nieuwe pluimveestal. Het bouwvlak is aangepast conform de vergunde situatie.
- 2/3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

123: Fransesteeg 16 te Ede 658885

Zienswijze

1. Het ontwerpbestemmingsplan komt niet overeen met de onlangs vastgestelde partiële herziening voor het perceel (december 2010). Dat bestemmingsplan is na veel overleg tot stand gekomen en biedt mogelijkheden voor een niet-agrarische activiteit (herstelwerkplaats voor oude auto's). Het verzoek is om de partiële herziening met alle rechten over te nemen in dit plan.
2. Indiener is van mening dat met de partiële herziening van het bestemmingsplan in december 2010 eveneens het bouwen in afwijking van de verleende bouwvergunning wordt gelegaliseerd.
3. Het afnemen van de aanduiding 'autoherstelbedrijf' heeft planschade tot gevolg. U moet bij de economische uitvoerbaarheid meer ingaan op het planschadeaspect

Antwoord

1. De regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteit (4 april 2008) is in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Op basis van de planregels kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor nevenactiviteiten tot 25% van de bestaande bebouwing met een absoluut maximum van 350 m². In de plansystematiek van het nieuwe bestemmingsplan worden deze nevenactiviteiten niet meer met een aanduiding op de verbeelding gezet, tenzij in het verleden vergunning is verleend voor een grotere maatvoering. In december 2010 is voor uw locatie een partiële wijziging van het geldende bestemmingsplan vastgesteld om als nevenactiviteit een autoherstelbedrijf mogelijk te maken (in het geldende bestemmingsplan zit namelijk geen afwijkingsbevoegdheid voor deze nevenactiviteiten). De partiële wijziging sluit aan bij de kaders van het regiobeleid en het ontwerp bestemmingsplan. Voor uw situatie bestaat daarmee geen aanleiding om een aanduiding op te nemen. Gelet op de partiële wijziging is uiteraard geen afzonderlijke aanvraag om een omgevingsvergunning meer nodig voor de nevenactiviteit.
2. Met de partiële wijziging worden alleen de planologische mogelijkheden vastgelegd. Daarmee kan niet het stelsel van de bouwvergunningverlening (woningwet) worden vervangen. Het bouwen in afwijking van de bouwvergunning dient daarmee alsnog afzonderlijk te worden aangevraagd. Het gaat hierbij uitsluitend om de activiteit 'bouwen' en niet om het gebruik. Gelet op de partiële wijziging van december 2010 zal het bestemmingsplan bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen echter geen belemmering vormen.
3. Gelet op het voorgaande is naar onze mening geen sprake van een verslechterde planologische situatie. Daarmee is er geen aanleiding tot het claimen c.q. vergoeden van enige planschade.

124: Ganzenkampweg 3 en 3a te Lunteren 658784

Zienswijze

1. Uit de luchtfoto blijkt dat binnen het bouwperceel onvoldoende ruimte is opgenomen voor toekomstige ontwikkelingen. Inmiddels is er een geldige vergunning voor het oprichten van een vleeskalverenstal aan de oostzijde van het bedrijf. Omdat men grond heeft verworven aan de zuidzijde wenst men de nieuw te bouwen stal te verplaatsen naar de zuidzijde. Hierdoor worden de looplijnen van de voerkeuken aanzienlijk verkort. Verzocht wordt om het bouwperceel te wijzigen conform het bijgevoegde voorstel.
2. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
3. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. Naar aanleiding van de commissievergadering d.d. 24 mei 2011 is de vorm van het bouwvlak gewijzigd. De verleende bouwvergunning is onder voorwaarde door de vergunninghouder ingetrokken. Op 9 juni 2011 is via een emailbericht aangegeven dat de vormverandering van het bouwvlak niet impliceert dat vergunning 'wordt' verleend. Deze beoordeling gaat via een afzonderlijke procedure. Indien de bouwvergunning om welke reden dan ook niet kan worden vergund, dan wordt het bouwvlak in de jaarlijkse herziening weer gewijzigd conform de eerder verleende bouwvergunning.

2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

125: Geerhoeve ong te Bennekom 657711

Zienswijze

1. Het perceel kadastraal bekend als gemeente Bennekom, sectie C, nummer 2376 dient geschikt gemaakt te worden voor woningbouw.
2. Het realiseren van acht extra woningen ter plaatse lijkt een zeer voor de hand liggende oplossing voor de invulling van het nu nog als agrarisch bestemd perceel.

Antwoord

1. Het provinciaal- en gemeentelijk beleid met betrekking tot het toevoegen van woningen in het buitengebied is zeer terughoudend. Woningbouw kan uitsluitend plaatsvinden door functieveranderingen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en/of door het invullen van de zoekzones wonen. Het betreffende perceel bevat geen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en is ook niet gelegen in een zoekzone wonen. Zodoende kan het perceel (planologisch) niet geschikt gemaakt worden voor woningbouw.
2. Zoals hierboven is weergegeven kunnen er planologisch geen woningen gerealiseerd worden op het perceel. Dit betekent dat het realiseren van acht extra woningen niet voor de hand liggend. Ook al zou de invulling van acht extra woningen feitelijk voor de hand liggen.

126: Goorsteeg 1 en 1b te Lunteren 658575

Zienswijze

Beide percelen behoren toe aan afzonderlijke eigenaren. Het ontwerpplan kent er desondanks maar één woonbestemming aan toe. Verzocht wordt de beide afzonderlijke woningen als zodanig te bestemmen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch splitsen van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

127: Goorsteeg 4 te Ede 658841

Zienswijze

1. De inspraakreactie is maar deels overgenomen. De loonwerkbestemming is opgenomen binnen het bouwperceel, maar de vorm en ligging van het totale bouwvlak biedt onvoldoende mogelijkheden voor de bedrijfsontwikkeling de komende jaren. De wens is om het perceel aan de oostzijde te verruimen om de realisatie van een stal mogelijk te maken. Aan de overige zijden kan

- het bouwperceel evenredig worden verwijderd. (zie tekening). Wijzigen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, is een zware en kostbare procedure.
2. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
 3. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het schoorsteeneffect om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
 4. Er is geen planschaderisicoanalyse ter inzage gelegd. Het verzoek is om de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk te maken door in te gaan op het planschade-aspect. Het plan heeft immers beperkingen ten opzichte van het vigerende plan.

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. De gevraagde verbreding van het bouwvlak leidt tot een onevenredige verbreding van het agrarische perceel die vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst is. Dit betekent niet dat in de toekomst in het geheel geen mogelijkheden bestaan, maar de belangen kunnen pas worden afgewogen op basis van een concreet initiatief. Indien de bouw mogelijkheden binnen het huidige bouwvlak ondoelmatig zijn, kan worden beoordeeld of een wijziging van het bouwvlak te rechtvaardigen is ten opzichte van de landschappelijke belangen. In de planregels zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders medewerking kan verlenen.
- 2/3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
4. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

128: Goorsteeg 8 te Ede 658102

Zienswijze

Indiener geeft aan dat het bestemmingsvlak kleiner is geworden in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Verzocht wordt om dezelfde oppervlakte aan te houden voor het bestemmingsvlak.

Antwoord

Het bestemmingsvlak is aangepast conform de zienswijze. Vanuit landschappelijke belangen bestaat geen bezwaar om de maatvoering uit het geldende bestemmingsplan over te nemen.

129: Goorsteeg 18 te Ede 658942

Zienswijze

1. Op het perceel is een handelsonderneming in huis- en tuingerelateerde producten. Hiervoor is opslag nodig. Voor een klein aantal zaken is de bestaande opslag niet toereikend. Men wil daarvoor het erf gebruiken. Door grote hoeveelheden tegelijk aan te laten voeren levert dit minder verkeersbewegingen op. Daarbij is er dan het profijt van kwantumkortingen en schaalvoordelen. Ruimte voor stalling is dan ook onontbeerlijk. Stalling op het buitenterrein is wenselijk vanwege de toegankelijkheid. Qua landschappelijke inpassing is verder aankleding met beplanting bespreekbaar. Verder worden de goederen al vanwege de afstand tot de weg (70m) en het laag bij de grond geplaatst zijn aan het oog onttrokken.
2. Het perceel heeft de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteiten. Uit de plankaart blijkt dat een nieuwe stal voor het houden van dieren niet binnen het bouwvlak past. Verder is een deel van het perceel waar activiteiten plaatsvinden niet als Wonen bestemd, terwijl dit gelet op de verharding wel logisch is. Verzocht wordt om dit aan te passen.

Antwoord

1. De handelsonderneming op het perceel is niet legaal aanwezig. In 2007 is een aangevraagde gebruiksvrijstelling hiervoor geweigerd. Daarnaast zijn er handhavingsacties uitgevoerd. Het is dan ook niet wenselijk om tegemoet te komen aan de zienswijze. Wanneer indiener op het perceel een handelsonderneming wil vestigen, dan gaat het om een nieuwe ontwikkeling. In dit

stadium van het planproces kan dit niet worden meegenomen. Temeer daar in het verleden al is aangegeven dat medewerking niet gewenst is.

2. Voor het bouwen van een nieuwe stal is geen aanvraag bekend en beoordeeld. Het aanpassen van het bouwvlak is dan ook niet aan de orde. Zeker niet nu een deel van het perceel niet conform het bestemmingsplan wordt gebruikt. Tenslotte wordt aangegeven dat het bouwvlak aangepast moet worden, omdat een deel van de verharding buiten het vlak ligt. Ook voor de verharding geldt, dat er geen vergunning is verleend voor het aanleggen ervan. Ook op dit punt is aanpassing van het bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

130: Goorsteeg 23 te Lunteren 657141

Zienswijze

1. Indiener verzoekt om het bouwvlak aan te passen in verband met een vergunde ligboxenstal van ca. 29 x 53 meter.
2. Verder wordt verzocht om het bouwvlak aan te passen zodat de bestaande sleufsilos binnen het bouwvlak komen te liggen.
3. Tot slot wordt verzocht om de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot' te wijzigen in 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'.

Antwoord

1. Op 16 november 2010 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een nieuwe ligboxenstal. Wij hebben het bouwvlak aangepast conform de verleende bouwvergunning.
2. Op basis van de planregels kan het bevoegd gezag onder voorwaarde een omgevingsvergunning verlenen voor het realiseren van sleufsilos buiten het bouwvlak. Bestaande sleufsilos ten tijde van ter inzage legging van het voorliggende bestemmingsplan worden geacht met toestemming te zijn gerealiseerd. Daarmee is het niet noodzakelijk om het bouwvlak hiervoor te vergroten.
3. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

131: Griftweg 12 te De Klomp 658685

Zienswijze

Betrokkene heeft eerder verzocht om vergroting van het bouwperceel. Inmiddels zijn daarvoor ook ontheffing(en) en een bouwvergunning verleend. Indiener verzoekt de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.

Antwoord

Op 10 juni 2010 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een nieuwe varkensstal. Wij hebben het bouwvlak aangepast conform de verleende bouwvergunning.

132: Hammerdijk 4a te Lunteren 657691

Zienswijze

Indiener geeft aan dat onterecht de bestemming 'wonen met agrarische nevenactiviteiten' heeft gekregen in het ontwerp bestemmingsplan. Er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf in het fokken en opfokken van hoogwaardige spring en dressuurpaarden. In het geldende bestemmingsplan had dit perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot'. Gelet op het agrarische gebruik graag deze bestemming alsnog opnemen in het definitieve bestemmingsplan. Anders wordt ten onrechte de agrarische activiteiten beperkt.

Antwoord

Op basis van onze milieuadministratie moet worden vastgesteld dat de omvang van uw agrarische activiteit 13,5 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid) bedraagt. Bij de actualisering van het

bestemmingsplan hebben wij als uitgangspunt gesteld dat agrarische activiteiten een minimale omvang moeten hebben van 20 NGE om de agrarische bestemming te behouden. Voor een uitgebreide toelichting op dit uitgangspunt wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan wel aangepast met betrekking tot uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Naast de mogelijkheid om uit te breiden voor dierenwelzijn, is ook een algemene 10% regeling opgenomen voor deze bestemming. Volledigheidshalve wordt op deze plaats nog opgemerkt dat het bestemmingsplan ook een wijzigingsbevoegdheid bevat ten behoeve van het omschakelen naar volwaardig agrarisch bedrijf. Op basis van deze bevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarde een agrarische bestemming toekennen. Korthedshalve wordt verwezen naar artikel 15.8.1 van het ontwerp bestemmingsplan.

133: Harderwijkerweg 28 te Harskamp 658992

Zienswijze

Op het perceel is een schuur van ca 100 m2 aanwezig. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch zonder bebouwing gekregen. Dit is niet juist, gelet op de verleende vergunning. Verzocht wordt om dit te repareren.

Antwoord

Op 12 juni 2002 is vergunning verleend voor de realisatie van een berging/gereedschapopslag op dit perceel. Deze vergunning is met toepassing van een binnenplanse vrijstelling van het geldende bestemmingsplan verleend. Het betreft hier een vrijstelling voor kleine agrarische gebouwen buiten een bouwperceel tot een maximaal oppervlakte van 150 m2. Deze vrijstelling is in het ontwerp bestemmingsplan teruggekomen als 'hulpgebouw' buiten het bouwvlak. Het betreffende bouwwerk is daarmee ook legaal binnen de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Er bestaat geen aanleiding om hiervoor een bouwvlak op te nemen.

134: Harderwijkerweg 41 en 43 te Harskamp 658926

Zienswijze

1. In het vigerende plan heeft het perceel de bestemming Agrarisch bedrijf middelgroot. Indiener is van plan om de bestaande vleeskalverenhouderij te vergroten met een vleeskalverenstal voor 700 vleeskalveren. De ammoniakdepositie op het Natura 2000 gebied zal niet uitbreiden. De oppervlakte zal meer bedragen dan 2500 m2. Binnen het ontwerpbestemmingsplan zijn onvoldoende mogelijkheden opgenomen om het bouwperceel te vergroten. Men wenst ook een mestvergister op het perceel ten behoeve van de mest.
2. Uit het reconstructieplan blijkt dat uitbreiding van bebouwing t.b.v. de intensieve veehouderij bij bestaande bedrijven beperkt blijft tot de mogelijkheden die de geldende agrarische bouwblokken bieden, zoals die concreet zijn begrenst op plankaarten zijn aangegeven of verbaal zijn gedefinieerd. Hieruit blijkt, dat begrenzing moet worden afgeleid van de concrete begrenzing. Dit betekent in dit geval dat het bouwperceel ruimtelijk is begrensd tot een oppervlak van 5000 m2. Binnen het vigerende bestemmingsplan beschikt de veehouderij over een bouwvlak van 5000 m2. Dit betekent dat het bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 2500 m2. De oppervlakte dient echter ten minste 3500 m2 (5000 x 75%) te bedragen binnen de extensiveringsgebieden. Het reconstructieplan is gelet op het voorgaande onjuist geïmplementeerd. Het opleggen van beperkingen is in beginsel in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In het kader van rechtsgelijkheid is dit een onjuiste benadering, omdat in Barneveld wel het hele bouwvlak volgebouwd mag worden.
3. Men wil de veehouderij uitbreiden met 580 vleeskalveren. Het aantal dieren in de bestaande stal wordt verminderd. Door het toepassen van een luchtwassysteem zal de ammoniakdepositie niet toenemen. De uitbreiding kan daardoor worden aangemerkt als duurzaam en innovatief.

Antwoord

1/3 De aangekondigde uitbreidingsplannen zijn op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets

zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

2. Op de eerste plaats wordt opgemerkt dat de maximale groeimogelijkheden van agrarische bedrijven binnen het extensiveringsgebied juist zijn overgenomen van het reconstructieplan. In paragraaf 6.3 "doorwerking naar bestemmingsplannen van het reconstructieplan bepaald namelijk expliciet dat de uitbreiding is beperkt tot de mogelijkheden die de geldende bouwblokken bieden, zoals die concreet begrensd zijn op de plankaart of verbaal zijn gedefinieerd in de vigerende bestemmingsplannen. Anders dan in de zienswijze wordt gesteld, mag daarbij niet de vrijstellingsbevoegdheid worden meegenomen. Naar aanleiding van de zienswijze zien wij evenwel aanleiding om de planregels te concretiseren voor bouwvlakken die worden doorsneden door twee regimes. In paragraaf 4.8 van het reconstructieplan is namelijk beschreven hoe hiermee moet worden omgegaan. Voor de volledigheid hebben wij de betreffende tekst in het navolgende vermeld: "Wanneer een bouwkvavel deels in het extensiveringsgebied ligt, beschouwen we deze bouwkvavels bij de toepassing van het stimuleringsbeleid als gelegen binnen het extensiveringsgebied. Een intensieve veehouderij, in een dergelijke situatie gelegen, die wil stoppen of verplaatsen, kan gebruik maken van de regeling die gelden voor de extensiveringsgebieden. Wat betreft de doorwerking van het reconstructiebeleid naar het gemeentelijk en provinciaal beleid geldt dat in principe uitbreiding van het bedrijf binnen het extensiveringsgebied niet, en binnen het verwevingsgebied wel tot de mogelijkheden behoort. Als het bedrijf wil uitbreiden mag dat alleen in het verwevingsgebied. In dat geval komt het bedrijf niet meer in aanmerking voor regelingen en subsidies voor het extensiveringsgebied (ook niet voor het deel gelegen in de extensiveringzone). De ondernemer moet dus kiezen" (einde citaat). De planregels worden hierop aangepast dat voor deze bedrijven de uitbreidingsruimte voor het gedeelte in 'verwevingsgebied' wel mogelijk is.

135: Harnsedijkje 4 te Bennekom 656372

Zienswijze

Indiener geeft aan dat een gedeelte van zijn bedrijf niet binnen het bouwvlak is gelegd. Het betreft een stal aan de overzijde van de weg. Deze stal is opgenomen binnen het bestemmingsvlak "Wonen" van de overburen. Verder wordt aangegeven dat het voormalige kippenhok van de overburen bij zijn bouwvlak is gevoegd. Graag dit gedeelte uit het bouwvlak halen.

Antwoord

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze. Op basis van de vergunning is de stal aan de overzijde bij het bouwvlak gevoegd door middel van een aanpiling. Op basis van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is de totale oppervlakte van het bouwvlak niet gewijzigd (1 hectare). Het voormalige kippenhok is uit het bouwvlak gehaald. Dit bouwwerkje wordt gezien als hulpgebouwtje en behoeft daarmee geen afzonderlijk bouwvlak.

136: Harnsesteeg 5 te Bennekom 653394

Zienswijze

Indiener verzoekt om de geldende bestemming 'wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten' over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. De bestemming is onterecht teruggezet naar wonen, omdat er nog volop agrarische activiteiten plaatsvinden. Daarnaast wordt verzocht om het bestemmingsvlak 34 meter naar achteren te vergroten, zodat de bestaande paardenbak binnen het bestemmingsvlak komt te liggen. Situatietekening is bijgevoegd.

Antwoord

In het ontwerp bestemmingsplan is abusievelijk de bestemming teruggezet naar 'wonen'. De geldende bestemming is 'wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Gelet op de agrarische activiteiten is deze bestemming alsnog overgenomen in het definitieve bestemmingsplan. Voor wat betreft het verzoek om het bestemmingsvlak te vergroten wordt opgemerkt dat een paardenbak ook aansluitend aan het bestemmingsvlak mag worden gerealiseerd. Er bestaat daarmee geen aanleiding om het bestemmingsvlak te vergroten.

137: Harskamperweg 56 te Otterlo 657506

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de bestemming onjuist staat vermeld op de inventarisatielijst bestaande bebouwing. Verder klopt de totale oppervlakte genoemd in deze lijst niet met de werkelijkheid. De totale bebouwing is 565 m².

Antwoord

Wij hebben vastgesteld dat op het betreffende perceel 510 m² vergunde bebouwing aanwezig is. Er is een wasplaats van 55 m² zonder vergunning gerealiseerd. Dit bouwwerk dient te worden verwijderd. Uw zienswijze wordt niet gehonoreerd.

138: Harsloweg ong. (tegenover nummer 1) te Bennekom 658872

Zienswijze

1. Volgens het vigerende plan heeft het perceel tegenover Harsloweg 1 de aanduiding 'geen dienstwoning toegestaan'. In het ontwerpplan is er weer voor gekozen om de Harsloweg en het tegenoverliggende perceel als twee onafhankelijke bedrijven in te tekenen. Er zijn voldoende argumenten aanwezig om alsnog een bedrijfswoning toe te staan. Het is immers een onafhankelijk agrarisch bouwperceel met een levensvatbaar bedrijf. Vanwege de toezichtsfunctie is een bedrijfswoning noodzakelijk. Hoewel het bedrijf aan de Harsloweg 1 al een woning heeft, kan deze niet worden gezien als beheerderswoning voor het tegenover liggende bedrijf. Het toestaan van de bedrijfswoning is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De bedoeling is dat de oudste zoon het agrarische bedrijf aan de overzijde gaat overnemen.
2. Het bouwvlak voor het perceel tegenover Harsloweg 1 is erg strak ingetekend en vooral oost-west georiënteerd. Wij verzoeken het perceel meer Noord-Zuid te oriënteren, zodat een wat breder bruikbaar perceel ontstaat. Het voorstel is bijgevoegd op een tekening.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

139: Harsloweg 3 en 5 te Bennekom 658819

Zienswijze

1. Navraag bij de gemeente leerde dat op het perceel geen Bedrijfsbestemming, maar een agrarische bestemming neergelegd moest worden. De Bedrijfsbestemming is dan ook niet juist. Verder moet er ook de aanduiding intensieve veehouderij worden opgenomen gelet op de dierenaantallen (aantallen opgenomen).
2. Verzocht wordt om een bruikbaar bouwvlak voor een agrarisch bedrijf. Het bouwvlak dient voldoende uitbreidingsmogelijkheden te bieden en ook de kuilvoerplaten moeten binnen het bouwvlak worden gebracht (tekening bijgevoegd).
3. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
4. Er mag slechts 10% worden uitgebreid, hetgeen weer een afname is ten opzichte van het voorontwerp. Gelet op de ontwikkeling van het bedrijf zal er behoefte ontstaan aan een stalling voor materieel. Verzocht wordt om een uitbreiding van gebouwen van niet-agrarische bedrijven niet te beperken tot 1000 m². Het ontwerpplan stelt 300 m² als maximum zonder dat bestaand ook mag. Hierdoor wordt een deel onder het overgangsrecht gebracht. Verzocht wordt om de

bestaande bebouwing te legaliseren en op basis van de bestaande bebouwing te mogen vergroten met 10%.

5. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.

Antwoord

1. In de systematiek van het bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij de huidige bestemming. Wanneer een nieuwe bestemming wordt gevraagd, dan wordt dit gezien als een nieuwe ontwikkeling. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Voor wat betreft de opmerking dat de bedrijfsbestemming uit het geldende bestemmingsplan niet juist zou zijn, merken wij op dat dit bij de totstandkoming van het huidige plan aan de orde had moeten komen. In de tussenliggende periode is dit punt niet aan de orde geweest. Overigens is er in 2009 nog een vergunning verleend voor een schuur voor 'opslag'.
2. Gelet op reactie op zienswijze-onderdeel 1 is er geen reden om het bestemmingsvlak aan te passen.
3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
4. In het huidige bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied was er alleen sprake van de 'algemene' 10%-regeling, die toegepast moest worden voor bedrijfsuitbreidingen. In dit bestemmingsplan is expliciet aangegeven dat deze mogelijkheid aanwezig is voor bedrijfsgebouwen. In het voorontwerpbestemmingsplan was inderdaad een uitbreidingsregeling opgenomen van 20%. In het ontwerpbestemmingsplan is echter aangesloten bij de afspraken die zijn gemaakt in regioverband. Overigens is de constatering dat de bestaande oppervlakte boven de 300m² onder het overgangsrecht valt niet juist. In artikel 28.1 is immers opgenomen dat ook de bestaande oppervlakte moet worden gezien als de maximaal toelaatbare oppervlakte.
5. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

140: Hazendonkseweg 11 te Lunteren 658572

Zienswijze

1. In de zienswijze tegen het voorontwerp heeft men aangegeven dat de werktuigenberging/jongveestal links op het perceel nog niet binnen de de bouwvlakgrenzen stond. Dit is nog steeds niet zo. Verzocht wordt om dit alsnog te doen.
2. Tevens loopt er een verzoek om een tweede bedrijfswoning. Verzocht wordt om ook die in dit bestemmingsplan mee te nemen.

Antwoord

1. Op 14 augustus 2008 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een machine en opslagloods. Abusievelijk is het bouwvlak hierop niet aangepast. Het bouwvlak zal worden aangepast conform de vergunde loods.
2. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

141: Hazendonkseweg 23 te Lunteren 658830

Zienswijze

1. Vorig jaar is een nieuwe pluimveestal gerealiseerd met vergunning, aan de noordzijde van het bedrijf. Hierdoor is de bestemming Agrarisch bedrijf middelgroot niet meer toereikend. Het aantal NGE komt op 154,5 terwijl er 2,92 volwaardige arbeidskrachten nodig zijn (berekeningen bijgevoegd). Het verzoek is dan ook om de aanduiding Agrarisch bedrijf Groot toe te kennen.

2. Het is ook wenselijk om de bouwperceelsgrens aan de noordzijde te verruimen, zodat het bouwperceel 1 ha wordt. Het plan moet 10 jaar mee. De huidige grens beperkt elke groeimogelijkheid.
3. Uit de verbeelding blijkt dat niet op alle punten de 3 meter afstand tot de grens van het bouwvlak wordt gehaald. Dit moet worden aangepast.
4. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m². In dit geval is het bebouwingspercentage al hoger dan toegestaan. Hiermee komt een deel van de bebouwing onder het overgangsrecht, hetgeen niet wenselijk is.
5. De goothoogte is te beperkend; er kan zo moeilijk gebruik worden gemaakt van dubbellaags stallen. Verder is er sprake van praktische, klimaattechnische en economische nadelen. Zodoende is het ontwerpplan te beperkend en moet de goothoogte worden opgehoogd naar 6 meter. Hiermee wordt aangesloten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

- 1/2. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. De aangehaalde regeling dat de afstand tot de grens van het bouwvlak minimaal 3 meter moet bedragen is opgenomen vanwege belangen van belendende percelen, verkeersveiligheid en vanuit stedenbouwkundige oogpunt. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hiervan af te wijken indien deze belangen niet worden geschaad. Voor bestaande vergunde bebouwing wordt deze toestemming geacht aanwezig te zijn, derhalve ontstaat geen strijdige situatie met het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied.
4. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Daarbij wordt opgemerkt dat de vergunde bebouwing groter dan 2.500 m² niet onder het overgangsrecht wordt gebracht. In hoofdstuk 3 van de planregels is namelijk bepaald dat voor deze situatie de bestaande oppervlakte maatgevend is.
5. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Naar onze mening past de gekozen maatvoering in het ontwerp bestemmingsplan bij de schaalgrootte van het agrarisch buitengebied. Vanuit landschappelijk oogpunt achten wij het niet wenselijk om de maatvoering verder te vergroten. Het bestemmingsplan biedt voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar het algemene deel van deze nota van zienswijzen. Tot slot wordt opgemerkt dat een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor een hogere goothoogte ten behoeve van een noodzakelijke doorijhoogte.

142: Heideweg 4 te Otterlo 658115

Zienswijze

1. In reactie op de inspraakreactie wordt gesteld dat kleinschalig kamperen niet kan worden gezien als wezenlijke concurrentie van een volwaardige camping. Deze vorm van kamperen zal waarschijnlijk een andere doelgroep trekken, aldus de reactie van het college. Deze stelling valt niet te rijmen met de uitkomsten van in opdracht van de gemeente ingesteld onderzoek van adviesbureau ZKA. Dit bureau constateert dat reguliere campings in de markt van het toeristisch kamperen steeds meer concurrentie ondervinden van de opkomende minicampings.
2. De RECROON stelt dat er sprake is van een ongelijke behandeling van recreatiebedrijven aangezien zij aan strenge voorwaarden voor uitbreiding hoeven te voldoen en mini-campings niet. Kleinschalig kamperen dient ofwel te worden onderworpen aan dezelfde eisen als reguliere bedrijven, ofwel in omvang en aantal te worden beperkt.
3. Het is onjuist om te stellen dat 'juridisch gezien' er geen sprake is van concurrentie. Feitelijk wordt de concurrentie immers wel erkend, doordat wordt gesteld dat in geval van vermindering van het aantal toeristische plaatsen op reguliere bedrijven, het maximum aantal minicampings

- kan worden verhoogd. Het ongelimiteerd mogelijk maken van minicampings gaat ten koste van reguliere bedrijven als Beek en Hei.
4. Dat het ongelimiteerd mogelijk maken van minicampings begrensd wordt door het koppelen van een minicamping aan een agrarisch bedrijf doet niets af aan van oneigenlijke concurrentie. Feit is dat de deur wagenwijd wordt opengezet voor goedkope concurrentie.
 5. Voor recreatiebedrijven wordt met twee maten gemeten. Beek en Hei heeft drie ton moeten betalen voor een uitbreiding terwijl agrarische bedrijven uitbreiding voor niets krijgen.

Antwoord

1. De indiener heeft gelijk voor wat betreft de incongruentie tussen hetgeen in de inspraaknota is verwoordt en het onderzoek van ZKA wat uitgevoerd is in combinatie met het Ontwikkelingsplan Buitengebied. De stelling die verwoordt is in de inspraaknota is niet gebaseerd op onderzoek vandaar dat de gemeente afstand neemt van de stelling in de nota van inspraak en zich aansluit bij de strekking van de memo die als bijlage 8 bij het Ontwikkelingsplan Buitengebied is gevoegd. In het onderzoek van ZKA wordt erkend dat reguliere campings concurrentie ondervinden van minicampings.
2. Het feit dat andere planologische voorwaarden gelden voor recreatiebedrijven dan voor minicampings betekent niet dat er sprake is van een ongelijke behandeling. Logischerwijs zijn minicampings niet te vergelijken met recreatiebedrijven. Ten eerste is er al een verschil in maximale aantal toegestane plaatsen en ten tweede liggen de recreatiebedrijven veelal in het Natuurgebied Veluwe. Ten derde vallen de recreatiebedrijven onder het groei- en krimpbeleid van de provincie. Al deze zaken rechtvaardigen een ander planologisch regime vanwege de verschillende feiten en omstandigheden. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat er geen planologische aanknopingspunten zijn om het kleinschalig kamperen te onderwerpen aan dezelfde eisen als reguliere recreatiebedrijven.
3. Zoals hierboven gesteld kan niet uitgesloten worden dat er door het vergroten van het toegestane aantal standplaatsen er meer concurrentie zal ontstaan voor reguliere recreatiebedrijven.
4. Het effect dat er nu ongelimiteerd minicampings mogelijk zouden zijn op basis van het ontwerpplan heeft de gemeente nogmaals overwogen. Daarbij is ook de eerder aangehaalde memo overwogen. In die memo wordt voorgesteld om het aantal minicampings te maximaliseren. Gelet op de veranderingen die er bij het recreatiepark de Zanding te verwachten zijn wordt het maximum van 40 voorgesteld. Bij de vergunningverlening zal dit aantal, gelet op hetgeen is vastgelegd in het Ontwikkelingsplan Buitengebied gemonitord worden.
5. Gelet op het voortgaande willen wij dus niet ongelimiteerd minicampings mogelijk maken maar wordt het aantal minicampings gemonitord. Daardoor wordt de stelling niet gevolgd dat de deur wagenwijd wordt opengezet voor concurrentie.
6. Wij willen het planologische verschil tussen een minicamping en een recreatiebedrijf benadrukken. Het kleinschalig kamperen is nadrukkelijk verbonden aan een agrarisch bedrijfsvoering en kent zodoende altijd een bepaalde tijdelijkheid. Daarnaast kan bij het kleinschalig kamperen, naast een sanitairgebouw, geen bebouwing worden opgericht terwijl bij een recreatiebestemming een bepaald oppervlakte bebouwd kan worden. Op die wijze kan kleinschalig kamperen en recreatiebedrijven niet gelijk gesteld worden en zodoende kunnen ook niet dezelfde eisen gesteld worden.

143: Heivelderweg ong te Lunteren 658686

Zienswijze

Voor het perceel Heivelderweg 12 is de bestemming Agrarisch bedrijf middel opgenomen. Op de Heivelderweg ongenummerd is geen bouwvlak opgenomen. Verzocht wordt om dit alsnog te doen, eventueel door de inzet van het ongebruikte deel van Heivelderweg 12. Voor de locatie is eind 2007 een melding in het kader van het Besluit landbouw geaccepteerd voor 120 melkkoeien.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel geen zelfstandig bouwvlak. Het betreft onbebouwde agrarische cultuurgrond van omliggende bedrijven. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de

haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

144: Heivelderweg 6 te Lunteren 654296

Zienswijze

Indiener verzoekt om het bouwvlak te wijzigen zodat de vergunde stal binnen het bouwvlak past. Deze milieuvergunning is verleend op 9 september 2008. In de nota van inspraak en vooroverleg wordt op blz. 3 vermeld dat milieuvergunningen verleend na 1 juli 2008 worden meeegenomen in dit bestemmingsplan. Er zijn situatietekeningen bijgevoegd.

Antwoord

De verleende milieuvergunning past binnen het geldende bestemmingsplan. In de milieuvergunning staat vermeld dat voor de realisatie van de stal ook een bouwvergunning moet worden aangevraagd (thans omgevingsvergunning). Op basis van de milieuvergunning hebben wij de vorm van het bouwvlak aangepast. De maximale oppervlakte binnen de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot' wordt namelijk niet overschreden.

145: Heivelderweg 12 te Lunteren 658312

Zienswijze

De aanduiding 'intensieve veehouderij' is niet opgenomen. Dit was wel gevraagd bij de inspraak. Hierop is geen reactie gekomen. Omdat het in het vigerende bestemmingsplan wel mogelijk was om vleesstieren te houden, wordt verzocht om dit alsnog op te nemen. Het is de bedoeling om op korte termijn hiervoor een milieuaanvraag in te dienen en vervolgens het bedrijf uit te breiden, zoals dat in het vigerende plan wel mogelijk is.

Antwoord

Op basis van onze milieuadministratie moet worden vastgesteld dat op dit perceel geen intensieve veehouderij aanwezig is. U vraagt om deze aanduiding als 'recht' te behouden voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen, omdat dit ook mogelijk was in het geldende bestemmingsplan. Daarbij merken wij in de eerste plaats op dat geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan een bestemmingsplan. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad besluiten andere bestemmingen op te nemen dan wel planologische mogelijkheden te beperken. Ter realisatie van de doelstellingen van het reconstructiebeleid worden intensieve veehouderijen in het nieuwe bestemmingsplan uitsluitend toegelaten op percelen met een aanduiding. Voor bestaande agrarische bedrijven ten tijden van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid deze aanduiding op te nemen indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Uw zienswijze leidt daarmee niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

146: Heremeijersteeg ong. te Ede 657508

Zienswijze

Het perceel Heremeijersteeg te Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie G nummer 3053 is altijd in gebruik geweest als gronddepot. De gemeente heeft dit perceel ook bij besluit van 12 augustus 1997 onder nummer WM/97-031 meegenomen in de milieuvergunning van de voormalig eigenaar (aannemersbedrijf Hazeleger). Tot verbazing is dit perceel niet bestemd ten behoeve van gronddepot in het ontwerp bestemmingsplan. Als reden geeft de gemeente aan dat het gronddepot als tijdelijk depot diende voor de A30. Indiener bestrijdt deze stelling en geeft aan dat het depot ten behoeve van het aannemersbedrijf werd gebruikt.

Antwoord

Het gaat hier om een gronddepot waarvoor nimmer planologisch toestemming is verleend. Het wettelijk stelsel rond de milieuvergunning was voor 1 juli 2008 zodanig, dat er geen koppeling gemaakt werd met het bestemmingsplan. Een milieuvergunning moest derhalve verleend worden, ook al was de activiteit in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In dit geval is het niet wenselijk om

het gronddepot als zodanig te bestemmen. Inmiddels zijn er in dit opzicht ook handhavingsacties gestart.

147: Heremeijersteeg 11 te Ede 658778

Zienswijze

1. Men is voornemens om op het perceel een volwaardig bedrijf te ontwikkelen. Wonen met agrarische nevenactiviteit is hiervoor niet toereikend. De bestemming moet Agrarisch met de aanduiding middelgroot zijn. Op 5 juni 2008 is een melding gedaan voor het houden van dieren. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is van toepassing voor het perceel. Nu wordt voldaan aan de voorwaarden, dient het perceel een agrarische bestemming te krijgen in het bestemmingsplan.
2. Het ingetekende bouwvlak is te klein. De stallen zijn niet binnen het bouwvlak getekend. Het bouwperceel moet zijn gebaseerd op de feitelijke en vergunde situatie, waarbij ook de bedrijfswoning en voederopslag binnen het bouwvlak moeten liggen. Qua afmetingen past het gewenste bouwperceel binnen de agrarische middenbestemming (voorbeeld bijgevoegd).
3. Men houdt zich ook bezig met grondverzet werkzaamheden. Deze worden verricht naast de rundveehouderij en zijn daarmee een nevenactiviteit. Deze nevenactiviteit past binnen het provinciaal en regionaal beleid. Het verzoek is, om naast de agrarische bestemming ook de nevenactiviteit op te nemen in de bestemming.

Antwoord

1. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten'. De bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Op basis van onze administratie blijkt dat alle vergunde bouwwerken in binnen het bestemmingsvlak zijn gelegen. Daarmee bestaat geen aanleiding om het bestemmingsvlak te wijzigen.
3. Wij merken uitdrukkelijk op dat uitsluitend een 'agrarische' nevenactiviteit is toegestaan op dit perceel. De exploitatie van een aannemers- en grondverwerkingsbedrijf is daarmee niet toegestaan. Het door u aangehaalde regiobeleid inzake functiewisseling en nevenactiviteiten is uitsluitend van toepassing voor agrarische bestemmingen. Deze ruimte wordt geboden in het kader van de verbrede landbouw. In het ontwerp bestemmingsplan is dit aspect uitgewerkt in een afwijkingsbevoegdheid. Dat betekent dat het college van burgemeester en wethouder een vergunning kan verlenen voor een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Volledigheidshalve merken wij op dat binnen de bestemming 'Wonen' ook een beperkte mogelijkheid wordt geboden voor beroep aan huis of kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Deze regeling is echter niet gebaseerd op het regiobeleid.

148: Heremeijersteeg 21 te Ede 658794

Zienswijze

1. In het vigerende plan heeft het perceel de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit. Inmiddels is er een volwaardig agrarisch bedrijf ontstaan. Men wil daarom een bestemming Agrarisch Middelgrootbedrijf. Op 29-januari 2009 is een melding in het kader van het Besluit Landbouw ingediend (dieraantallen ingevuld). Hieruit blijkt dat er sprake is van een volwaardig bedrijf.
2. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd, dient ook het bouwperceel te worden vergroot, waarbij uitbreidingen in de toekomst gewaarborgd zijn.
3. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is van toepassing voor het perceel. Nu wordt voldaan aan de voorwaarden, dient het perceel een agrarische bestemming te krijgen in het bestemmingsplan.
4. Op basis van de plankaart vallen de stallen niet binnen het bouwvlak.

Antwoord

- 1,2,3. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten'. De bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
4. Op basis van onze administratie blijkt dat alle vergunde opstallen binnen het bouwvlak liggen. Daarmee bestaat geen aanleiding om het bestemmingsvlak te wijzigen.

149: Hessenweg 122 en 124 te Lunteren 658475 en 658739

Zienswijze

1. Naar de mening van indiener is op het betreffende perceel onterecht maar één woonbestemming opgenomen. Op het perceel zijn twee woningen aanwezig, namelijk Hessenweg 122 en 124. Dit blijkt ook uit de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994. Het voormalige monument 'De Lindeboom' was genummerd Hessenweg 122 en de naastgelegen pachterswoning is bekend als Hessenweg 124. Ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan stond de monumentale woning leeg. De enige 'in gebruik' zijnde woning was de pachterswoning. In afwijking van de inventarisatiekaart is op de plankaart van het bestemmingsplan van 1994 slechts één woning met agrarische nevenactiviteiten opgenomen. In hoeverre daarmee het monumentale pand dan wel de pachterswoning wordt bedoeld is niet duidelijk. Waar gesproken wordt over de vergunde woning in de inspraakreactie kan dit geen betrekking hebben op het voormalige monumentale pand, omdat deze woning voor het stelsel van de Woningwet was gebouwd. In 2008 is bouwvergunning verleend voor de herbouw van het monumentale pand als woning met paardenstal. Met betrekking tot de pachterswoning is in elk geval sprake van een overgangsrechtelijke situatie voor het gebruik als bewoning. Naar de mening van indiener kan een situatie niet tweemaal onder het overgangsrecht worden gebracht en dient in het kader van de rechtszekerheid nu positief bestemd te worden. De gemeente is namelijk niet in staat gelet op het overgangsrecht om het gebruik binnen de planperiode te laten beëindigen.
2. Tot slot wordt aangegeven dat de aanduiding 'monument' geen reëel doel meer dient doordat het object is gesloopt.

Antwoord

1. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Op dit perceel is namelijk maar één woning legaal (planologisch) aanwezig en als zodanig in gebruik. Het betreft hier de voormalige monumentale woning (Hessenweg 122). Het is daarbij niet relevant dat deze woning al bestond voordat het stelsel van de bouwvergunning (Woningwet) in werking is getreden. Waar gesproken wordt over de vergunde c.q. legale woning wordt deze woning bedoeld. Op 27 oktober 2008 (2007B0455) is bouwvergunning verleend voor de herbouw van deze woning met garage/berging onder de voorwaarde dat de woning Hessenweg 122 gesloopt zou worden. De door u aangegeven voormalige pachterswoning (Hessenweg 124) betreft een bakhuis dat zonder vergunning c.q. toestemming in gebruik is genomen. Op 10 mei 1982 is aan de betreffende eigenaar van het perceel en aan de bewoner van het pand Hessenweg 124 (Lagemaat) een schriftelijke gedoogbeschikking afgegeven voor de tijdelijke bewoning. Wanneer de familie Lagemaat niet meer in het betreffende pand woont, mag het betreffende pand niet meer worden bewoond. Het gebruik valt daarmee niet onder de werking van het algemeen overgangsrecht, maar onder de werking van de gedoogverklaring. Dit is expliciet door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aanvaard (rechtsoverweging 2.4.4.2.; uitspraak van 27 oktober 2004, nummer 200305883/1). Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat de bewoning door Lagemaat op 23 april 2005 is beëindigd. Op basis van het voorgaande kan geen woonbestemming worden opgenomen voor het perceel Hessenweg 124.
2. In het ontwerp bestemmingsplan is geen aanduiding monumentale waarde opgenomen. Het is daarmee onduidelijk waarop de indiener doelt.

150: Hessenweg 168 te Lunteren 654800

Zienswijze

Indiener verzoekt om de vorm van het bouwvlak te wijzigen zodat een voorgenomen uitbreiding op korte termijn kan worden gerealiseerd. Op een situatietekening is aangegeven dat een strook aan de noord-oost zijde en een hoek aan de noordzijde kan vervallen. Verzocht wordt om deze ruimte toe te voegen aan de oostzijde van het perceel.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd.

151: Heuvelseweg 14 te Lunteren 656375

Zienswijze

Indiener verzoekt om de vorm van het bouwvlak te wijzigen. Het ligt niet voor de hand dat aan de oostzijde (voor de woning) het bedrijf wordt uitgebreid. Verzocht wordt om deze meters aan de westzijde te voegen.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd.

152: Heuvelseweg 16 te Lunteren 655386

Zienswijze

Indiener verzoekt om de vorm van het bouwvlak te wijzigen. Er is een situatietekening bijgevoegd.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

153: Hoge Valksedijk 40 te Lunteren 657358

Zienswijze

Indiener vraagt om verplaatsing van het bouwvlak, gelegen zuidelijk van de woning Hoge Valksedijk 40 naar een perceel oostelijk daarvan. Die verplaatsing zou de bedrijfsvoering zeer tegemoet komen. Bovendien zouden daardoor de bebouwing en de reeds aanwezige sleufsilos en kuilplaten aaneengesloten komen te liggen. Indiener vindt dat daarmee ook het landschappelijk belang zal worden gediend.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

154: Hoge Valksedijk 42 te Lunteren 657173

Zienswijze

De locaties Hoge Valksedijk 40, 42 en 44 zijn door elkaar gehusseld. De woning nummer 44 kreeg de bestemming burgerwoning. Nummer 42 kreeg de aanduiding 'agrarisch bedrijf midden'. Nummer 40 kreeg eveneens de aanduiding 'agrarisch bedrijf midden'.

Antwoord

De gemeente gaat uit van de volgende vaststaande feiten. Op het perceel Hoge Valksedijk 40 is sprake van een agrarisch bedrijf op naam van mevrouw van de Munt – van Luttkhuizen. Tevens is er sprake van een agrarische bedrijfsvoering op het perceel Hoge Valksedijk 44. Uit de stukken die meegestuurd zijn met de zienswijze lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat de woning op het perceel Hoge Valksedijk 42 bewoond kon worden tot zes maanden nadat de woning op het perceel Hoge Valksedijk 44 opgeleverd was. Deze afspraken zijn vastgelegd in een vergunning van 1990. Vervolgens is in het bestemmingsplan 1994 een onjuiste weergave gegeven van de planologische situatie. Wel heeft het bestemmingsplan een suggestief rechtsgevolg in het leven geroepen omdat het lijkt dat de te slopen woning positief bestemd is. Dit rechtsgevolg kan ook wel eens zeer nadelig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering van de percelen Hoge Valksedijk 40 en 44.

Gelet op het bovenstaande acht de gemeente het moment niet wenselijk om een planologische wijziging door te voeren. De gemeente zal ambtshalve de locaties Hoge Valksedijk 42 en 44 in het eerstvolgende project ten aanzien van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (aankomend jaar) onderzoeken. Daarbij zal de gemeente het initiatief nemen om alle betrokkenen te horen en zodoende alle betrokken belangen tegen elkaar af te wegen om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van eerdergenoemde percelen. Thans is de situatie daar te prematuur voor. Vanwege de complexiteit en de belangenafweging die nog moet plaatsvinden, wordt dit perceel nu uit het nieuwe bestemmingplan gelaten. Daarmee blijft voor deze locatie het geldende bestemmingsplan van 1994 van toepassing.

155: Hoge Valkseweg ong. te Wekerom 658689

Zienswijze

Het perceel is kadastraal aangeduid als gemeente Lunteren, sectie A, nummer 2350 en is bestemd voor Agrarische doeleinden (zonder bebouwing). Een veldschuur is nu mogelijk. Hiervoor loopt ook al een aanvraag. De wens is echter om meerdere gebouwen op te richten, om het agrarisch gebruik te kunnen uitoefenen. Het is de bedoeling om meerdere gebouwen op te richten, alsmede een woning. Een bouwvlak moet daarvoor worden opgenomen, met bijbehorende bestemming (zie tekening). Gedacht wordt aan Wonen met agrarische nevenactiviteit.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

156: Hoge Valkseweg 8,8A en 10 te Wekerom 658670

Zienswijze

De percelen nrs. 8-8A en 10 zijn aangewezen voor "Bedrijfsdoeleinden". Ter plaatse is één bouwblok met daarin het cijfer "2" aangegeven. Daarmee is de feitelijke situatie niet juist weergegeven. Het gaat hier over drie woningen, waarvan één een burgerwoning is (nr. 8). De bedrijfsbestemming is op zichzelf juist, alleen betreft het hier twee verschillende bedrijven, nl. een transportbedrijf en een timmerbedrijf met bijbehorende woningen op nr. 8a en 10. Indiener vraagt het plan aan te passen aan de werkelijke situatie als verwoord.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Hoge Valkseweg 8 inderdaad een woonbestemming. Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan abusievelijk niet overgenomen. In het definitieve bestemmingsplan zal dit alsnog worden hersteld. Met betrekking tot de bedrijfsbestemming wordt opgemerkt dat zonder vergunning en/of toestemming het perceel is gesplitst. Verder is op basis van onze administratie vastgesteld dat geen vergunning aanwezig is voor het splitsen van de bedrijfswoning in twee wooneenheden. Het planologisch splitsen van het perceel betreft een nieuwe ontwikkeling. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

157: Hoge Valkseweg 44 te Lunteren 658467

Zienswijze

Indiener geeft aan dat vergunning is verleend op dit perceel voor twee bedrijfswoningen. De aanduiding twee bedrijfswoning staat onterecht niet op de verbeelding. Graag alsnog deze aanduiding toevoegen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splisen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

158: Hoge Valkseweg 55a te Lunteren 658874

Zienswijze

Voor het perceel is geen separate bestemming opgenomen. Het heeft één bestemming gekregen met de Hoge Valkseweg 57. Dit is niet juist. In het vigerende bestemmingsplan is voor het perceel de bestemming Wonen opgenomen en voor de Hoge Valkseweg 57 een separate bestemming. Gelet op het conserverende karakter moet dit worden hersteld.

Antwoord

Het klopt dat het niet juist is dat het perceel bij Hoge Valkseweg 57 getrokken moet worden. Het gaat hier echter niet om een woning die in het huidige bestemmingsplan als zodanig is bestemd. Het gaat om een bijgebouw dat bij het perceel Hoge Valkseweg 55 hoort dan wel hoorde. In elk geval wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast, dat wordt aangesloten bij deze situatie. Wanneer men een bestemmingsplanherziening wil, dan kan men aansluiten met het daarvoor ingerichte project. In dit stadium is het niet mogelijk om deze zienswijze als verzoek in dit plan mee te nemen.

159: Hoge Valkseweg 58 te Lunteren 658317

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwblok te wijzigen zoals op de bijlage aangegeven. Op dit moment valt een gedeelte van het terrein buiten het bouwblok waar sleufsilo's zijn gesitueerd. Omdat dit bij deze bestemming niet mogelijk is, verzoeken we het bouwblok aan te passen, dan wel een mogelijkheid op te nemen in de planregels.

Antwoord

Ten behoeve van de bestaande sleufsilo's zal een specifieke aanduiding worden opgenomen dat op deze locatie sleufsilo's zijn toegestaan.

160: Hoge Valkseweg 59 te Lunteren 658960

Zienswijze

1. Het perceel heeft de bestemming Wonen met Agrarische nevenactiviteit gekregen. Uit de luchtfoto blijkt dat voor het bouwperceel een onjuiste aanduiding is opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bestemming. Men wenst deze bestemming te houden om in de toekomst een duurzaam en volwaardig bedrijf te exploiteren. Als de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit wordt neergelegd, wordt het bedrijf feitelijk onder het overgangsrecht gebracht. Dit is ingrijpend. Er zijn geen zwaarwegende argumenten om de bestaande rechten en belangen te wijzigen. Het is onbegrijpelijk dat de gemeente deze koude sanering inzet, nu het agrarische bedrijven in het buitengebied betreft. Meer passende vormen van bedrijven die bijdragen aan de leefbaarheid van het platteland zijn mijns inziens niet denkbaar. Dit wordt nog eens versterkt door het feit dat bij bedrijven als deze volgens het regionale beleid het bouwvlak onder voorwaarden vergroot mag worden met 30%. Uw beleid is dus stringenter dan het regionale ruimtelijk beleid. Nergens in het reconstructieplan en streekplan is bepaald dat in verwevingsgebieden agrarische bouwpercelen bevroren moeten worden. Het wegsaneren past niet binnen het conserverend karakter van het bestemmingsplan dat u nastreeft.
2. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
3. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. Op basis van onze milieuadministratie moet worden vastgesteld dat de omvang van uw agrarische activiteit 23 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid) bedraagt. Op basis van de uitgangspunten van het bestemmingsplan behoudt dit perceel daarmee de agrarische bestemming. Abusievelijk is de agrarische bestemming niet overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. In het definitieve bestemmingsplan zal alsnog de agrarische bestemming worden opgenomen met een bijbehorend bouwvlak conform uw zienswijze.
2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

161: Hoge Valkseweg 62 te Lunteren 658103

Zienswijze

Indiener geeft aan dat in 2011 bouwvergunning is verleend voor een nieuwe kippenschuur. Deze schuur valt buiten het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Verzocht wordt om het bouwvlak hierop aan te passen.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is aangepast conform de verleende bouwvergunning. Gelet op de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan (bouwvlak van 1 hectare voor agrarisch bedrijf met de aanduiding) is een deel van het bouwvlak aan de noordzijde in mindering gebracht.

162: Hoge Valkseweg 68 te Lunteren 658679

Zienswijze

1. Het bouwblok is aan de zuidzijde onvoldoende ruim ingetekend. De nieuw te bouwen pluimveestal waarvoor de vergunningen zijn verleend, valt net buiten het vigerende bouwperceel, waardoor vergroting noodzakelijk is.
2. Verder wordt verzocht om het bouwvlak te vergroten in verband met toekomstige uitbreidingsplannen.
3. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor met name pluimveestallen om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
4. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
5. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
6. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.

Antwoord

1. Op 16 februari 2011 is bouwvergunning verleend voor het vergroten en veranderen van de pluimveestal. Op basis van onze gegevens moet worden vastgesteld dat de vergunde bebouwing binnen het ingetekende bouwvlak ligt. Daarmee bestaat geen aanleiding om het bouwvlak te wijzigen.
2. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Naar onze mening past de gekozen maatvoering in het ontwerp bestemmingsplan bij de schaalgrootte van het agrarisch buitengebied. Vanuit landschappelijk oogpunt achten wij het niet wenselijk om de maatvoering verder te vergroten. Het bestemmingsplan biedt voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar het algemene deel van deze nota van zienswijzen. Tot slot wordt opgemerkt dat een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor een hogere goothoogte ten behoeve van een noodzakelijke doorrijhoogte.
- 4,5, 6. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

163: Hoge Valkseweg 80 te Lunteren 648880

Zienswijze

1. Het bedrijf ligt in het Landbouw ontwikkelingsgebied (LOG). Gezien de verwachte bedrijfsuitbreiding vanwege de dierenwelzijnsregelgeving is het noodzakelijk om voldoende mogelijkheden te hebben voor het bouwen van stallen en bedrijfsgebouwen. Daarom wordt verzocht om de bestemming Agrarisch Bedrijf Groot op te nemen. Dan nog moeten onwenselijke procedures worden gevolgd voor uitbreidingen.

2. De bebouwing staat niet overal op 3 meter van de grens van het bouwvlak. Verzocht wordt om dit aan te passen.
3. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
4. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. De aangehaalde regeling dat de afstand tot de grens van het bouwvlak minimaal 3 meter moet bedragen is opgenomen vanwege belangen van belendende percelen, verkeersveiligheid en vanuit stedenbouwkundige oogpunt. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hiervan af te wijken indien deze belangen niet worden geschaad. Voor bestaande vergunde bebouwing wordt deze toestemming geacht aanwezig te zijn, derhalve ontstaat geen strijdige situatie met het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied.
- 3, 4. Voor een uitgebreide onderbouwing van dit aspect wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

164: Hoge Valkseweg 98 te Lunteren 656432

Zienswijze

1. Indiener verzoekt om het bouwvlak aan te passen aan de vergunde situatie. In december 2010 is een bouwvergunning verleend voor een nieuwe pluimveeschuur. Deze schuur valt momenteel buiten het bouwvlak.
2. Ook de op het bedrijf aanwezige sleufsilos zijn niet opgenomen binnen het bouwvlak. Verder wordt verzocht om het bouwvlak te vergroten voor toekomstige sleufsilos.
3. Indiener verzoekt om het bouwvlak te vergroten vanwege toekomstige uitbreidingsplannen.
4. Indiener verzoekt om de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 2' te verwijderen van het bouwvlak. Het bouwvlak is door diverse werkzaamheden en het oprichten van bouwwerken geroerd. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde wordt de eigenaar onnodig opgescheept met (dure) onderzoeken.
5. Indiener verzoekt om de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarden' te verwijderen van het bouwvlak. Het bouwvlak is grotendeels ingericht als erf en bebouwd. Het is niet logisch om in een dergelijke situatie extra beperkingen op te leggen.

Antwoord

1. Op 13 december 2010 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een nieuwe pluimveestal. Het bouwvlak is aangepast conform deze bouwvergunning.
2. Conform het geldende bestemmingsplan heeft elk agrarisch perceel met de aanduiding 'groot' een bouwvlak van 1 hectare. Uw perceel voldoet aan dit uitgangspunt. Dit uitgangspunt wordt in het nieuwe plan overgenomen om zoveel mogelijk compact te bouwen in verband met landschappelijke belangen. In de planregels is bepaald dat sleufsilos ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan via een omgevingsvergunning. Om deze reden behoeft het bouwvlak niet te worden vergroot ten behoeve van de sleufsilos. Voor bestaande sleufsilos ten tijde van ter visie legging van het onderhavige bestemmingsplan wordt deze toestemming geacht aanwezig te zijn.
3. Vergroting van het bouwvlak ten behoeve van toekomstige bouwinitiatieven is op ontwikkeling gericht. Wij hebben besloten om deze ontwikkelingen nu niet mee te nemen in het nieuwe

bestemmingsplan. Verder wordt verwezen naar de algemene toelichting behorende bij deze nota van zienswijzen.

- 4, 5. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de algemene toelichting behorende bij deze nota van zienswijzen.

165: Hoge Valkseweg 109 te Lunteren 656376

Zienswijze

Indiener verzoekt om de aanduiding 'tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' te vergroten in verband met noodzakelijke vruchtwisselingen.

Antwoord

De aanduiding 'tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' wordt gewijzigd conform de zienswijze. Daarbij wordt wel een afstand van ca. 30 meter aangehouden van het naburige perceel. De uitbereiding is noodzakelijk voor vruchtwisselingen. In de planregels is de totale oppervlakte binnen de aanduiding begrenst tot 2,5 hectare. In dat opzicht vindt geen intensivering plaats van de tijdelijke voorzieningen, maar deze zijn uitwisselbaar binnen de aanduiding. Verder wordt opgemerkt dat in het definitieve bestemmingsplan de term teeltondersteunende voorzieningen verder is uitgewerkt. Op basis van ingekomen zienswijzen is besloten om een onderscheid te maken tussen tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (hagelnetten, wandelkappen etc) en groeibegeleidingsvoorzieningen (stokken, palen; eventueel met draad). Deze laatste variant is in het bestemmingsplan zonder nadere planologische afweging buiten het bouwvlak mogelijk gemaakt indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

166: Hoofdweg 12a te De Klomp 658389

Zienswijze

Een deel van Hoofdweg 12a is opgenomen in het bestemmingsplan "De Klomp 2008" en als zodanig bestemd voor "Tuincentrum" met een bedrijfswoning. Ook de woning op nr. 12 was aangeduid als bedrijfswoning maar de Raad van State heeft daar recent een streep doorgehaald. De plangrens is in het nu voorliggend ontwerp zodanig getrokken dat het tuincentrum, dat al een aantal jaren buiten gebruik is, binnen twee bestemmingsplannen komt te liggen waardoor een deel daarvan positief is bestemd en het overige deel "wegbestemd". Indiener kan zich daar niet mee verenigen. Het tuincentrum dient naar zijn mening positief te worden bestemd danwel volgens zijn voorstel van eind oktober 2010 op de plankkaart te worden weergegeven. Indiener zegt een overgangsrechtelijke situatie niet te kunnen aanvaarden. Ten slotte vraagt hij de oorspronkelijk bij het tuincentrum behorende en toen als zodanig in gebruik zijnde bedrijfswoning te erkennen. De legale planologische status rechtvaardigt dat.

Antwoord

Het gebruik als tuincentrum is al geruime tijd opgeheven. In het bestemmingsplan van 1994 heeft het perceel geen positieve bestemming gekregen. Het gebruik als tuincentrum van de percelen in dat bestemmingsplan is daarmee onder het overgangsrecht komen te vallen. Inmiddels is het gebruik al zolang opgeheven, dat het overgangsrecht daarmee is komen te vervallen. In de jurisprudentie wordt aangegeven dat, wanneer het gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, het overgangsrecht in beginsel niet meer van toepassing is. In die zin is een wijziging van het bestemmingsplan niet wenselijk en niet noodzakelijk. De uitspraak van de Raad van State gaat over het bestemmingsplan De Klomp 2008. In de uitspraak wordt aangegeven dat er een nadere beoordeling moet plaatsvinden of een bedrijfswoning wenselijk is. Hiervoor moet dan echter wel een onderbouwde aanvraag worden ingediend. Overigens kan de indiener hiervoor een onderbouwd verzoek indienen. Zo'n verzoek wordt vervolgens beoordeeld en dan kan worden bekeken of er een bestemmingsplanherziening mogelijk is. Het voorstel waaraan wordt gerefereerd gaat om het 'omklappen' van het perceel, waarbij het tuincentrum aan de zijde van de begraafplaats komt te liggen. Dit is een zodanige nieuwe ontwikkeling, dat deze niet in dit bestemmingsplan kan worden meegenomen. Het voorstel wordt momenteel op zijn merites beoordeeld. Mocht het voorstel haalbaar zijn, dan kan een bestemmingsplanherziening worden opgestart. Bekeken kan worden of aangehaakt kan worden bij de jaarlijkse herziening van het bestemmingsplan.

167: Hoofdweg 15 te Ederveen 658687

Zienswijze

Indiener vraagt zich af of een bestemming Agrarisch Middelgroot op het perceel nog wel passend is. Hij opteert voor een omzetting naar drie (vrijstaande) wooneenheden waarbij de huidige bebouwing wordt gesloopt.

Antwoord

Op basis van het regiobeleid 'functieverandering en nevenactiviteiten' is het mogelijk om agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. De mogelijkheden van het aantal woningen is afhankelijk van de aanwezige bedrijfsbebouwing. In het ontwerp bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. U wordt geadviseerd om een afspraak te maken op het ambtelijk spreekuur om de mogelijkheden te bespreken.

168: Hoofdweg 32 te Ederveen 658895

Zienswijze

1. Het perceel ligt voor het grootste deel in het bestemmingsplan De Klomp. Voor het parkeerterrein, dat in het agrarisch buitengebied ligt, is geen bouwperceel opgenomen. Hierdoor is onvoldoende zekerheid voor de exploitatie. De aanduiding dient alsnog te worden opgenomen. Het terrein wordt gebruikt voor parkeren en draaien van vrachtwagens.
2. Verzocht wordt om het maximum oppervlak aan buitenopslag te vergroten, zodat tenminste de bestaande opslag kan blijven bestaan. Momenteel is significant meer buitenopslag aanwezig. Verzocht wordt om het verbod op buitenopslag te verwijderen en de bestaande buitenopslag te legaliseren.

Antwoord

1. Zoals in de zienswijze is opgemerkt ligt het betreffende bedrijf binnen het bestemmingsplan De Klomp. Aan de achterzijde van dit perceel is een groot deel agrarische cultuurgrond, hetgeen is gelegen in het geldende bestemmingsplan agrarisch buitengebied, zonder vergunning c.q. gemeentelijke toestemming ingericht als parkeerterrein ten behoeve van het bedrijf. De huidige inrichting van het terrein en het gebruik is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Het betreffende bedrijf is gelegen in een ander bestemmingsplan. Daarmee is het ontwerp bestemmingsplan agrarisch buitengebied niet van toepassing op dit bedrijf. De ingebruik genomen gronden binnen het bestemmingsplan agrarisch buitengebied hebben een agrarische bestemming. Het gebruik dient hiermee in overeenstemming te worden gebracht.

169: Hoofdweg 84 te Ederveen 656383

Zienswijze

Indiener verzoekt om de aanduiding 'tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' te vergroten conform het huidige gebruik. Hiervoor is een kaart afgegeven met de begrenzing. Verder is indiener het niet eens met het tijdelijke karakter van de voorzieningen (max 3 maanden). De voorzieningen zijn

noodzakelijk zolang de teelt dit vereist. Dit kan variëren van 1 tot 5 jaar. Verder zijn de planregels te beperkt voor wat betreft de hoogte (3 meter) en de maximale oppervlakte (2,5 hectare).

Antwoord

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de planregels voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. In de planregels is een nuancering gemaakt voor de 'tijdelijke' teeltondersteunende voorzieningen en andere groeibegeleidingsvoorzieningen (o.a. stokken, palen; eventueel onderling verbonden) die veelal een langdurig karakter hebben (zolang de teelt dit vereist). Laatstgenoemde voorziening wordt in het bestemmingsplan onder voorwaarde bij recht mogelijk gemaakt. Dat wil zeggen dat hiervoor geen afzonderlijke planologische afweging gemaakt hoeft te worden indien wordt voldaan aan de voorwaarden. Het aanduidingsvlak "tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen" is bedoeld voor hagelnetten, wandelkappen, insectengaas etc. Gelet op deze nuancering in de planregels wordt naar onze mening tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijze. Gelet op de landschappelijke belangen achten wij het niet wenselijk om de aanduiding 'tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' te vergroten.

170: Hoofdweg 92 te Ederveen 658380

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwblok aan te passen. Indiener heeft een tekening bijgevoegd. Dit, omdat er agrarische activiteiten plaatsvinden op een deel waar nu geen bouwperceel is ingetekend.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

171: Hooibrinkweg 6 te Harskamp 654071

Zienswijze

Indiener geeft aan dat op het perceel ook een tweede bedrijfswoning is vergund. Er zitten op het perceel twee bedrijven met elke een vergunde bedrijfswoning. Graag alsnog opnemen in het bestemmingsplan

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Op 16 september 1998 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning (thans bekend als Hooibrinkweg 8). Deze vergunning is onder de voorwaarde verleend dat de bestaande bedrijfswoning op het betreffende perceel omgevormd wordt tot bedrijfsruimte (kantoor/showroom). Wij zien dan ook geen aanleiding om in het nieuwe bestemmingsplan twee bedrijfswoningen mogelijk te maken. Ook het splitsen van het bestemmingsvlak kan niet worden gehonoreerd. In het geldende bestemmingsplan was het perceel reeds bestemd als één bedrijfsbestemming. Het splitsen van het bestemmingsvlak is op ontwikkeling gericht. Hiervoor kan een afzonderlijk verzoek worden ingediend.

172: Kattenbroekerweg 2 te Lunteren 658719

Zienswijze

Gevraagd wordt om een deel van het perceel, gelegen naast een bestaande inrit, te bestemmen als bouwvlak. Eerder is een milieuvergunning verleend voor de ingebruikname van een stal op die plaats. Daarop volgde een bouwaanvraag, waarbij van gemeentewege er op werd gewezen dat het toen in voorbereiding zijnde ontwerp-bestemmingsplan wellicht mogelijkheden zou kunnen bieden.

Antwoord

Op 4 september 2007 is inderdaad een milieuvergunning verleend voor de betreffende stal. Op basis van de toen geldende Wet milieubeheer kon een milieuvergunning niet worden geweigerd indien de voorgenomen uitbreiding niet past binnen het geldende bestemmingsplan. De gewenste uitbreiding is

in het kader van de milieuaanvraag dan ook niet beoordeeld op planologische haalbaarheid. Indien u de betreffende uitbreiding wilt realiseren, dan zal deze beoordeling alsnog moeten plaatsvinden. Vanwege de omvang van de actualisatie van het bestemmingsplan agrarisch buitengebied en de gewenste doorlooptijd, hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen. De zienswijze kan derhalve niet worden gehonoreerd. Uw verzoek is namelijk op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

173: Kattenbroekerweg 11 en 11a te Lunteren 658621

Zienswijze

Het perceel heeft de bestemming Agrarisch Middelgroot. Er is een nieuwe milieuvergunning verleend voor een groot agrarisch bedrijf en de stallen daarvan vallen buiten het nu getekende bouwblok. De plaats van de stallen is in overleg met landschap goedgekeurd. Gelet op de vergunning verzoeken wij u om de bestemming Agrarisch Groot aan te brengen en eveneens de aanduiding intensieve veehouderij. Omdat het perceel in het LOG ligt kan dit meegenomen worden.

Antwoord

Op 24 april 2007 is inderdaad een milieuvergunning verleend voor het betreffende bedrijf. Op basis van de toen geldende Wet milieubeheer kon een milieuvergunning niet worden geweigerd indien de voorgenomen uitbreiding niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Dit staat zelfs expliciet in de verleende milieuvergunning waarbij ook al is aangegeven dat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan. De gewenste uitbreiding is in het kader van de milieuaanvraag dan ook niet beoordeeld op planologische haalbaarheid. Indien u de betreffende uitbreiding wilt realiseren, dan zal deze beoordeling alsnog moeten plaatsvinden. Vanwege de omvang van de actualisatie van het bestemmingsplan agrarisch buitengebied en de gewenste doorlooptijd, hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen. De zienswijze kan derhalve niet worden gehonoreerd. Uw verzoek is namelijk op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Tot slot merken wij op dat voor dit perceel de aanduiding 'intensieve veehouderij' al is opgenomen in het ontwerp bestemmingplan.

174: Klomperweg 104 en 108 te Lunteren 658106

Zienswijze

1. Indiener verzoekt om de bestemmingsvlakken van de percelen Klomperweg 104 en 108 aan te passen aan de vergunde en feitelijke situatie. Daarbij moet een gedeelte van nummer 108 naar het perceel 104. Verder is een deel van het bestemmingsvlak van nummer 108 gelegen op grond van een iemand anders.
2. Verder komt de aanduiding "kleinschalig kamperen" niet overeen met de vergunde situatie.

Antwoord

1. Voor de percelen Klomperweg 104 en 108 is de kadastrale grens verwerkt voor de betreffende bestemmingen. Verder is een deel van het bestemmingsvlak van Klomperweg 108 conform verzoek verwijderd voor zover dit is gelegen op andermans grond. Dit deel van de zienswijze is daarmee gehonoreerd.
2. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat de aanduiding 'kleinschalig kamperen' conform de vergunde situatie is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit deel van de zienswijze kan daarmee niet worden gehonoreerd. Uw verzoek tot uitbreiding van het kleinschalig kamperen is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de

haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

175: Klomperweg 106 te Lunteren 655385

Zienswijze

Indiener verzoekt om de vergunde fouragehandel alsnog in het bestemmingsplan op te nemen. Ook zijn niet alle schuren opgenomen conform de vergunning.

Antwoord

In het definitieve bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot' gekregen met een bijbehorende bouwvlak van 0,5 hectare. De vergunde fouragehandel zal met een specifieke aanduiding op de plankaart worden vermeld. Dat betekent dat daarmee de fouragehandel alleen is toegestaan binnen deze aanduiding. Verder wordt de plankaart aangepast met betrekking tot de vergunde schuren.

176: Klomperweg 110 en 112 te Lunteren

Zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan had dit perceel de bestemming 'bedrijf'. In het ontwerp bestemmingsplan heeft dit perceel twee woonbestemmingen gekregen. Graag ook de bestemming 'bedrijf' overnemen van het geldende bestemmingsplan.

Antwoord

De zienswijze is ingekomen op 15 maart 2011. In de zienswijze is geen argumentatie gegeven voor de overschrijding van de termijn waarbinnen een zienswijze kan worden ingediend. De zienswijze dient daarmee niet-ontvankelijk te worden verklaard. Volledigheidshalve merken wij op dat bedrijfsbestemming terrecht is verwijderd. In het kader van een (postzegel) bestemmingsplan in 2000, ten behoeve van realisatie van een bedrijfsbestemming nabij de Lunterseweg/hoek Goorsteeg, zijn namelijk met de eigenaar afspraken gemaakt over deze locatie. Tot slot wordt opgemerkt dat het nieuwe bestemmingsplan een bepaling bevat op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders vergunning kan verlenen voor beroep aan huis en/of kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

177: Klomperweg 115 te Lunteren 659040

Zienswijze

De aanduiding "wonen" op de verbeelding is onjuist. Het perceel is volledig in gebruik als "agrarisch neven", zoals het voorontwerp terecht aangaf. Indiener woont er vanaf 1985.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

178: Klomperweg 125 te Lunteren 658569

Zienswijze

1. Het bouwvlak staat verkeerd ingekleurd. Er is een milieuvergunning voor een nieuwe zeugenstal. Hiervoor is inmiddels ook een bouwvergunning gevraagd. Deze is ingediend in het kader van het

- vorige bestemmingsplan, waar gebruik gemaakt is van de mogelijkheid om naar 7.500 m² bebouwing te gaan. Verzocht wordt om dit mogelijk te maken conform het bijgevoegde voorbeeld.
2. In het vigerende plan is het perceel 125a bestemd voor Wonen met agrarische nevenactiviteiten. In het voorontwerp was dit omgezet naar een woonbestemming. Hierop is gereageerd. Men wenst dezelfde bestemming voor de Klomperweg 125a als in het vigerende bestemmingsplan.

Antwoord

Op 31 maart 2011 heeft een gesprek plaatsgevonden met de aanvrager/ eigenaar van het betreffende perceel. Daarbij is uitdrukkelijk de gewenste vorm van het bouwvlak besproken. Doordat een deel van de bebouwing wordt gesloopt kan de vorm van het bouwvlak zodanig worden aangepast dat de gewenste bebouwing kan worden gerealiseerd. Verder is tijdens dit gesprek expliciet de bestemming van Klomperweg 125a besproken. In het geldende bestemmingsplan agrarisch buitengebied had dit perceel inderdaad de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. In de recente milieuv vergunning is deze woning echter beschouwd als tweede bedrijfswoning vanwege de noodzakelijk milieuzonering. Tijdens voornoemd overleg is met de eigenaar/aanvrager geconcludeerd dat in het ontwerp bestemmingsplan terecht geen woonbestemming meer is opgenomen voor dit perceel.

179: Klomperweg 155 te Lunteren 658965

Zienswijze

1. De bestemming Wonen komt niet overeen met de werkelijke situatie. Bij de artikel 30-herziening werd de agrarische nevenactiviteit (Veeservice) gelegaliseerd. Verzocht wordt om alsnog de agrarische nevenactiviteit op te nemen.
2. Verder wordt verzocht om de groot- en detailhandel in diergeneesmiddelen en vee- en stalbenodigdheden binnen de aanduiding toe te staan.
3. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. In de artikel 30-herziening in 2002 heeft dit perceel inderdaad de bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten' gekregen. Deze bestemming zal alsnog worden overgenomen in het definitieve bestemmingsplan.
2. Binnen de bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteit' is uitsluitend een activiteit toegestaan, waarvan de productie geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van onbebouwde gronden (als productiemiddel) waar het bedrijf over kan beschikken (vergelijk begrippen bestemmingsplan). De door u gevraagde groot- en detailhandel past niet binnen deze bestemming. Het gebruik als groothandel en detailhandel was ook niet toegestaan in het bestemmingsplan van 1994. Gelet op de aantrekkende werking van detailhandel achten wij het niet gewenst om hier medewerking aan te verlenen. De zienswijze leidt daarmee niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.
3. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

180: Klomperweg 156 en 158 te Lunteren 658732

Zienswijze

Het perceel van indieners is bestemd voor "Agrarisch Bedrijf Middelgroot", waarbij in het bouwblok 2 woningen met bijbehorende huisnummers staan aangegeven. Echter ontbreekt daarbij het cijfer "2". Beide woningen nrs. 156 en 158 bestaan al tientallen jaren en zijn legaal totstandgekomen. In 1985 is bouwvergunning verleend voor het geheel vernieuwen van de bedrijfswoning nummer 158 (bouwvergunning nummer 648/1985). Verzocht wordt het ontbrekende cijfer "2" op de verbeelding aan te geven.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. In de door u genoemde bouwvergunning (nummer 648/1985) voor de realisatie van de bedrijfswoning nummer

158, is expliciet de voorwaarde opgenomen dat de bestaande woning wordt omgebouwd tot bedrijfsruimte. Dit biedt derhalve geen basis om nu een tweede bedrijfswoning op te nemen in het bestemmingsplan. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch splitsten van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevend beteken. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

181: Koperensteeg 15 te Wekerom 658938

Zienswijze

1. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch groot met de aanduiding intensieve veehouderij gekregen. Het bouwperceel is aan de oostzijde onvoldoende ruim ingetekend. De pluimveestal die met vergunning wordt opgericht komt daarmee geheel buiten het bouwperceel te liggen. Wanneer dit niet gebeurt, komt deze onder het overgangsrecht te vallen, hetgeen niet wenselijk is. Verzocht wordt om het bouwperceel aan te passen (tekening bijgevoegd)
2. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het schoorsteeneffect om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. Op 26 oktober 2006 is vergunning verleend voor de realisatie van een vleeseenden ouderenstal. Deze stal ligt inderdaad niet binnen het getekende bouwvlak. In het definitieve bestemming zal dit alsnog worden aangepast.
- 2, 3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

182: Koperensteeg 20 te Wekerom 658862

Zienswijze

De agrarische midden bestemming komt niet overeen met de werkelijke situatie. Op 28 september 2010 is een milieuvergunning verleend voor 80 paarden. Er is geen specifieke aanduiding voor paardenhouderij opgenomen. Het verzoek is om dit alsnog te doen.

Antwoord

Op 28 september 2010 is milieuvergunning verleend voor het houden van paarden. In het definitieve bestemmingsplan zal alsnog de aanduiding 'paardenhouderij' worden opgenomen.

183: Koperensteeg 21 te Wekerom 658877

Zienswijze

1. Voor het perceel is de bestemming Bedrijf opgenomen. De hoeveelheid bebouwing die is toegestaan is onvoldoende. Het bedrijf heeft zich ontwikkeld en gespecialiseerd in de

- mengvoederindustrie. De wens is aanwezig om de dure en kwetsbare machines, die nu buiten staan, op te slaan in een nieuwe hal. Hierdoor ontstaat een behoefte aan 500 m² uitbreiding.
2. Gevraagd wordt om een aanpassing van het bouwblok (zie tekening).
 3. In het voorontwerpplan werd de milieucategorie 3 genoemd. Dit is niet juist, het is categorie 4, vanwege een wasplaats voor het cleanen van machines. Verzocht wordt om categorie 4 op te nemen. Nu is er niets opgenomen en is slechts categorie 2 mogelijk.
 4. Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen is niet juist. Een meting van het aantal m² op het perceel is nodig. Daarnaast wordt verzocht om een eenmalige vergroting van 25%.
 5. In het vigerende plan is een uitbreiding van 10% ongelimiteerd toegestaan, onafhankelijk van de bestaande oppervlakte. Nu wordt dit gekoppeld aan een maximum van 1000 m². Verzocht wordt om deze koppeling los te laten.
 6. De goothoogtes zijn niet toereikend. Op dit moment is de goothoogte al 5,5 meter. Dit is nodig omdat vrachtwagens al een hoogte hebben van 4,2 meter. Verzocht wordt om een verhoging naar 5,5 meter. Tevens is een nok van 10 meter te laag. Gevraagd wordt om een afwijkingsbevoegdheid naar 11 meter. Wellicht is een zadel of puntdak niet gewenst, waardoor de goot gelijkgesteld moet worden aan de nokhoogte
 7. Er is geen planschaderisicoanalyse ter inzage gelegd. Het verzoek is om de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk te maken door in te gaan op het planschade-aspect. Het plan heeft immers beperkingen ten opzichte van het vigerende plan.

Antwoord

1. De toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. In die zin gaat het om het continueren van de bestaande rechten. Het verzoek om extra bebouwing met een oppervlak van 500 m² is een nieuwe ontwikkeling die niet eerder is gevraagd. In dit stadium van het planproces kan deze ontwikkeling dan ook niet worden meegenomen, temeer gelet op de rechten van derde-belanghebbenden. Verder kan worden opgemerkt dat de regeling zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen is voortgekomen uit het vastgestelde regio-beleid. De indiener wordt geadviseerd om een goed onderbouwd verzoek in te dienen, waaruit de noodzaak van de uitbreiding blijkt.
2. In het bestemmingsvlak zoals dat is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan zijn de bedrijfsactiviteiten geconcentreerd op het eigen perceel. Dit perceel is aan de achterzijde momenteel ook op natuurlijke wijze afgeschermd. Het is niet wenselijk om uitbreiding van de opslag aan die zijde. Overigens zou met de voorgestelde wijziging van het bouwvlak een deel van de bestaande bedrijfsactiviteiten buiten het bouwvlak komen te liggen. Het aanpassen van het bestemmingsvlak is dan ook niet wenselijk.
3. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel aangeduid met een specifieke aanduiding 'metaalbewerking'. Hierdoor is het mogelijk om de huidige bedrijfsactiviteiten uit te voeren. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om overal de milieucategorieën 1 en 2 bij recht toe te staan. Bij bedrijven met een hogere milieucategorie is een specifieke aanduiding aangegeven, zodat het huidige gebruik ook bij recht kan worden voortgezet. Mocht men een andere bedrijfsactiviteit willen uitvoeren, dan is dat niet onmogelijk, maar dient er een aparte vergunning te worden verleend. Zodoende kan steeds worden beoordeeld of er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn. Hiermee worden ook de belangen van de eigenaren van de naastgelegen percelen gewaarborgd. Overigens is het voorliggende bestemmingsplan in die zin ruimer dan het geldende bestemmingsplan. Hierin werd ieder bedrijf specifiek aangeduid en mocht derhalve ook alleen die bedrijfsactiviteit worden uitgevoerd.
4. Deze opmerking komt waarschijnlijk voort uit het voorontwerpbestemmingsplan. In bijlage 3 van het ontwerpbestemmingsplan is immers de Nota van inspraak en vooroverleg opgenomen. In bijlage 2 is de desbetreffende lijst opgenomen. Hierin is geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen. Op onderdelen wordt deze lijst nog aangepast. De vergunde oppervlakte aan bebouwing op dit perceel wordt in deze bijlage opgenomen. De opmerking over de gevraagde eenmalige uitbreiding is in onderdeel 1 al van een reactie voorzien.
5. Het klopt dat er een maximum is gesteld aan de toepassing van de 10%-regeling. Dat dit in het huidige bestemmingsplan niet het geval was is formeel gezien juist. In dit geval is echter aangesloten bij het beleid dat is afgesproken in regionaal verband. Dit beleid diende ook al bij de toepassing van de 10%-regeling uit het vigerende bestemmingsplan te worden meegewogen. Het gaat hier dan ook om de implementatie van reeds vastgesteld beleid.
6. In het algemene deel is al uitgelegd waarom de hoogten in dit plan op deze wijze zijn gekozen. Opgemerkt moet worden dat dit bestemmingsplan al behoorlijk meer ruimte biedt dan het geldende bestemmingsplan. In het huidige plan zijn een goothoogte van 3,5 meter en een

bouwhoogte van 8 meter opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is dat uitgebreid naar 4 en 10 meter. Ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden is dit dus al een verruiming. Ook de eis van een kap is in het huidige bestemmingsplan al opgenomen. Wanneer niet binnen deze maten gebouwd kan worden, dan is er sprake van maatwerk. Dergelijk maatwerk dient geleverd te worden op perceelsniveau via een aparte procedure.

7. Het is juist dat er in de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreider aandacht moet worden besteed aan het aspect planschade. In elk geval is het zo, dat de regeling voor de bedrijven eerder verruimd is, dan dat er een beperking is opgelegd. Van planschade zal dan ook geen sprake zijn.

184: Koperensteeg 33 en 35 te Wekerom 658876

Zienswijze

1. De afgelopen jaren is er intensief contact geweest met de gemeente en provincie. Dit heeft geleid tot overeenstemming over het bouwvlak. In het ontwerpplan is een beperkter bouwvlak opgenomen. Dit moet in overeenstemming worden gebracht met de afspraken.
2. Het verzoek is om aan de toepassing van de 10%-regeling niet het maximum van 1000 m2 als beperkende voorwaarde te verbinden, zoals dat ook niet in het huidige plan is opgenomen.
3. In het vigerende plan geldt dat er een maximum van 300 m2 of bestaand mag zijn. In het ontwerpplan staat alleen het maximum van 300 m2. De bestaande bebouwing is niet opgenomen.
4. De maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde biedt vanwege de specifieke bedrijfsvoering bij cliënt onvoldoende ruimte. Er moet namelijk een keerwand worden gerealiseerd. Men gaat er vanuit dat deze mogen in het nieuwe plan, anders dient daar nog een aparte regeling te worden opgenomen.
5. Het maximale oppervlak aan buitenopslag moet, gelet op de bedrijfsvoering, worden vergroot ten opzichte van hetgeen in het plan is opgenomen. Momenteel is al significant meer buitenopslag aanwezig. Dit moet bij recht worden toegestaan.

Antwoord

1. Het is juist dat er contact is geweest. De overeenstemming over het bestemmingsvlak ligt echter genuanceerder dan de indiener aangeeft. Er is weliswaar een kaartje (dat ook is bijgevoegd bij de zienswijze) geproduceerd door de gemeente, maar deze heeft geen formele status. Het kaartje is destijds gebruikt in de communicatie naar de provincie toe in het kader van de milieuregelgeving, waarin de provincie het bevoegd gezag is. In het vigerende bestemmingsplan was er een veel kleiner bestemmingsvlak opgenomen voor het bedrijf. In het ontwerpbestemmingsplan is een bestemmingsvlak opgenomen waarover geen planologische discussie meer bestaat. Daarnaast is er nog een deel waar wel discussie over bestaat over hoe dit precies planologisch moet worden ingepast. Dit deel is niet opgenomen in het bestemmingsplan. De reden is dat het plan daarvoor nog niet rijp genoeg is. Het plan zoals dat voorligt wordt meegenomen in het herzieningsproject. Daarin krijgt het de aandacht die het verdient en kan worden bekeken wat de maximale mogelijkheden zijn.
2. Het klopt dat er een maximum is gesteld aan de toepassing van de 10%-regeling. Dat dit in het huidige bestemmingsplan niet het geval was is formeel gezien juist. In dit geval is echter aangesloten bij het beleid dat is afgesproken in regionaal verband. Dit beleid diende ook al bij de toepassing van de 10%-regeling uit het vigerende bestemmingsplan te worden meegewogen. Het gaat hier dan ook om de implementatie van reeds vastgesteld beleid.
3. De constatering dat de bestaande oppervlakte boven de 300 m2 onder het overgangsrecht valt niet juist. In artikel 28.1 is immers opgenomen dat ook de bestaande oppervlakte moet worden gezien als de maximaal toelaatbare oppervlakte. Het is dus wel degelijk in dit plan geregeld.
4. Het gaat om een bouwwerk geen gebouw zijnde. In dit geval moet de beoordeling gemaakt worden of er sprake is van een erf- of terreinafscheiding, dan wel van een 'overige bouwwerk geen gebouw zijnde'. De keerwand is een eis uit de milieuvergunning en is daarmee niet zozeer bedoeld (althans niet qua hoogte) om het terrein af te scheiden zoals bijvoorbeeld door een schutting. Daarmee is er sprake van een 'overige bouwwerk geen gebouw zijnde' en is een hoogte van maximaal 4 meter mogelijk.
5. Het is niet wenselijk om het verbod op buitenopslag niet op te nemen. Buitenopslag kan immers grote gevolgen hebben voor het aanzicht van een perceel en het landschap. Het is niet de bedoeling om bestaande (legale) buitenopslag niet meer mogelijk te maken. In die zin kan dan

ook tegemoet worden gekomen aan de zienswijze. Het bestemmingsplan zal zodanig worden gewijzigd, dat het maximum-percentage wordt verwijderd uit de regels. Dit, omdat via de vergunningsprocedure kan worden afgedwongen dat er geen aantasting van landschappelijke waarden optreedt.

185: Kostverlorensteeg 7 te Harskamp 658703

Zienswijze

Gevraagd wordt een agrarisch bouwblok aan de Harskamperengweg te projecteren. Indiener is verbaasd dat de stal betrokken is bij het naastgelegen perceel Harskamperengweg 20. Indiener heeft daar een zogenaamde nevenlocatie (van de thuislocatie) voor het houden van een groot aantal melk- en zoogkoeien. De betreffende stal bestaat al jaren, is eigendom van indiener, is niet afgesplitst maar desondanks al jaren betrokken bij het bouwblok van een buurman.

Antwoord

Wij hebben vastgesteld dat de betreffende stal niet binnen het bestemmingsvlak Harskamperengweg 20 ligt. Verder moet op basis van onze administratie worden vastgesteld dat er ook geen bouw- en/of milieuvergunning is verleend voor de realisatie van de betreffende stal en het houden van vee op deze locatie. Het verzoek om een afzonderlijk bouwvlak op te nemen voor deze locatie is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Volledigheidshalve merken wij nog op dat op basis van het nieuwe bestemmingsplan de betreffende stal als 'hulpgebouw' (gebouw op afstand van het agrarisch bedrijf) kan worden vergund. Wij verzoeken u om hierover contact op te nemen met de afdeling Vergunning en handhaving van de gemeente Ede.

186: Koudhoornweg 4 te Lunteren 658961

Zienswijze

1. Uit de bijgevoegde luchtfoto blijkt dat het bouwperceel aan de zuidzijde onvoldoende ruim is ingetekend. De nieuw te bouwen vleeskalverenstal waarvoor bouw- en milieuvergunning is verleend valt net buiten het bouwperceel. Verzocht wordt om de vergunde bebouwing binnen het bouwvlak te leggen.
2. Verder wordt verzocht om het bouwvlak verder te vergroten vanwege noodzakelijke schaalvergroting en specialisatie. Het is ook de wens om binnen afzienbare tijd het aantal opfokhennen uit te breiden aan de zuidzijde. Hiervoor is nieuwbouw nodig.
3. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het schoorsteeneffect om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
4. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
5. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
6. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.

Antwoord

1. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat alle vergunde bebouwing binnen het bouwvlak ligt. Daarmee bestaat geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te wijzigen.
2. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te

nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

3/4/5, 6. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

187: Kraaikamperweg 5a te Harskamp 657737

Zienswijze

1. Er mag geen misverstand bestaan dat de reeds eerder toegestane bedrijfsactiviteiten nog altijd uitgevoerd kunnen worden. Thans is het perceel als 'm' aangeduid. De bedrijfsactiviteiten omvatten meer dan de activiteiten dan de puinbrekerij. De vraag is of de aanduidingen 'loonwerkbedrijf' en 'recycling' niet benodigd zijn.
2. Onlangs zijn in het dorp Harskamp twee puinbrekerijen opgestart. Worden deze werkzaamheden op basis van het nieuwe bestemmingsplan gelegaliseerd?
3. Om de bestaande bedrijfsvoering niet te belemmeren, dient het bestemmingsplan enige ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Gelet op milieu-eisen zou er bijvoorbeeld behoefte bestaan aan uitbreiding van bedrijfsoppervlakte.
4. Er dient in de planregels ruimte te blijven om bij vervanging van een in pandige bedrijfswoning een bedrijfswoning elders op het perceel te bouwen met inachtneming van de voorschriften van het bestemmingsplan.
5. In een brief van 18 september 1995 hebben wij aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de intrekking van de in 1982 verleende bouwvergunning mits zekerheid wordt verstrekt dat een dergelijke bedrijfswoning later zou kunnen worden gebouwd op het bedrijfsperceel nabij de Harderwijkerweg. Gelet op de voorgeschiedenis en de diversiteit en inhoud en omvang van onze bedrijfsactiviteiten, dringen wij er bij u op aan de bouw van een 2^e bedrijfswoning in het bestemmingsplan op te nemen.
6. Op grond van artikel 4.4 onder f is buitenopslag niet toegestaan. Dat betekent dat wij het noodzakelijk vinden dat vooraf wordt geïnventariseerd welke buitenopslag op dit moment is toegestaan.
7. Naast het perceel Kraaikamperweg 5a is een voornemen geweest om een bedrijfswoning op het betreffende perceel mogelijk te maken. Daaraan is goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten. Hebben voorliggende plannen in dit opzicht gevolgen voor ons bedrijf?

Antwoord

1. Uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan is dat alle geldende rechten die voortvloeien uit vergunningen en/of bestemmingsplannen gerespecteerd worden. Er is geen discussie over de toegestane activiteiten van loonwerkbedrijf en recycling op het perceel Kraaikamperweg 5a. Deze werkzaamheden zijn gerelateerd en ondergeschikt aan de hoofdactiviteit van het bedrijf namelijk het puin breken. In die zin bestaat er geen aanleiding om ter discussie te stellen dat het loonwerkbedrijf en de tak van recycling niet toegestaan zijn. Slechts vanwege het feit dat de activiteiten ondergeschikt zijn aan de puinbrekerij heeft er geen nadere aanduidingen op de verbeelding te worden opgenomen.
2. Het voorliggende bestemmingsplan strekt zich uit over het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Hieronder vallen de bebouwde kernen van de gemeente niet. Daarnaast voorziet het plan niet in de legalisatie van puinbrekerijen.
3. Provinciaal – en gemeentelijk beleid over niet-agrarische bedrijven in het buitengebied is dat deze niet groter mogen zijn dan 1000 m². Als er een grotere oppervlakte vergund is dan dient die maat als maximale oppervlakte gerekend worden. De maximale toegestane oppervlakte van het perceel is ongeveer 2800 m². Het toestaan van meer vierkante meters voor welke gerechtvaardigde eisen dan ook verzet zich tegen het vigerende beleid over niet-agrarische bedrijven. Dit betekent niet dat de gemeente kan overwegen om in een specifiek geval medewerking te verlenen aan een vergroting van de maximale bedrijfsoppervlakte als dat noodzakelijk is vanuit milieuhygiënisch oogpunt. Dit dient echter beoordeeld te worden naar aanleiding van de specifieke omstandigheden.
4. In de planregels is onder artikel 4.4.2 voorzien in een afwijkingsmogelijkheid om de herbouw van de bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak mogelijk te maken. In die

- zin is voorzien in de mogelijkheid, na een nadere overweging van het college, om de bedrijfswoning elders op het perceel te bouwen.
5. Op basis van onze administratie zien wij geen aanknopingspunten om tegemoet te komen door te voorzien in een tweede bedrijfswoning. Wij willen voorstellen om deze discussie verder te voeren in de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan buitengebied.
 6. In het voorliggend ontwerp wordt een afwijkmogelijkheid opgenomen om de verbodsbepaling van buitenopslag op te kunnen heffen.
 7. Naar aanleiding van de zienswijze en de behandeling tijdens de commissievergadering d.d. 24 mei 2011 is het bouwvlak gewijzigd conform het geldende bestemmingsplan. Het gedeelte waarvoor goedkeuring is onthouden is verwijderd, zodat op deze locatie geen bedrijfswoning kan worden gerealiseerd.

188: Kraatsweg 5a te Bennekom 658559

Zienswijze

Het perceel in kwestie is bestemd Agrarisch groot Intensief met twee bedrijfswoningen. Onlangs is aan het bedrijf een milieu- en bouwvergunning verleend tot vergroting van een pluimveestal met 35 m. Een en ander komt echter op de verbeelding niet tot uitdrukking. Indiener verzoekt het bestemmingsplan daarop aan te passen.

Antwoord

1. Op 15 februari 2011 is bouwvergunning verleend voor het vergroten en veranderen van een pluimveeschuur. Deze schuur ligt abusievelijk niet binnen het bouwvlak. Het ontwerp bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
2. Verder hebben wij geconstateerd dat een 'aanpijling' ontbreekt met betrekking tot dit perceel. Vanwege de ligging van de weg (Kraatsweg) moeten de bouwvlakken in het bestemmingsplan worden verbonden met een 'aanpijling'. In juridische opzicht worden deze percelen namelijk als eenheid beschouwd. Dit zal alsnog ambtshalve worden gewijzigd.

189: Kraatsweg 6 te Bennekom 658071

Zienswijze

Indiener geeft aan dat op het paarse bestemmingsvlak de aanduiding 'B' ontbreekt. Verzocht wordt om dit alsnog op te nemen.

Antwoord

Abusievelijk is de letter 'B' niet opgenomen op uw perceel. In het definitieve plan zal dit alsnog worden hersteld.

190: Krommehoekseweg 2 te Lunteren 658916

Zienswijze

Het perceel heeft een woonbestemming gekregen. Dit is niet in overeenstemming met de verleende vergunningen voor het bedrijf. Op het perceel is een werkplaats voor het ontwikkelen, produceren en repareren van gereedschappen en machines aanwezig. Het gaat dus om kleinschalige projecten voor ontwikkeling en innovatie. Verzocht wordt om een bedrijfsbestemming op te nemen. Bij de bedrijfsbestemming hoort een voldoende bruikbaar bouwperceel (tekening bijgevoegd).

Antwoord

1. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Wonen". Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. Het verzoek om een 'bedrijfsbestemming' op te nemen is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

2. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze hebben wij het ontwerp bestemmingsplan aangepast conform de verleende bouwvergunning van 25 mei 2010 (2009B0074). Met deze bouwvergunning is de realisatie van een werktuigenberging mogelijk gemaakt van ca. 150 m². Deze vergunning is onder de voorwaarde verleend dat alle overige bijgebouwen worden gesloopt. Gelet op de systematiek van het bestemmingsplan, is voor deze afwijkende oppervlakte een aanduiding op de verbeelding geplaatst. Daarmee wordt planologisch een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Voor wat betreft het gebruik van dit gebouw wordt geen afzonderlijke aanduiding opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor beroep aan huis en kleinschalig bedrijfsactiviteiten. Op basis van deze regeling kan het college onder voorwaarde vergunning verlenen voor deze ondergeschikte activiteiten. In uw geval is het gebruik van het betreffende gebouw als 'reparatie en ontwikkelruimte voor landbouwkundige machines en apparaten' reeds toegestaan op basis van de vergunning van 25 mei 2010. U hoeft daarmee geen afzonderlijke vergunning aan te vragen voor het huidige (vergunde) gebruik.

191: Krommehoekseweg 4 te Lunteren 658487

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwblok aan te passen. Indiener heeft een tekening bijgevoegd. Dit, omdat op het nu ingetekende noordelijk deel van het bouwblok een schuur is gebouwd die al in gebruik is en waarvoor vergunning is.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Er is bouwvergunning verleend voor een nieuwe stal. Het bouwvlak is aan de noordzijde uitgebreid. Deze oppervlakte is in mindering gebracht aan de oostzijde van het bouwvlak. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd.

192: Krommesteeg 5b te Ede 654271

Zienswijze

Indiener verzoekt om het bestemmingsvlak "wonen" gelijk te laten lopen met met de eigendomsgrens. Het ligt namelijk in de bedoeling om het zuidelijke gedeelte van het perceel van de Krommesteeg 5b te gaan gebruiken als parkeergelegenheid. Tevens is het de bedoeling om een carport te realiseren. Om een dergelijke carport te realiseren is het gewenst dat het een bestemming 'wonen' is.

Antwoord

In het bestemmingsplan is de geldende bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteit' overgenomen. In de bouwregels is bepaald dat uitsluitend de vergunde bestaande meters mogen worden herbouwd. Hiervoor is voldoende ruimte binnen het bestemmingsvlak. Naar onze mening is het niet noodzakelijk dat ten behoeve van deze bestemming een groot parkeerterrein wordt gerealiseerd. Daarmee is het niet wenselijk om het bestemmingsvlak verder te vergroten. Zoals u al in de zienswijze hebt verwoord mag de agrarische bestemming hiervoor niet worden gebruikt.

193: Krommesteeg 15 te Ede 655515

Zienswijze

Indiener verzoekt om de vorm van het bestemmingsvlak te wijzigen in verband met toekomstige bouwmogelijkheden. Er zijn namelijk plannen om bestaande schuren te vervangen op een andere locatie.

Antwoord

Het verzoek kan niet worden gehonoreerd. Vanuit landschappelijk oogpunt geldt voor elk perceel in het buitengebied dat compact gebouwd moet worden. Dit is gebaseerd op de grote hoeveelheid aan bedrijven en de kleinschaligheid van het buitengebied. We dienen daarbij zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte. Van dit uitgangspunt kan alleen onder zwaarwegende argumenten of bedrijfsbelangen worden afgeweken. Op basis van uw zienswijze is het niet gewenst om zonder meer

het bouwvlak aan de achterzijde te vergroten en hiervoor in het midden een deel weg te halen. Dit stemt niet overeen met ons uitgangspunt om zoveel mogelijk 'compact' te bouwen in verband met landschapsbelangen.

194: Krommesteeg 37 te Bennekom 658939

Zienswijze

1. Op het perceel is een agrarisch bedrijf aanwezig. Er is een milieuvergunning in 2010 verleend. De bijbehorende bouwvergunning kan nog niet worden verleend, omdat het bebouwd oppervlak te groot zou zijn. De gemeente heeft aangegeven dat de integrale herziening van het bestemmingsplan mogelijkheden zou bieden.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m2.
3. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
4. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.
5. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. U geeft aan dat het bouwvlak voldoende ruimte biedt voor toekomstige ontwikkelingen. In dit kader merken wij nog op dat het ontwerp bestemmingsplan mogelijkheden biedt om de oppervlakte te vergroten via een afwijkingsbevoegdheid.
- 2/3, 4. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
5. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

195: Krommesteeg 46 en 48 te Ede 658383

Zienswijze

In het huidige bestemmingsplan zijn de nummers 48 en 46 bestemd voor "Wonen" respectievelijk "Agrarisch Middelgroot". In het nu voorliggend ontwerpplan is de bebouwing op nr. 48 gekoppeld aan Krommesteeg 46 en bestemd voor "Agrarisch Middelgroot". Indiener wenst echter een scheiding aangebracht te zien. Zijn voorkeur gaat uit naar twee agrarische bedrijven middelgroot. Beide percelen liggen in het LOG.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan hebben de percelen nummers 48 en 46 inderdaad de bestemming "Wonen" respectievelijk "Agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot". Abusievelijk zijn deze percelen gekoppeld gelet op de feitelijke situatie. Gelet op het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch buitengebied, wordt alsnog de geldende bestemming overgenomen. Uw verzoek om voor beide percelen een afzonderlijk agrarisch bouwvlak op te nemen is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst

een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

196: Krommeweg 2 te Lunteren

Zienswijze

Verzocht wordt om de vorm van het bestemmingsvlak aan te passen. Graag aan de achterzijde een strookje toevoegen die in mindering kan worden gebracht aan de voorzijde.

Antwoord

De vorm van het bestemmingsvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

197: Kruisbeekweg 1 te Lunteren 653853

Zienswijze

Indiener verzoekt om de opgenomen bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot' te wijzigen in 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'. Er wordt namelijk binnenkort een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd voor de op te richten stal voor 600 kalveren. Naar de mening van de indiener is geen MER rapport noodzakelijk en de locatie ligt in het landbouwontwikkelingsgebied. Na deze uitbreiding worden op het perceel 1240 kalveren gehouden. Gezien de afstand tot de burens heeft de uitbreiding geen milieutechnische problemen.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is namelijk op ontwikkeling gericht. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen in een afzonderlijk project te beoordelen en in procedure te brengen. Inmiddels bent u hierover geïnformeerd zodat hiervoor een aanvraag kan worden voorbereid. Verder hebben wij geconstateerd dat het bouwvlak onjuist is opgenomen. Op basis van de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan wordt voor een agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot een bouwvlak opgenomen van 0,5 hectare. Verder is geconstateerd dat aan de zuidzijde een bouwvergunning is verleend voor een nieuwe loods. De vorm van het bouwvlak is hierop aangepast.

198: Kruisbeekweg 12 te Lunteren 658888

Zienswijze

1. In verband met de concrete plannen voor bedrijfsuitbreiding is de bestemming Agrarisch middelgroot niet voldoende. Verzocht wordt om dit te wijzigen naar Agrarisch Groot. Door dit nu vast te doen, bespaart dit een hoop kosten en tijd, namelijk de wijzigingsprocedure. De plicht rust op de gemeente om te onderzoeken of de gevraagde bestemming tot de mogelijkheden behoort. Dit is zo, omdat het hier gaat om het LOG. Door dit nu niet te regelen wordt het opgeschoven van een ambtshalve besluit naar een besluit op aanvraag, hetgeen niet redelijk is.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
3. De goothoogte van 4 meter is te beperkend. Aangesloten moet worden bij Barneveld, waar zes meter is opgenomen. Nu is er slechts 15 centimeter meer mogelijk dan in het vigerende plan.

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

- 2, 3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

199: Kruisbeekweg 14 te Lunteren 658637

Zienswijze

1. De genoemde tekst 'landbouwmechanisatiebedrijf' bij de nota inspraakreactie en vooroverleg berust op een verschrijving.
2. De juridische verankering van de bestaande maten dient niet alleen in de toelichting maar ook in de regels verankerd te worden.
3. Op grond van een ruimtelijke onderbouwing is genoegzaam gemotiveerd dat de bebouwing op locatie tenminste 1530 m² bedraagt. Het nu opgenomen bouwvlak maakt dat niet mogelijk.
4. Cliënt verzoekt door middel van een voorstel om het bouwvlak niet te vergroten maar van vorm te laten wijzigen.
5. In de regiovisie staat expliciet aangegeven dat voor bestaande niet-agrarische bedrijven in bijzonder gevallen meer uitbreiding kan worden toegestaan. Binnen de inrichting zullen mogelijkheden geboden moeten worden om te kunnen anticiperen op de groei- en ontwikkelingsmogelijkheden van zijn klanten. Een uitbreidingsmogelijkheid van de bestaande bebouwing met tenminste 50% voor niet-agrarische bedrijven dient expliciet opgenomen te worden.
6. In een overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en het feitelijk gebruik kan het 'verbod' voor buitenopslag voor een bedrijf als die gevestigd is op Kruisbeekweg 14 niet van toepassing zijn.

Antwoord

1. De veronderstelling dat het woord 'landbouwmechanisatiebedrijf' in de nota inspraakreactie en vooroverleg berustte op een misverstand is juist. In het ontwerp bestemmingsplan is de juiste aanduiding 'loonwerkbedrijf' vermeld.
2. De systematiek van de regels met betrekking tot niet-agrarische bedrijven is dat deze maximaal 300 m² groot mogen zijn. Dit is een onderdeel van het tweede hoofdstuk wat de specifieke bestemmingsregels voorschrijft. De planregels kennen echter ook algemene bouwregels. In artikel 28.1, sub a, is voorgescreven dat de bestaande oppervlaktematen die meer bedragen dan de maximale maten die in het tweede hoofdstuk zijn voorgescreven als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden. De bestaande situatie strekt zich echter wel uitsluitend uit over legaal opgerichte bebouwing. In die zin is de juridische verankering van de oppervlaktemaat gewaarborgd.
3. Het staat vast dat er veelvuldig overleg gevoerd is tussen de adviseurs van de heer Lourens en de ambtelijke dienst. Uiteindelijk heeft het college zich geschaard achter de oplossing die in de brief van 4 november 2009 is verwoord. In de brief is geschreven dat de oppervlaktemaat door het college als een finale oplossing is bedacht en zodoende is vergroting van de toegestane oppervlakte niet aan de orde.
4. Ten aanzien van de aangevraagde vormwijziging overweegt de gemeente dat ook de vorm van het bouwvlak onderdeel van de bespreking tussen de ambtelijke dienst en de adviseur van de heer Lourens is geweest. Daarbij is overwogen dat de bebouwing aan de oostzijde van het perceel voor de heer Lourens erg van belang was. Voor de gemeente is het van belang dat er tussen de achterkant van het bouwperceel en de beek een voldoende afstand in acht genomen wordt. Daarnaast zou de planologische status van de betreffende bebouwing die u in het bouwvlak wilt plaatsen niet afdoende geregeld zijn. Immers de bestaande oppervlaktemaat wordt door voorliggend bestemmingsplan niet vergroot. In lijn met de brief van 4 november 2009. Gelet op het voorgaande kan er geen medewerking worden verleend aan de voorgestelde vormwijziging van het bouwvlak.
5. De lijn van het regionale beleid is dat de maximale maat voor niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied opgerekt kunnen worden van 300 m² naar 1000 m², mits er compenserend gesloopt wordt. Bij hoge uitzondering kan er meer bebouwing worden toegestaan dan de 1000 m². Dit moet gezien worden als een soort hardheidsclausule van het beleid. Deze hardheidsclausule kan niet gebruikt worden voor bedrijven die willen anticiperen op groei- en ontwikkelingsmogelijkheden. Immers de groei van bedrijven kan niet ongebreideld toegestaan worden.

6. Wij willen tegemoet komen aan dit punt door een afwijkingsmogelijkheid te introduceren om de verbodsbepaling van buitenopslag op te kunnen heffen.

200: Kruisbeekweg 45 te Lunteren 658531 en 662935

Zienswijze

Indiener is voornemens haar sportvelden en parkeerplaatsen in westelijke richting uit te breiden. In verband daarmee vraagt ze het geprojecteerde bouwblok zodanig aan te passen dat ze die plannen kan uitvoeren.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft voorts nog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

201: Kuilersteeg 2 te Lunteren 656385

Zienswijze

Indiener verzoekt om de vorm van het bouwvlak te wijzigen zodat een nieuwe stal in dezelfde lengterichting als de bestaande stal kan worden gebouwd.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd.

202: Laarweg 5 te Harskamp 658568

Zienswijze

Het perceel heeft de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit gekregen. Op 13 november 2001 is een milieuvergunning verleend voor 17244 legkippen, 20 melkkoeien en 25 stuks jongvee. Dit is 74,5 NGE. In het vigerende bestemmingsplan had het perceel ook agrarisch met nevenactiviteit. Men heeft dat echter nooit geweten. Er is een BOP ingediend en men is bezig met een nieuwe aanvraag die voor 1 juli 2011 moet worden ingediend. Als deze getoetst wordt aan het bestemmingsplan, dan moet deze gewijzigd worden. Het is een situatie die al 40 jaar gedoogd wordt. Hieraan kunnen rechten ontleend worden. Verzocht wordt om de bestemming Agrarisch Groot met intensieve veehouderij.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. Uw verzoek is op ontwikkeling gericht. Het maakt daarbij geen verschil of op de betreffende locatie al 40 jaar agrarische activiteiten zijn. Dit is immers toegestaan op basis van het geldende bestemmingplan. Alleen de doorgroeimogelijkheden zijn bij deze bestemming beperkt. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

203: Laarweg 8 te Harskamp 658386

Zienswijze

Eind januari 2011 (kenmerk brief: 651959) liet het college aan indiener weten dat de huidige bestemming van het perceel (Agrarisch Middelgroot) in het nieuwe bestemmingsplan zou worden overgenomen. Op zijn vraag of indiener daarmee kon instemmen liet deze weten zijn antwoord voorlopig even aan te houden, en wel totdat er meer duidelijkheid is m.b.t. het bestemmingsplan Wekerom Bedrijventerrein. Zolang dat niet het geval is vraagt indiener het ontwerpplan op dit onderdeel niet te accorderen.

Antwoord

Inmiddels is er een gesprek geweest tussen indiener en gemeenteambtenaren. Hierin is aan de orde gekomen dat de indiener met name moeite heeft met het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Wekerom en niet zozeer met het voorliggende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Met indiener is besproken dat het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein een eigen procedure volgt en hij daarin zijn zienswijzen kan laten horen.

204: Laarweg 15 te Harskamp 658744

Zienswijze

1. Ten aanzien van de gevoerde procedure in het kader van artikel 19, lid 2 van de WRO is het bouwvlak van het perceel Laarweg 15 te Wekerom sterk ingekrompen en komt niet overeen met de plankaart die is opgemaakt voor het betreffende perceel.
2. Daarnaast is de bestemming 'bedrijf' veranderd in 'sport.'
3. De aanduiding 'manege' dekt niet de lading dan de aanduiding 'multifunctioneel facilitair paardencentrum'.
4. Het is onjuist dat op basis van de inventarisatie er 5937 m² vergunde bedrijfsbebouwing aanwezig is terwijl de procedure ging over 10.000 m².
5. Door niet de mogelijkheden die gecreeërd werden door het voeren van de genoemde procedure onverkort over te nemen in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied wordt cliënt onevenredig in haar belangen geschaad.
6. Cliënt wenst de door hem betaalde € 23.000 terug te ontvangen omdat het voorontwerp-bestemmingsplan (wat de basis vormde voor de 19.2 procedure) niet voortgezet is.
7. Tevens dient de gemeente een tweede bedrijfswoning toe te staan.

Antwoord

1. Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij de verbeelding aangepast conform de plankaart zoals die is opgemaakt ten dienste van het voorontwerp-bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 'omgeving laarweg 15 te Harskamp'.
2. Conform de "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)" dienen maneges bestemd te worden met de bestemming sport. Op basis van wetgeving dient derhalve een sportbestemming met aanduiding 'manege' opgenomen te worden.
3. Wij hebben de bedoeling gehad om de bestaande rechten te respecteren in het voorliggend bestemmingsplan. In die zin dienen de gecreëerde mogelijkheden die in het voorontwerp-bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt te vertalen in het huidige bestemmingsplan. Nadere bestudering naar de verschillen tussen het eerdergenoemde voorontwerp en het onderhavige bestemmingsplan leert ons dat we per abuis alleen de mogelijkheden voor ondergeschikte verblijfsruimten en – kantoorruimten niet in het voorliggend bestemmingsplan hebben opgenomen. Naar aanleiding van uw zienswijze zal dit alsnog worden verwerkt.
4. In het voorontwerp bestemmingsplan is een maximale oppervlakte van 9250 m² aan bebouwing toegestaan. Zodoende zullen we deze oppervlakte opnemen in de bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan.
5. Nogmaals gesteld is het nimmer de bedoeling geweest om bestaande rechten te beperken. Zodoende zal het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd worden waarbij de bestaande rechten vanuit het voorontwerp bestemmingsplan (en de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO) voor het perceel Laarweg 15 te Wekerom gerespecteerd worden.
6. Als de indiener van de zienswijze het niet eens is met de legesheffing, dan had in indiener in dat proces bezwaar moeten maken tegen de legesheffing.

7. Naast het feit dat het noodzaakcriterium voor een tweede bedrijfswoning moeizaam te onderbouwen is, heeft het college geenszins de bedoeling gehad om met het genoemde voorontwerp bestemmingsplan een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken. Zodoende zien wij geen reden om op de verbeelding aan te duiden dat op het perceel Laarweg 15 twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

205: Laarweg 17 en 17a te Harskamp 658344 en 658695

Zienswijze

Indiener geeft aan dat onterecht maar één woonbestemming is opgenomen op het betreffende perceel. Indiener geeft aan dat het college op 11 mei 1966 vergunning heeft verleend om in de woongelegenheid aan de Laarweg 17a te wonen en dat sindsdien het gebruik onafgebroken als zelfstandige woonruimte is gebruikt. Gelet hierop is het gebruik van de woongelegenheid aan de Laarweg 17a, zo dat niet al is gelegaliseerd door het overgangsrecht van het nu nog vigerende bestemmingsplan, in ieder geval gelegaliseerd door de voorganger(s) van het nu nog vigerende bestemmingsplan. De correspondentie die tussen de gemeente en indiener is gevoerd in de jaren negentig over deze woning kan daaraan niets afdoen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat een situatie die onder het overgangsrecht valt niet nogmaals onder het overgangsrecht kan worden gebracht. Verzocht wordt om het bestemmingsplan in die zin aan te passen dat twee woningen zijn toegestaan. Het verzoek wordt verder onderbouwd door het feit dat op de inventarisatiekaart van het bestemmingsplan twee wooneenheden zijn aangegeven en dat onroerend zaakbelasting wordt betaald voor beide adressen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

206: Laarweg 18 en 20 te Harskamp 658301

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwblok aan te passen conform het oude bestemmingsplan. In het ontwerp bestemmingsplan heeft dit perceel een veel kleiner bouwblok gekregen dan in het geldende plan.

Antwoord

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan inderdaad een groter bestemmingsvlak. In het definitieve bestemmingsplan zal dit bestemmingsvlak alsnog worden overgenomen. Gelet op de omvang en de beperkte bouw mogelijkheden zal echter een bouwvlak worden opgenomen.

207: Laarweg 24 te Harskamp 658139 en 658488

Zienswijze

1. Indiener verzoekt om de vorm van het bouwvlak aan te passen. In 2007 is bouwvergunning verleend voor een landbouwloods welke thans niet ligt binnen het bouwvlak. Graag het bestemmingsplan hierop aanpassen.
2. Gelet op de bedrijfsomvang (94 NGE) en de huidige bebouwing wordt verzocht om de bestemming te wijzigen in 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'.
3. Verder verzoekt de indiener om het bouwvlak alvast te vergroten naar 6.500 m². Hiermee worden problemen en allerlei procedures in de toekomst voorkomen.
4. Tot slot is indiener van mening dat het Reconstructieplan veel meer mogelijkheden biedt dan de gemeente Ede nu heeft opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. In andere gemeenten wordt op basis van hetzelfde Reconstructieplan meer ruimte geboden voor ontwikkeling.

Antwoord

1. De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.
- 2/3. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
4. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

208: Laarweg 27 te Harskamp 658733

Zienswijze

Indiener vraagt om toekenning van een tweede bedrijfswoning. Al dertig jaar is op het perceel een woning als zodanig in gebruik. Het gaat om een zomerwoning die de moeder van cliënt vanaf medio 1980 permanent is gaan bewonen. Indiener meent dat daarmee in de loop der jaren rechten zijn ontstaan op de gevraagde toekenning.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

209: Laarweg 30 te Harskamp 658707

Zienswijze

Indiener vraagt het geprojecteerde bouwvlak te verleggen. Het beeldkwaliteitsplan geeft namelijk aan dat er naast de woning niet mag worden gebouwd. Daarom wordt gevraagd om vergroting van van het bouwblok voorzover gelegen achter de bestaande stallen zodat er mogelijk een een stal kan worden gebouwd.

Antwoord

Conform de zienswijze is een deel van het bouwvlak dat is gelegen naast de bedrijfswoning verplaatst naar de achterzijden (oostzijde) van het bouwvlak.

210: Lage Valkseweg ong. (naast 130) te Lunteren 658392

Zienswijze

Het perceel heeft geen bouwmogelijkheid gekregen Het is niet juist om de bestemming 'Buurtschap' weg te laten. Het was weliswaar geen directe bouwtitel, maar binnen de bestemming buurtschap was het wel mogelijk om bouwrechten van elders naar deze locatie te verplaatsen. Nu is de grond feitelijk te duur gekocht. Verzocht wordt om bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat hetgeen mogelijk was ook mogelijk blijft. Voor dit perceel was het de bedoeling om drie woningen te bouwen. Twee zijn er inmiddels gerealiseerd.

Antwoord

Voor een uitgebreide reactie op de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

211: Lage Valkseweg 34 te Wekerom 658834 en 664047

Zienswijze

1. De bouwpercelen zijn op een onjuiste wijze aan elkaar gekoppeld. Er is een tekening bijgevoegd, waarop de werkelijke situatie is aangegeven. Voor het perceel Lage Valkseweg 34 is gedeeltelijk een agrarisch groot bouwperceel opgenomen. Voor het perceel aan de Oud Willinkhuizerweg 8 is een woonbestemming opgenomen. Dit is echter niet conform de feitelijke en vergunde situatie. Op 15 november 2005 is een veranderingsvergunning verleend. Hieruit blijkt dat de vergunning is verleend voor de Lage Valkseweg 34 en de Oud Willinkhuizerweg 8 in Wekerom. Er is dus sprake van één inrichting met twee bedrijfswoningen. Uit het vigerende plan blijkt ook niet dat voor de veehouderij een woonbestemming was opgenomen.
2. In het bouwperceel is onvoldoende ruimte opgenomen voor het vervormen van het bouwperceel. De wens is om de stal aan de oostzijde om te bouwen van varkensstal naar vleeskalverenstal en deze te vergroten. Daarom moet het bouwperceel aan de oostzijde worden vergroot. Het extra oppervlak kan evenredig aan de achterzijde worden weggehaald.
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
4. Over een gedeelte van de veehouderij is een hoogspanningsleiding opgenomen in het bestemmingsplan. Deze is echter al 10 jaar geleden verwijderd. Dit leidt tot onnodige beperkingen. Het verzoek is om deze leiding van de verbeelding af te halen.
5. Er is geen planschaderisicoanalyse ter inzage gelegd. Het verzoek is om de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk te maken door in te gaan op het planschade-aspect. Het plan heeft immers beperkingen ten opzichte van het vigerende plan.

Antwoord

1. De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen. De opgenomen bestemmingen c.q. bouwvlakken komen niet geheel overeen met het geldende bestemmingsplan. Voor het perceel Willinkhuizersteeg 2 is de geldende bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten' overgenomen van het geldende bestemmingsplan. Voor dit perceel is het bestemmingsvlak gewijzigd. Aan de Noord-westzijde was een deel van het perceel toegevoegd aan een ander perceel door middel van een koppelteken. Door bovenstaande wijziging is eveneens het perceel Lage Valkseweg 36 gewijzigd. Op basis van de milieuvergunning moet dit perceel worden gekoppeld met een agrarisch bouwvlak in westelijke

- richting. Naar onze mening is het perceel Lage Valkseweg 34 correct overgenomen van het geldende bestemmingsplan. Voor dit perceel is de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot' overgenomen. Uw verzoek om de woning Oud Willinkhuizerweg 8 aan het agrarisch bouwvlak toe te voegen wordt gehonoreerd. Hoewel het formeel gaat om een nieuwe ontwikkeling, kan in dit geval medewerking worden verleend. Het 'omzetten' van een bestaande burgerwoning naar bedrijfswoning is in planologisch opzicht van ondergeschikte aard. Hiervoor hoeven geen afzonderlijke onderzoeken te worden uitgevoerd. Omliggende bedrijven c.q. percelen worden hierdoor niet onevenredig benadeeld. Wij hebben uw verzoek dan ook gehonoreerd en het perceel toegevoegd aan het agrarische bouwvlak.
2. De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.
 3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
 4. Verder hebben wij vastgesteld dat de hoogspanningsverbinding niet meer aanwezig is. De dubbelbestemming 'hoogspanningsverbinding' is derhalve verwijderd.
 5. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

212: Lage Valkseweg 62 te Wekerom 658813

Zienswijze

Gelet op de bedrijfsontwikkelingen op de locatie is de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit niet toereikend voor deze veehouderij. Er is een overzicht van aanwezige dieren bijgevoegd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Verzocht wordt om een bruikbaar agrarisch bouwperceel. Het perceel is nu te beperkend en te klein. Bij het wijzigen naar een agrarische bestemming moet ook het bouwperceel worden vergroot. Dit moet gebaseerd zijn op de feitelijke en vergunde situatie, waarbij ook de woning en voederopslag binnen het bouwvlak moeten liggen. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is van toepassing voor het perceel. Nu wordt voldaan aan de voorwaarden, dient het perceel een agrarische bestemming te krijgen in het bestemmingsplan.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

213: Lage Valkseweg 62a te Wekerom 658927

Zienswijze

Voor het perceel is geen woonbestemming toegekend. Op de locatie is al jaren een woning aanwezig die sinds 1947 wordt bewoond. Uit de kaart blijkt dat voor dit perceel een bouwvergunning is afgegeven. Het algemene overgangsrecht is dan ook niet op zijn plaats. Het gebruik is in elk geval onder overgangsrecht van 1994 komen te vallen. Tweemaal onder het algemene overgangsrecht brengen van situaties is niet toegestaan. Dit volgt uit jurisprudentie (AB 2005,122 en Gst 2005, 7232,106). Het achterwege blijven van onderzoek is te kort door de bocht en juridisch onjuist. De keuze moet gemaakt worden tussen positief bestemmen of handhaven. Het laatste is niet opportuun, nu sinds lange tijd niet gehandhaafd is.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een

heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevend betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

214: Lage Valkseweg 64 te Wekerom 658952

Zienswijze

1. Voor het perceel is een Mer-beoordeling in behandeling voor vergroting en verandering van de veehouderij. Nu is voor het perceel de bestemming Agrarisch middelgroot opgenomen. Indien er wordt verzoekt om dit om te zetten naar Agrarisch Groot. Het Reconstructieplan biedt hiervoor mogelijkheden en via de wijzigingsprocedure in het bestemmingsplan is het ook mogelijk. In het kader van de efficiëntie wordt verzocht om dit reeds nu te doen om tijd en geld te besparen. De gemeente moet dit nu onderzoeken, of dit mogelijk is. Het doorschuiven naar een separate procedure leidt tot een motiveringsgebrek van het college. Het uitgangspunt dat het plan conserverend moet zijn is daarbij onvoldoende.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
3. De goothoogte van 4 meter zonder afwijkingmogelijkheid is te beperkt. In de praktijk is 4 meter lang niet altijd voldoende. Een goothoogte van zes meter is reëel, nu ook Barneveld die goothoogte kent.

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
- 2/3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

215: Lage Valkseweg 68 te Wekerom 658371

Zienswijze

De zienswijze van indiener is gericht tegen de bestemming "wonen"(zonder toevoeging). Hij vraagt die bestemming te wijzigen in "Wonen-agrarisch nevenactiviteiten toegestaan", zoals dat ook in de onmiddellijke omgeving is gedaan t.a.v. vergelijkbare percelen. Het perceel van indiener heeft een oppervlakte van 1.36 ha. Binnen het bouwblok staat een woning met kantoorruimte (adviesbureau), bijgebouwen en dierenverblijven..

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Wonen". Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een

verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

216: Lage Valkseweg 90 te Lunteren 658788

Zienswijze

1. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarisch bedrijf Middelgroot. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Wonen opgenomen. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Ontwikkelingen worden in principe niet mogelijk gemaakt. Het is niet opportuun om de agrarische bestemming af te nemen. Agrarische activiteiten vallen onder de werkingssfeer van het Besluit Landbouw milieubeheer. Nu is voorzien in de milieutechnische mogelijkheden is hiermee een basis gelegd om de vigerende bestemming te behouden.
2. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Wonen". Wij hebben vastgesteld dat in het ontwerp bestemmingsplan abusievelijk de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' is opgenomen. Gelet op de uitgangspunten van het bestemmingsplan, dat geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, zal dit ambtshalve worden gewijzigd. Het verzoek om een agrarische bestemming op te nemen is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. In het ontwerp bestemmingsplan is de geldende bestemming overgenomen. Daarmee bestaat naar onze mening geen planschaderisico.

217: Lage Valkseweg 94 te Lunteren 658680

Zienswijze

De verbeelding vermeldt "2" woningen binnen het bouwperceel. Behalve de woning op nr. 94 staan er echter nog twee woningen, nl. op nummer 92 én een woning zonder huisnummer die er vanaf 1960 staat. Die laatste is ontstaan als noodwoning en tot op heden als zodanig in gebruik. Het pand is aangesloten op de nutsvoorzieningen en riolering. Indiener vraagt deze derde woning als zodanig op de verbeelding te zetten.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een derde woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

218: Lage Valkseweg 98 te Lunteren 659035

Zienswijze

Indiener verzoekt om de oude woning (karakteristiek waardevol) als woning te bestemmen. Het bedrijf komt daardoor op slot, maar de eigenaar vindt dit geen probleem, omdat hij tocht niet meer kan uitbreiden vanwege omliggende burgerwoningen.

Antwoord

Op 16 januari 2006 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning. Deze vergunning is onder de voorwaarde verleend dat alle woonvoorzieningen uit de bestaande bedrijfswoning moeten worden gehaald en gebruikt worden als bedrijfsruimte. Uw verzoek heeft betrekking op de voormalige bedrijfswoning. Abusievelijk hebben wij in het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding 'twee bedrijfswoningen' opgenomen. Gelet op het voorgaande is deze aanduiding in het definitieve bestemmingsplan verwijderd. Uw verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Voor uw situatie is het daarbij van doorslaggevende betekenis of de noodzaak van een tweede bedrijfswoning kan worden aangetoond.

219: Lage Valkseweg 110 te Lunteren 658318

Zienswijze

Het perceel heeft geen bouwmogelijkheid gekregen Het is niet juist om de bestemming 'Buurtschap' weg te laten. Het was weliswaar geen directe bouwtitel, maar binnen de bestemming buurtschap was het wel mogelijk om bouwrechten van elders naar deze locatie te verplaatsen. Verzocht wordt om bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat hetgeen mogelijk was ook mogelijk blijft. Tevens was het mogelijk om binnen deze bestemming een bedrijf te vestigen, hetgeen een meerwaarde was voor het perceel.

Antwoord

Voor een uitgebreide reactie op de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

220: Lage Valkseweg 121 te Lunteren 658418 en 658738

Zienswijze

Indiener verzoekt om de vorm van het bouwvlak te wijzigen. In het ontwerp bestemmingsplan is het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing gesitueerd, zodat het niet meer mogelijk is om binnen de kaders van het bestemmingsplan een bijgebouw te realiseren van 75 m². De verbinding in het bouwvlak tussen de bedrijfshal en de woning kan komen te vervallen. Indicatief is een situatietekening bijgevoegd.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is aangepast conform de zienswijze. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

221: Lage Valkseweg 135 en 135a te Lunteren 657369

Zienswijze

Volgens indieners geeft de verbeelding de huidige situatie niet correct weer. Vanaf 1992 is er sprake van twee bedrijfswoningen. In de voorontwerpfase maakte de verbeelding nog melding van beide bedrijfswoning, nu staat enkel nr. 135 als zodanig vermeld. Ook ontbreekt de aanduiding "(2)". Indieners vragen om aanpassing van de verbeelding

Antwoord

Op 26 oktober 1992 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een tweede bedrijfswoning. In het definitieve bestemmingsplan zal alsnog de aanduiding 'twee bedrijfswoningen' worden opgenomen.

222: Lage Valkseweg 137 te Lunteren 658866**Zienswijze**

1. Door de gemeente is bij het niet in behandeling nemen van een aanvraag om milieuvergunning aangegeven dat de integrale herziening mogelijkheden zou bieden voor bedrijfsontwikkeling. Het bouwperceel van 1 ha zoals dat is ingetekend is ontoereikend om de gewenste bedrijfsopzet te realiseren. Verzocht wordt om het bouwperceel te vergroten tot 1,5 ha (zie tekeningen). Het perceel ligt in het LOG.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m². Zeker bij nertsen is dit nodig, gelet op het feit dat deze niet in lagen gehouden mogen worden. Het gaat dan om lage gebouwen met veel oppervlakte.
3. Er is geen planschaderisicoanalyse ter inzage gelegd. Het verzoek is om de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk te maken door in te gaan op het planschade-aspect. Het plan heeft immers beperkingen ten opzichte van het vigerende plan.

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.
4. Tot slot wordt op verzoek de woning Lage Valkseweg 137 bestemd als bedrijfswoning. Hierover heeft onlangs een gesprek plaatsgevonden waarin dit is verzocht. Hoewel het formeel om een nieuwe ontwikkeling gaat, kan in dit geval medewerking worden verleend. De betreffende woning is namelijk in de milieuvergunning al beschouwd als bedrijfswoning. Daarnaast behoeven geen nadere onderzoeken te worden uitgevoerd voor de planwijziging. Tot slot heeft het bestemmen als bedrijfswoning geen nadelige invloed op de omgeving.

223: Lage Valkseweg 155 te Lunteren 656361**Zienswijze**

Indiener verzoekt om de specifieke aanduiding 'loonwerkbedrijf' te vergroten conform de vergunde situatie. Naar de mening van indiener is in totaal 940 m² vergund.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan van 1994 is een nevenactiviteit mogelijk gemaakt ten behoeve van een loonwerkbedrijf. Deze aanduiding 'loonwerkbedrijf' zal alsnog worden overgenomen. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat een gebouwde loods op dit perceel in afwijking van de bouwvergunning is gebouwd. Hiervoor zal een gewijzigde bouwvergunning moeten worden aangevraagd, op basis waarvan kan worden beoordeeld of dit alsnog kan worden vergund.

224: Lage Valkseweg 160 te Lunteren 658143

Zienswijze

Indiener geeft aan dat zijn perceel met de artikel 30-herziening in 2002 de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot' heeft gekregen. Deze bestemming is onterecht niet overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Antwoord

Abusievelijk is dit perceel omgezet naar 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot'. In de artikel 30- herziening heeft dit perceel de aanduiding 'groot' gekregen. Op basis van de milieuvergunning is geconcludeerd dat de bedrijfsomvang voldoet aan de ondergrens van 20 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid). In het bestemmingsplan zal alsnog de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot' worden overgenomen.

225: Lage Valkseweg 172 te Lunteren 658886

Zienswijze

1. Er zijn plannen voor een nieuwe stal. Omdat er op korte afstand een woning van derden ligt, moet het bouwvlak groter om dit te kunnen realiseren. In de bijlage is het gewenste bouwperceel ingetekend. Het ligt in het LOG.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
3. Voor het aangrenzende perceel Lage Valkseweg 170 is de bestemming Wonen opgenomen. Dit was ook al zo. De woning ligt binnen de geurcontour en is daarmee een belemmering. Door het bouwvlak groter te maken dan de woning, is het mogelijk om de woning (met de bijbehorende gebruiksmogelijkheden) uit te breiden in de richting van het agrarisch perceel. Dit is een verslechtering ten opzichte van de huidige planologische situatie. Verzocht wordt om te regelen dat er geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt ten behoeve van een beroep aan huis en/of kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Verzocht wordt om ook hiervoor een bepaling op te nemen waarbij de belangen van naburige percelen kunnen worden betrokken.
4. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij de vorm van het bouwvlak aangepast, zodat een strook nabij de burgerwoning is verplaatst naar de noordzijde. Daarmee wordt de oppervlakte echter niet vergroot. Het verzoek om het bouwvlak te vergroten is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. Voor wat betreft het verzoek om een bouwvlak op te nemen binnen de bestemming "Wonen", merken wij op dat de bestaande woningen zijn 'gefixeerd'. Dat betekent dat de woning in beginsel alleen op dezelfde plaats kan worden herbouwd (vgl. artikel 15.2.3 sub f ontwerp bestemmingsplan). Deze bepaling hebben wij met name opgenomen vanuit de verplichte milieuzonering. Het opnemen van een bouwvlak is daarmee niet noodzakelijk. In de planregels hebben wij vervolgens een afwijkingsbepaling opgenomen om een woning te herbouwen op een andere locatie indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, waaronder milieuhygiënische belemmeringen en belangen van belendende percelen. Uw verzoek om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor beroep aan huis en kleinschalig bedrijfsactiviteiten wordt gehonoreerd voor zover sprake is van een bijgebouw. Daarmee kan per geval worden beoordeeld of geen belemmeringen bestaan voor het betreffende gebruik. Voor mantelzorg is dit al geregeld in het ontwerp bestemmingsplan voor zover het gaat om 'bijgebouwen'. In het

definitieve bestemmingsplan zal dit ook worden geregeld voor de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van vergroting van de woning met 100 m³.

4. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

226: Lage Valkseweg 173 te Lunteren 658783

Zienswijze

1. Voor het perceel is de bestemming Agrarisch bedrijf, middelgroot opgenomen. Het bedrijf is recent vergroot en men wenst een bestemming passend bij het agrarische bedrijf. Het perceel ligt in het LOG. Verzocht wordt om de bestemming om te zetten naar Agrarisch bedrijf Groot. Op grond van het Reconstructieplan kan dit. Door dit nu op te nemen wordt veel tijd en geld bespaard, omdat anders een wijzigingsprocedure gevolgd moet worden. De plicht rust op de gemeente om te onderzoeken of deze aanvraag mogelijk is. Het doorschuiven naar een separate procedure kan niet zomaar, dit leidt tot een motiveringsgebrek. Een verwijzing naar het conserverend karakter is op voorhand onvoldoende, omdat anderzijds wel zaken worden gewijzigd.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
3. De goothoogte van 4 meter zonder afwijkingsmogelijkheid is te beperkt. In de praktijk is 4 meter lang niet altijd voldoende. Een goothoogte van zes meter is reëel, nu ook Barneveld die goothoogte kent.

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
- 2/ 3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

227: Lage Valkseweg 175 te Lunteren 658560

Zienswijze

1. De belijning van het bouwperceel klopt niet met de enige tijd geleden aangevraagde vergunningen. Verzocht wordt om dit aan te passen conform het bijgevoegde kaartje.
2. De maximale zijwandhoogte van 4 meter is te laag. Bij het toepassen van hogere volièresystemen is meer ruimte nodig. In omliggende gemeenten is 6 meter standaard.

Antwoord

1. De aangevraagde vergunning past binnen de mogelijkheden van het geldende en nieuwe bestemmingsplan. Voor de nieuwe stal zal echter de vorm van het bouwvlak worden aangepast. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar
2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

228: Lage Veldweg 10 te Lunteren 658911

Zienswijze

Het perceel heeft in het ontwerp de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit gekregen. Op het perceel is al sinds vele jaren een constructie/handelsbedrijf aanwezig. Binnen het vigerend plan heeft het ook de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit. Gelet op het feitelijke gebruik zou daarmee het gebruik onder het overgangsrecht komen te vallen. Dit is ongewenst. Verzocht wordt om

de bestemming Bedrijf met de specifieke vorm van bedrijf - constructie/handelsbedrijf op te nemen, dan wel een andere passende bestemming

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. U geeft aan dat het huidige gebruik onder het overgangsrecht valt van het geldende bestemmingsplan. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

229: Lage Veldweg 20 te Lunteren 656903

Zienswijze

Indiener verzoekt om het feitelijke gebruik voor een hulp-/installatiebedrijf in het bestemmingsplan op te nemen. Voor het perceel is de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit' opgenomen. Naast het agrarisch bedrijf (vleesvarkens) heeft de eigenaar een agrarisch hulp-/installatiebedrijf (reparatie voerbakken en voerwagens). Op de tekening staat aangegeven welke schuren hiervoor worden gebruikt (ca. 328 m²).

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Uit onze administratie is niet beleden dat voor de genoemde activiteiten een vergunning is verleend. Het verzoek moet daarmee worden beschouwd als een nieuwe ontwikkeling. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

230: Lage Veldweg 23 te Lunteren 658478

Zienswijze

Betrokkene zegt haar perceel (woning + schuren) gekocht te hebben als klein-agrarisch object, zoals met de gemeente Ede overeengekomen (brief 23 april 2004). Het ontwerp gaat daaraan voorbij want daarin is enkel de bestemming "wonen" opgenomen. Gevraagd wordt om de bestemming te vervangen door de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteiten.

Antwoord

Onlangs heeft een gesprek plaatsgevonden op het gemeentekantoor met alle betrokken partijen. Daarin is vastgesteld dat een bijzondere situatie is ontstaan die planologisch niet kan worden opgelost in het voorliggende bestemmingsplan. Mede in afwachting van nieuwe regelgeving (plattelandswoning) is besloten om de adressen Lage Veldweg 19, 21 en 23 uit het bestemmingsplan te laten. Daarmee blijft het bestemmingsplan van 1994 van toepassing. Genoemde adressen hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'. In het verleden zijn ten behoeve van dit bedrijf drie bedrijfswoningen vergund. De gemeente zal in 2011 het initiatief nemen om met betrokken partijen de situatie verder uit te werken om tot een goede planologische regeling te komen. U behoeft daarmee vooralsnog geen actie te ondernemen.

231: Lage Veldweg 23 te Lunteren 658395

Zienswijze

1. Het perceel heeft de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit gekregen. Dit is niet toereikend, omdat er op het perceel een volwaardig agrarisch bedrijf is met 532 mestkalveren. In het vigerende plan heeft het de bestemming Agrarisch Groot. Dit is in overleg met de gemeente gesplitst. Vooraf is er overleg gevoerd met de gemeente, dit blijkt ook uit de brief van de gemeente d.d. 23 april 2004, waarbij afspraken zijn gemaakt en vastgelegd. Het gaat hier dus niet om een nieuwe ontwikkeling, maar om een recht.
2. Door het aanbrengen van de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit, ontstaat grote schade, omdat het bedrijf dan op slot zit en dus ook niet kan omschakelen naar andere diersoorten.
3. Er is geen sprake van onvoorziene omstandigheden zoals in de brief genoemd. De onvoorziene ontwikkeling is het slopen van de woning op nummer 21, waardoor er bezwaren uit de omgeving zijn gekomen, die door de eigenaar zelf zijn veroorzaakt. Als daar een oplossing voor kan worden gevonden door een vervangende nieuwe woning op de nu gewenste plaats en met de bestemming met daarin 2 woningen, dan heeft men daar geen bezwaar tegen, mits op zijn perceel een agrarisch bouwblok middelgroot wordt aangebracht.

Antwoord

Onlangs heeft een gesprek plaatsgevonden op het gemeentekantoor met alle betrokken partijen. Daarin is vastgesteld dat een bijzondere situatie is ontstaan die planologisch niet kan worden opgelost in het voorliggende bestemmingsplan. Mede in afwachting van nieuwe regelgeving (plattelandswoning) is besloten om de adressen Lage Veldweg 19, 21 en 23 uit het bestemmingsplan te laten. Daarmee blijft het bestemmingsplan van 1994 van toepassing. Genoemde adressen hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'. In het verleden zijn ten behoeve van dit bedrijf drie bedrijfswoningen vergund. De gemeente zal in 2011 het initiatief nemen om met betrokken partijen de situatie verder uit te werken om tot een goede planologische regeling te komen. U hoeft daarmee vooralsnog geen actie te ondernemen.

232: Lage Veldweg 25 te Lunteren 658912

Zienswijze

Men verzoekt om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de gewenste bestemming op te nemen, zeker wanneer de partiële herziening van het bestemmingsplan voor de Lage Veldweg 25 in Lunteren, eerder wordt vastgesteld.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Er is inderdaad een verzoek om bestemmingsplanwijziging in behandeling. Er heeft echter nog geen volledige belangenafweging plaatsgevonden, zodat het verzoek niet kan worden meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

233: Lange Heideweg 12 te Otterlo 658758

Zienswijze

1. Uit de luchtfoto blijkt dat het bouwperceel aan de oostzijde onvoldoende ruim is ingetekend. De nieuw te bouwen vleeskalverenstal waarvoor inmiddels vergunningen zijn verleend valt net buiten het vigerende bouwperceel. Vergroting is dus noodzakelijk. Zeker in deze tijd waarin schaalvergroting en specialisatie noodzakelijk zijn. Het is de wens om binnen afzienbare tijd het aantal vleeskuikenouderdieren uit te breiden. Hiervoor is nieuwbouw van een stal noodzakelijk. Deze valt volledig buiten het bouwperceel. Voor deze veranderingen is inmiddels een positieve afwijzing in het kader van de Natuurbeschermingswet verleend. Verzocht wordt om het bouwperceel te vergroten conform de bijgevoegde tekening.

2. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het 'schoorsteeneffect' om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat de vergunde bebouwing binnen het bouwvlak ligt. Het verzoek tot vergroting van het bouwvlak voor toekomstige uitbreiding is op ontwikkeling gericht. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen
- 2/3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

234: Lange Heideweg 14 te Otterlo 658950

Zienswijze

Uit een vergelijking tussen de verbeelding en de werkelijke en vergunde situatie blijkt dat het ingetekende bouwvlak te klein is. Op basis van de huidige verbeelding is een sleufsilos en vergunde stal niet binnen het bouwvlak getekend. Verzocht wordt om het bouwperceel aan te passen zoals in de bijlage aangegeven.

Antwoord

Op 26 januari 2011 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een nieuwe rundveestal. De vorm van het bouwvlak is aangepast conform de vergunde situatie. Daarbij is een deel van het bouwvlak aan de westzijde in mindering gebracht en aan de achterzijde toegevoegd. Volledigheidshalve wordt op deze plaats opgemerkt dat sleufsilos onder voorwaarden buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Hiervoor kan het college van burgemeester en wethouders een vergunning verlenen. Daarmee is het niet noodzakelijk om het bouwvlak hiervoor te vergroten.

235: Lange Heideweg 17 te Otterlo 658482 en 658372

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de betreffende woning onterecht als tweede bedrijfswoning is aangemerkt bij het agrarische bedrijf van Lange Heideweg 19. Indiener heeft de woning in 2008 gekocht als burgerwoning van de eigenaar van Lange Heideweg 19. Op Lange Heideweg 17 is geen intensieve veehouderij aanwezig. Ik ben regelmatig op het gemeentehuis geweest en er is steeds gezegd dat wij een normale woning hebben omdat de WOZ en huisnummer ook van een gewone woning zijn.

Antwoord

In planologisch opzicht wordt deze woning beschouwd als 'tweede' bedrijfswoning. Ook in de destijds verleende bouwvergunning staat expliciet aangegeven dat het om een tweede bedrijfswoning gaat. Door de verkoop van deze bedrijfswoning aan een persoon die geen binding heeft met het agrarische bedrijf is een met het bestemmingsplan strijdige situatie ontstaan. De aanduiding 'intensieve veehouderij' heeft geen betrekking op uw (bedrijfs)woning, maar op het totale bedrijf. Uw verzoek om een 'Woonbestemming' op te nemen kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te

ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

236: Lange Heideweg 17 en 19 te Otterlo 658891

Zienswijze

1. Het bedrijf ligt in het Verwevingsgebied. In april 2008 is milieuvergunning verleend voor 1000 vleesvarkens en 8213 fokteven van nertsen. Men wil de varkenstak beëindigen en de nertsentak uitbreiden. Een aanvraag hiervoor is ingediend. Deze is geweigerd omdat het bebouwd oppervlak te groot zou zijn. Door de gemeente is aangegeven dat dit bestemmingsplan mogelijkheden zou bieden voor bedrijfsontwikkeling.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
3. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

237: Lange Heideweg 21 te Otterlo 658789

Zienswijze

1. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch bedrijf Groot gekregen. Het blijkt dat het bouwvlak te klein is. Dit blijkt uit een vergelijking tussen de verbeelding en de feitelijke situatie. Daarnaast is geen rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding van het aantal sleufsilos. Dit is al meermalen kenbaar gemaakt. Verzocht wordt om het bouwperceel te wijzigen conform de bijgevoegde tekening.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Volledigheidshalve merken wij nog op dat sleufsilos onder voorwaarden buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Hiervoor kan het college van burgemeester en wethouders een vergunning verlenen. Daarmee bestaat geen aanleiding om het bouwvlak hiervoor te vergroten.
2. Voor een uitgebreide reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

238: Lange Heideweg 24 te Otterlo 658835

Zienswijze

1. Het perceel ligt deels in het LOG en deels in het Verwevingsgebied. Uit de verbeelding blijkt dat het perceel wordt aangewezen als Verwevingsgebied. Dit is niet gemotiveerd. De mogelijkheden van het LOG moeten gelden voor het hele perceel.
2. Het bedrijf is samen met het bedrijf aan de Lange Heideweg 26 in één bouwblok ingetekend. Dit is niet juist. Het gaat om twee inrichtingen. Sinds eind jaren '70 is dit het geval. er zijn ook separate milieuvergunningen. Beide percelen moeten dan ook een afzonderlijk bouwperceel krijgen. Binnen het bouwperceel zijn er onvoldoende mogelijkheden om het bedrijf uit te breiden. Verzocht wordt om het perceel aan te passen (tekening is bijgevoegd).
3. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².

Antwoord

1. Op basis van artikel 27 van de Reconstructiewet heeft de gemeente de opdracht om in het bestemmingsplan de onderdelen van het reconstructieplan die rechtstreeks doorwerken over te nemen. In het reconstructieplan 'Gelderse Vallei/Utrecht-Oost' is o.a. het agrarisch buitengebied van Ede opgedeeld in gebieden waarvoor verschillende beleidsdoelen gelden, namelijk 'extensiveringsgebieden', 'verwevingsgebieden' en 'landbouwontwikkelingsgebieden'. Deze verdeling moet worden overgenomen in het bestemmingsplan. In het reconstructieplan is een regeling opgenomen indien een agrarisch bouwvlak wordt doorsneden door deze gebiedsaanduiding. Voor uw situatie is paragraaf 4.8 (blz. 84) van belang. Daarin is namelijk bepaald dat wanneer een bouwvlak deels in het landbouwontwikkelingsgebied is gelegen, het beleid geldt voor die zone voor het gehele bouwvlak. Op basis van het reconstructieplan wordt uw bouwvlak derhalve volledig aangemerkt als landbouwontwikkelingsgebied. Om onnodige discussie te voorkomen, hebben wij de planregels waarin dit onderscheid van belang is hierop aangepast. Daarvoor hebben wij in de begripsbepalingen de bepaling uit het reconstructieplan verwerkt.
2. In het geldende bestemmingsplan (bezemronde 11 juli 1996) heeft dit perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'. Het bouwvlak is conform dit bestemmingsplan opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan dat nu voorligt. Uw verzoek om het bouwvlak te splitsen is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

239: Langesteeg 5 te Bennekom 658914

Zienswijze

1. Op het perceel is een transport- annex overslagbedrijf aanwezig. De bij de bestemming Bedrijf opgenomen aanduiding 'export en verzamelplaats van vee' is te beperkt, gelet op de bedrijfsvoering. In de loop van de jaren heeft het bedrijf zich ontwikkeld naar opslag, overslag en transport van diverse goederen. Ook is er een bedrijfswoning gerealiseerd. In overleg met de gemeente en om eventuele overlast voor omwonenden te verminderen is de aan- en afvoerroute van vrachtwagens gewijzigd en geoptimaliseerd. Er heeft door verschillende aanpassingen een landschappelijke kwaliteitsimpuls plaatsgevonden. Gelet hierop is het verzoek om de aanduiding te wijzigen in 'transport, overslag en logistiek'.
2. Uit de luchtfoto blijkt dat aan de oost- en zuidzijde de thans aanwezige verharding voor het bedrijf buiten het bestemmingvlak vallen. Daarnaast is er aan de westzijde alleen de bedrijfswoning aanwezig. Met betrekking tot de activiteiten, bestemming en vergunningen op de locatie Langesteeg 5 heeft intensief overleg plaats gehad tussen cliënt en gemeente. Er is ook een

- milieumelding gedaan. Gelet hierop wordt verzocht om het bouwperceel te wijzigen zoals op de bijgevoegde tekening aangegeven.
3. In het voorontwerp werd een milieucategorie genoemd, namelijk categorie 3. Bij de inspraak is aangegeven dat dit niet juist is, dat het om een categorie 4-bedrijf gaat, omdat er sprake is van een washal voor het wassen van vrachtwagens. Daarnaast worden er met toestemming tankwagens met gevaarlijke stoffen gestald. De milieucategorie is verdwenen in het ontwerp. Voor opslag- en transportbedrijven geldt volgens deze lijst categorie 2. Verzocht wordt alsnog categorie 4 op te nemen.
 4. In bijlage 3 wordt per bedrijf de oppervlakte van de bestaande bebouwing genoemd. Men kan zich niet verenigen met het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen. Verzocht wordt om in overleg met cliënt een exacte meting te laten plaatsvinden.
 5. Verzocht wordt om het oppervlak eenmalig te mogen vergroten met 25%.
 6. In het vigerende plan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen van 10%. Deze regeling is niet overgenomen in het ontwerp. Dit geldt alleen voor zover de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing na toepassing maximaal 1000 m² bedraagt. Verzocht wordt om dit maximum niet op te nemen.
 7. Het ontwerpplan stelt 300 m² als maximum en verwijst niet naar de bestaande bebouwing. Verzocht wordt om het bestaande oppervlak te legaliseren voor alle niet-agrarische bedrijven.
 8. De maximale hoogtes in het bestemmingsplan voldoen niet. In de regels is weliswaar een afwijkingsmogelijkheid voor de goothoogte opgenomen, maar niet voor de nokhoogte. Voor een transportbedrijf is een hogere bouwhoogte noodzakelijk. De goothoogte is nu al 5,5 meter. Dit is noodzakelijk voor de vrachtwagens. Verzocht wordt om de nokhoogte te verhogen tot minimaal 5,5 meter. Daarnaast is een nokhoogte van 10 meter aan de lage kant en wordt verzocht om een nokhoogte van 11 meter met ontheffing mogelijk te maken. Tenslotte dient de minimale dakhelling niet verplicht te zijn.
 9. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
 10. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.
 11. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. De aanduiding 'export en verzamelplaats van vee' is inmiddels tamelijk verouderd. Gezocht is naar een bestemming die dicht bij de oorspronkelijke bestemming ligt. Er zijn geen belemmeringen om tegemoet te komen aan de indiener van de zienswijzen. Immers gaat het in beide gevallen met name om de vrachtwagenbewegingen die maatgevend zijn. Het bestemmingsplan kan dan ook op die wijze worden aangepast.
2. De situatie is opnieuw goed bekeken. Een deel van de perceelsverharding is zonder vergunning aangelegd. Nu geldt voor het deel aan de zuidzijde van het perceel dat daarmee de situatie voor de omgeving sterk wordt geoptimaliseerd. Een wijziging van het bestemmingsvlak aan die zijde is dan ook planologisch wenselijk. Het deel van het bouwvlak dat nu naast en voor de woning is gelegen kan dan worden 'ingeleverd'. Het deel van het perceel aan de noordoostzijde wat in gebruik is genomen zonder vergunning heeft een verharding gekregen. Dit is, vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst. Tegen dit gebruik loopt ook een handhavingzaak. Het bestemmingsvlak wordt aan die zijde dan ook niet gewijzigd.
3. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel aangeduid met een specifieke aanduiding. Deze wordt als gevolg van de zienswijze gewijzigd. Hierdoor is het mogelijk om de huidige bedrijfsactiviteiten uit te voeren. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om overal de milieucategorieën 1 en 2 bij recht toe te staan. Bij bedrijven met een hogere milieucategorie is een specifieke aanduiding aangegeven, zodat het huidige gebruik ook bij recht kan worden voortgezet. Mocht men een andere bedrijfsactiviteit willen uitvoeren, dan is dat niet onmogelijk, maar dient er een aparte vergunning te worden verleend. Zodoende kan steeds worden beoordeeld of er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn. Hiermee worden ook de belangen van de eigenaren van de naastgelegen percelen gewaarborgd. Overigens is het voorliggende bestemmingsplan in die zin ruimer dan het geldende bestemmingsplan. Hierin werd

- ieder bedrijf specifiek aangeduid en mocht derhalve ook alleen die bedrijfsactiviteit worden uitgevoerd.
4. De oppervlaktematen in het ontwerpbestemmingsplan zijn gebaseerd op de gemaakte afspraken in de regio. Het stelsel zorgt ervoor dat niet-agrarische bedrijven beperkte groeimogelijkheden hebben. Dit was overigens in het geldende bestemmingsplan ook al het geval. Wanneer een bedrijf wil uitbreiden, dan is dat niet per definitie onmogelijk, maar dan moet er wel maatwerk geleverd worden. Zeker wanneer afgeweken wordt van het regiobeleid, dan dient er een zwaarwegende motivering te worden neergelegd. Daarom is een algemene regeling hiervoor niet wenselijk en dient er, via een bestemmingsplanherziening, een afweging op perceelsniveau gemaakt te worden.
 5. Het klopt dat er een maximum is gesteld aan de toepassing van de 10%-regeling. Dat dit in het huidige bestemmingsplan niet het geval was is formeel gezien juist. In dit geval is echter aangesloten bij het beleid dat is afgesproken in regionaal verband. Dit beleid diende ook al bij de toepassing van de 10%-regeling uit het vigerende bestemmingsplan te worden meegewogen. Het gaat hier dan ook om de implementatie van reeds vastgesteld beleid.
 6. De constatering dat de bestaande oppervlakte boven de 300m² onder het overgangsrecht valt is niet juist. In artikel 28.1 is immers opgenomen dat ook de bestaande oppervlakte moet worden gezien als de maximaal toelaatbare oppervlakte.
 7. In het algemene deel is al uitgelegd waarom de hoogten in dit plan op deze wijze zijn gekozen. Opgemerkt moet worden dat dit bestemmingsplan al behoorlijk meer ruimte biedt dan het geldende bestemmingsplan. In het huidige plan zijn een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 8 meter opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is dat uitgebreid naar 4 m en 10 meter. Ten opzichte van de huidige bebouwingmogelijkheden is dit dus al een verruiming. Ook de eis van een kap is in het huidige bestemmingsplan al opgenomen. Wanneer niet binnen deze maten gebouwd kan worden, dan is er sprake van maatwerk.
 8. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
 9. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
 10. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

240: Langesteeg 12 en 14 te Bennekom 658708 en 659473

Zienswijze

1. Indiener verzoekt om een decennia lang bestaande mestopslagruimte op te nemen binnen het bouwvlak. Volgens de planregels is dit namelijk alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Eveneens liggen een buitenrijbaan, paddocks en een trainingsmolen buiten het ingetekende bouwvlak. Verzocht wordt om het bouwvlak hierop aan te passen.
2. Verder wordt verzocht om de twee woningen (Langesteeg 12 en 14) binnen het bouwvlak te benoemen.

Antwoord

1. Paardenbakken mogen onder voorwaarden buiten het bouwperceel aanwezig zijn. Hiervoor kan het college van burgemeester en wethouders een vergunning verlenen. Dit geldt niet voor de mestopslagruimte en de trainingsmolen. De mestopslagruimte is al zodanig lang aanwezig dat deze onder het overgangsrecht is komen te vallen. Het is wenselijk om deze binnen het bouwvlak te brengen. Voor de trainingsmolen is geen vergunning bekend. Het is niet wenselijk om het bouwvlak, dat al groot is op dit perceel, nog verder te vergroten.
2. Er is alleen een bouwvergunning aanwezig voor één woning. In het dossier van de laatst verleende bouwvergunning uit 2003 is een tekening gevoegd, waarop de bestaande bebouwing is aangegeven. Hierop is één woning met daarachter een berging/deel ingetekend. Uit het bouwarchief blijkt dus niet dat er een tweede bedrijfswoning aanwezig is. In dit geval wordt het bestemmingsplan dan ook niet aangepast. Indiener kan ervoor kiezen om bewijsmateriaal te verzamelen dat de tweede woning legaal aanwezig is en aansluiting zoeken bij het op te starten project.

241: Langesteeg 33 en 33a te Bennekom

Zienswijze

Indiener geeft aan dat een bestaande schuur niet binnen het bouwvlak is opgenomen. Graag aanpassen aan feitelijke en vergunde situatie. Er is een situatietekening overgelegd.

Antwoord

Op 7 september 2010 is bouwvergunning verleend voor het vervangen van een kapschuur. De vorm van het bouwvlak is aangepast conform de verleende vergunning.

242: Langschoterweg ong. te Bennekom 657511

Zienswijze

Indiener is het niet eens dat het terrien waarop 'Tennispark Keltenwoud' is gebouwd in het ontwerp is opgenomen met de bestemming 'sport'. Er is namelijk nog een beroepsprocedure aanhangig bij de Raad van State. Indiener is van mening dat de zienswijzen c.q. beroepsgronden tegen dit (postzegel) bestemmingsplan te herhalen.

Antwoord

De zienswijze kan niet leiden tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Bij besluit van 17 december 2009 heeft de gemeenteraad het (postzegel) bestemmingsplan 'Tennispark Keltenwoud en omgeving West Breukelderweg' vastgesteld. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 2 maart 2011 uitspraak gedaan. Hiermee is het betreffende bestemmingsplan onherroepelijk geworden en dient te worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch buitengebied.

243: Langschoterweg 1 en 3 te Bennekom 658370

Zienswijze

Indiener geeft aan dat het betreffende perceel in het bestemmingsplan van 1994 was bestemd als 'bedrijf'. Verzocht wordt om deze bedrijfsbestemming in het nieuwe bestemmingsplan over te nemen.

Antwoord

In het bestemmingsplan van 1994 had uw perceel de bestemming 'bedrijf'. Abusievelijk is deze bestemming niet overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De geldende bestemming 'bedrijf' met bedrijfswoning zal alsnog worden overgenomen.

244: Langschoterweg 8 te Bennekom 658681

Zienswijze

In de zienswijze is verzocht om de werkelijke situatie op de percelen Langschoterweg 8 en 8a weer te geven. De beantwoording van de gemeente is niet juist. Er is namelijk, naast tal van bedrijfsgebouwen, wel degelijk een bedrijfswoning aanwezig. De bouwaanduiding met betrekking tot de bedrijfswoningen dient te worden gewijzigd van 0 naar 1. Een lijst van verleende bouwvergunningen is bijgevoegd.

Antwoord

Op 22 juli 1999 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een bedrijfswoning met kantoor. Daarmee wordt de zienswijze gehonoreerd. In het definitieve plan zal deze bedrijfswoning alsnog planologisch worden opgenomen.

245: Langschoterweg 16 te Bennekom 658854

Zienswijze

1. Het bouwvlak is te klein. De vergunde stal ligt niet binnen het bouwvlak, hetgeen in strijd is met de uitgangspunten

2. Het bouwvlak dient verder voldoende ruimte te bieden voor ontwikkelingsmogelijkheden. Om te kunnen voldoen aan de nieuwe eisen voor de huisvesting is een nieuwe stal nodig, de aanvraag is in voorbereiding. In de bijlage is de gewenste vorm van het bouwvlak aangegeven.
3. In het voorontwerp was het perceel aangeduid als agrarisch groot. Tijdens de inloopavond in december 2010 werd aangegeven dat dit niet zou wijzigen. Dit is nu wel gebeurd. Verzocht wordt om dit wederom aan te passen.
4. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².

Antwoord

1. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat alle vergunde bebouwing binnen het bouwvlak ligt. Daarmee bestaat geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te wijzigen.
- 2/3. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Tot slot merken wij op dat geen rechten aan een voorontwerp kunnen worden ontleend.
4. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

246: Loenhorsterweg 5 te Lunteren 658563

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwperceel aan te passen conform het bijgevoegde kaartje. Dit in verband met de voorgenomen plannen die al zijn aangevraagd.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is aangepast conform de zienswijze. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

247: Lontweg 1 te Otterlo 658861 en 659648

Zienswijze

1. Men is voornemens om op het perceel een volwaardig bedrijf te ontwikkelen. Wonen met agrarische nevenactiviteit is hiervoor niet toereikend. De bestemming moet Agrarisch Midden zijn. Op 14 oktober 2008 is een melding Besluit landbouw milieubeheer verleend. Ook op grond van het aantal NGE is een agrarische bestemming meer dan redelijk.
2. Conform gemaakte afspraken is er aan de overzijde van de weg een aanduiding Minicamping neergelegd. In het verleden was dit nooit mogelijk vanwege het feit dat er sprake is van Wonen met een agrarische nevenactiviteit. In de beschrijving op hoofdlijnen is ook in het ontwerpplan sprake van het toestaan van minicampings bij agrarische bedrijven. Ook daarom is het wenselijk om de bestemming Agrarisch Middelgroot op te nemen.
3. Verzocht wordt om een bruikbaar bouwperceel. Het huidige perceel is gericht op een woonbestemming, waarbij er weinig ruimte voor uitbreiding van bebouwing is. Omdat uw raad niet voorbij kan gaan aan het bestemmen van het perceel als agrarisch bedrijf, wordt verzocht om een aanpassing van het bouwvlak, waarbij ook de verhardingen zoveel mogelijk binnen het bouwvlak moeten liggen. De gewenste situatie is bijgevoegd.

Antwoord

- 1/3. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben

besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

2. In het ontwerp bestemmingsplan wordt het kleinschalig kamperen (minicamping) alleen mogelijk gemaakt bij agrarische bedrijven via een afwijkingsbevoegdheid. Kleinschalig kamperen wordt niet mogelijk gemaakt bij andere bestemmingen. In uw geval is eerder toestemming verleend voor deze activiteit. De bestaande minicampings zijn door middel van een aanduiding positief bestemd in het ontwerp bestemmingsplan. Daarmee kan niet worden aangenomen dat een recht ontstaat op een agrarische bestemming.

248: Luntersekade 6a te Ederveen 658399

Zienswijze

Het perceel heeft de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteiten gekregen. Als reactie op de inspraakreactie is aangegeven dat de inventarisatiekaart uit '94 geen rechtskracht heeft. Dit is niet het geval, want ze maakten onderdeel uit van het bestemmingsplan. Bij de balie is voor de koop gevraagd of de 2 woningen een recht waren. Bij de balie is op grond van de inventarisatiekaart gezegd dat dit zo was. Een splitsing, ondanks niet vergund, is daarmee wel een recht. De bestemming voor 2 woningen moet gewoon worden overgenomen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

249: Luntersekade 14 te Ederveen 657894

Zienswijze

In 1999 is er een besluit geweest van de raad tot verplaatsing van de woning en bijgebouwen aan de luntersekade 14. Dit besluit is vernietigd door de Raad van State. Vervolgens is er in de omgeving een perceel gekocht met enige opstallen en is er een nieuwe bedrijfsruimte gebouwd. Vervolgens is de nieuw te bouwen woning van de plankaart verdwenen.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan van 1994 was voor dit perceel bestemd als agrarische cultuurgrond zonder bebouwing. Op 29 april 1999 heeft de gemeenteraad van Ede inderdaad een partiële herziening van het bestemmingsplan van 1994 vastgesteld waarbij een niet agrarisch bedrijf met bedrijfswoning mogelijk werd gemaakt. Hieraan is goedkeuring onthouden, hetgeen in stand is gebleven in hoogste rechterlijke instantie. Dit betekent dat het bestemmingsplan van 1994, waarin het perceel bestemd is als cultuurgrond zonder bebouwing, nog steeds van toepassing is. Uw verzoek om nu alsnog de betreffende bestemming op te nemen waaraan destijds goedkeuring is onthouden, is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe

bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Gelet op de voorgeschiedenis zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

250: Luntersekade 31-1 te Ederveen 658816

Zienswijze

Gelet op de bedrijfsontwikkelingen op de locatie is de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit niet toereikend voor deze veehouderij. Er is een overzicht van aanwezige dieren bijgevoegd (ogv vergunning met kenmerk WM 2003-161). Hieruit blijkt dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Verzocht wordt om een bruikbaar bouwperceel. Het perceel is nu te beperkend en te klein. Bij het wijzigen naar een agrarische bestemming moet ook het bouwperceel worden vergroot. Dit moet gebaseerd zijn op de feitelijke en vergunde situatie, waarbij ook de woning en voederopslag binnen het bouwvlak moeten liggen. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is van toepassing voor het perceel. Nu wordt voldaan aan de voorwaarden, dient het perceel een agrarische bestemming te krijgen in het bestemmingsplan.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Tot slot delen wij u mee dat op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat de vergunde bebouwing binnen het huidige bestemmingsvlak ligt.

251: Luntersekade 39 en 39a te Ederveen 658727

Zienswijze

Het perceel Luntersekade 39-39A is bestemd voor "Woondoeleinden", zij het met slechts één bouwblok waarbinnen 2 woningen met bijbehorende huisnummers zichtbaar zijn. Daarbinnen is de hoofdletter "W" weergegeven. Dat zou betekenen dat er maar één woning aanwezig is. Dat is niet juist. Voor de bouw respectievelijk verandering en vergroting van nrs. 39 en 39A zijn in 2000 en 2009 vergunningen verleend. Hier is dus sprake van twee zelfstandige woningen. Daarom vragen indieners om het plan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssysteem op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

252: Luntersekade 39a te Ederveen 658068

Zienswijze

Indiener geeft aan dat onterecht maar één woonbestemmings is opgenomen voor de percelen Luntersekade 39 en 39a. Op 18 september 2008 is bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van de woning Luntersekade 39a en in 2000 is vergunning verleend voor nieuwbouw met betrekking tot Luntersekade 39. De beide woningen moeten daarmee worden beschouwd als zelfstandige woningen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

253: Lunterseweg 57 te Ede 657131

Zienswijze

Indiener verzoekt om het bouwvlak aan de westzijde te vergroten vanwege het verplaatsen van de bestaande sleufsilos in verband met uitbreidingsplannen.

Antwoord

Op basis van het ontwerp bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarde vergunning verlenen om sleufsilos buiten het bouwvlak te realiseren. Om deze reden bestaat geen aanleiding om het bouwvlak verder te vergroten.

254: Lunterseweg 78 te Ede 657674

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat niet alle bestaande bebouwing binnen het bouwvlak ligt. Hiervoor is wel bouwvergunning verleend. Verzocht wordt om het bouwvlak hierop aan te passen
2. Verder wordt verzocht om het bouwvlak te vergroten in verband met toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

Antwoord

1. Op basis van onze gegevens is vastgesteld dat de vergunde stal binnen het bouwvlak ligt zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Er bestaat derhalve geen aanleiding om het bouwvlak te wijzigen.
2. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

255: Maanderbroekweg 7 te Ede 658693

Zienswijze

Indiener heeft moeten vaststellen dat zijn perceel in het ontwerpplan is bestemd voor Agrarisch met nevenactiviteiten. Dat sluit elke uitbreidingsmogelijkheid uit.

Antwoord

Op basis van onze milieuadministratie moet worden vastgesteld dat de omvang van uw agrarische activiteit 16,9 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid) bedraagt. Bij de actualisering van het bestemmingsplan hebben wij als uitgangspunt gesteld dat agrarische activiteiten een minimale omvang moeten hebben van 20 NGE om de agrarische bestemming te behouden. Voor een uitgebreide toelichting op dit uitgangspunt wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan wel aangepast met betrekking tot uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Naast de mogelijkheid om uit te breiden voor dierenwelzijn, is ook een algemene 10% regeling opgenomen voor deze bestemming. Volledigheidshalve wordt op deze plaats nog opgemerkt dat het bestemmingsplan ook een wijzigingsbevoegdheid bevat ten behoeve van het omschakelen naar volwaardig agrarisch bedrijf. Op basis van deze bevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarde een agrarische bestemming toekennen. Kortheidshalve wordt verwezen naar artikel 15.8.1 van het ontwerp bestemmingsplan. Uw zienswijze leidt met het voorgaande niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

256: Maanderbroekweg 9 te Ede 658144

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat de bestaande longeerbak niet binnen het bestemmingsvlak ligt. Graag het bestemmingsvlak hierop aanpassen. Er is een situatietekening bijgevoegd.
2. Indiener geeft aan dat hij in het verleden stallen heeft gesloopt en gedeeltelijk nieuw heeft gebouwd. De resterende oppervlakte wil indiener in de nabije toekomst ook nog invullen

Antwoord

1. Het bestemmingsvlak is aangepast conform de zienswijze. De bestaande longeerbak is binnen het bestemmingsvlak gelegd. Hiervoor is een gedeelte aan de zuidzijde in mindering gebracht.
2. In het ontwerp bestemmingsplan is voor de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit' bepaald dat bestaande (vergunde) bebouwing mag worden herbouwd. De bestaande bebouwing is derhalve in beginsel maatgevend. Dit uitgangspunt was ook opgenomen in het bestemmingsplan van 1994. Indien bestaande opstallen worden vervangen voor een kleinere maatvoering, dan bestaat geen blijvend recht op de eerdere vierkantemeters. Uw zienswijze kan daarmee niet worden gehonoreerd.

257: Maanderdijk ong. te Bennekom 658543

Zienswijze

Het perceel staat vermeld als Agrarisch Groot Intensief met specifiek 0 bedrijfswoningen. In december 2009 is een zienswijze ingediend met het verzoek om de mogelijkheid een bedrijfswoning te plaatsen. In de brief van 25 januari 2011 meldt u dat de bestemming Agrarisch Groot is opgenomen met 1 bedrijfswoning en de aanduiding intensieve veehouderij. Verzocht wordt om de hatelijke 0 weg te halen op de kaart.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'. Verder geeft het bestemmingsplan aan dat geen bedrijfswoning is toegestaan. In het ontwerp bestemmingsplan is deze bestemming terecht overgenomen. U geeft aan dat in de begeleidende brief is vermeld dat wel een bedrijfswoning is opgenomen. Deze vermelding is onjuist. Zoals in de betreffende brief wordt vermeld is het ontwerp bestemmingsplan leidend en niet de brief. Onze excuses voor deze onjuistheid in de brief. Uw verzoek om een bedrijfswoning mogelijk te maken

is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een bijzonder project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

258: Maanderdijk 9 en 9a te Bennekom 653184

Zienswijze

Indiener verzoekt om het pand Maanderdijk 9a te bestemmen als 'wonen'. Eerder heeft de gemeente vergunning verleend voor de verbouwing tot woonruimte. Op 21 oktober 2008 is er een schriftelijke bevestiging verzonden dat deze bestemming in het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch buitengebied zal worden verwerkt.

Antwoord

Op basis van onze gegevens zijn op het betreffende perceel inderdaad twee wooneenheden aanwezig waarvoor vergunning is verleend. Het gaat hierbij om Maanderdijk 9 en 9a. Gelet op de vergunde situatie voor nummer 9a en de landschappelijke belangen, achten wij het passend om voor dit perceel een beperkte inhoudsmaat in het bestemmingsplan op te nemen (ca. 330 m³). Het perceel Maanderdijk 9 is de bestaande bedrijfswoning en heeft op basis van het geldende bestemmingsplan recht op 660 m³.

259: Maanderdijk 23 te Bennekom 658393

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwblok aan te passen conform de bijlage. De oppervlakte blijft gelijk. Het is noodzakelijk omdat aan de zuidzijde van het bedrijf plannen zijn voor uitbreiding van de stallen.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

260: Maanderdijk 26 te Ede 656831 en 659510

Zienswijze

Indiener verzoekt om de geldende bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot' over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Het perceel is in het ontwerp bestemmingsplan onterecht teruggezet naar 'wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Er wordt immers voldaan aan de minimale bedrijfsomvang van 20 NGE zoals in de toelichting staat vermeld.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat de bedrijfsomvang van uw bedrijf inderdaad 21,8 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid) bedraagt. Op basis van de uitgangspunten van ons nieuwe bestemmingsplan is daarmee de geldende agrarische bestemming, agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot, alsnog overgenomen.

261: Maanderdijk 28 te Ede 658827

Zienswijze

1. Het ingetekende bouwvlak is al volledig ingevuld. Buiten het bouwvlak liggen al een paardenbak en tredmolen. De wens is om het bouwvlak te vergroten, zodat alle objecten en bouwwerken binnen het bouwvlak liggen en er ruimte is voor uitbreiding van de paardenhouderij.

2. Er zijn op het perceel twee bedrijfswoningen aanwezig met een afzonderlijke adressering. Het is ook noodzakelijk om twee bedrijfswoningen te hebben, gelet op de eigenschappen van een paardenhouderij. Het verzoek is om twee bedrijfswoningen op te nemen in het bestemmingsplan.
3. De goothoogte is veel te laag voor rijhallen voor paarden. Paarden moeten kunnen springen. Nu kunnen paarden alleen in het midden van de rijhal springen. Voor natuurlijk geventileerde stallen is een voldoende nok- en goothoogte noodzakelijk om optimaal gebruik te kunnen maken van het schoorsteeneffect. De wens is om een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 11 meter op te nemen. In Barneveld is zelfs een goothoogte van 6 meter toegestaan.
4. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. Op de eerste plaats wordt vastgesteld dat alle vergunde bebouwing binnen het bouwvlak ligt. Verder wordt opgemerkt dat paardenbakken onder voorwaarde buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Hiervoor kan het college van burgemeester en wethouders een vergunning verlenen. Daarmee bestaat er geen noodzaak om het bouwvlak te vergroten. Het verzoek tot vergroting vanwege toekomstige uitbreiding is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat geen vergunning en/of toestemming is verleend voor een tweede bedrijfswoning. Uw verzoek is op ontwikkeling gericht. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van punt 1.
- 3/4. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

262: Maanderdijk 30 te Ede 656387

Zienswijze

Indiener is het niet eens met de bestemming 'wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. In het geldende bestemmingsplan had dit perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot'. Verzocht wordt om de geldende bestemming te behouden. Er is ook nog een hinderwetvergunning uit 1980.

Antwoord

De bedrijfsomvang van de betreffende inrichting voldoet op basis van de milieuvergunning aan de ondergrens van 20 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid). Op basis van de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan dient de geldende bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot' daarmee alsnog overgenomen te worden.

262a: Maanderdijk 36 te Otterlo 610839

Zienswijze

Indiener geeft aan dat sprake is van twee woningen, namelijk nummers 36 en 36a. In het ontwerp bestemmingsplan is maar één woonbestemming opgenomen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssysteem op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw

zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

263: Maasjessteeg 2 te Otterlo 658867

Zienswijze

1. Binnen het bouwblok is onvoldoende ruimte voor het mestbassin. Het verzoek is om dit aan te passen, zodat deze er wel binnen valt.
2. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
4. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.

Antwoord

1. Er is terecht geconstateerd dat het mestbassin binnen het bouwvlak moet liggen. Alleen kuilvoerplaten en sleuvsilo's mogen onder voorwaarde buiten het buitenvlak. Vawege het aanwezige mestbassin hebben wij de vorm van het bouwvlak aangepast. Gelet op de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan wordt de oppervlakte niet gewijzigd. Er is een strook aan de zuidzijde in mindering gebracht.
- 2,3,4 Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

264: Maasjessteeg 4 te Otterlo 656390

Zienswijze

Indiener verzoekt om de vorm van het bestemmingsvlak te wijzigen zodat in de nabij toekomst een vergunde overkapping kan worden verplaatst richting het oosten.

Antwoord

De vorm van het bestemmingsvlak is gewijzigd conform de zienswijze. De extra meters aan de oostzijde zijn gecompenseerd aan de noordzijde van het perceel. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt en belendende percelen bestaat geen belemmering voor het honoreren van de zienswijze. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat het bevoegd gezag nog nadere eisen kan stellen aan de uiteindelijke situering van de overkapping.

265: Maatweg 2 te Otterlo 658702

Zienswijze

Het is nog behoorlijk onduidelijk of er in de toekomst nog voldoende ontwikkeling is om te kunnen ondernemen. Men heeft het idee dat de gemeente het plan onder druk er doorheen wil drukken omdat het veel tijd en geld kost. Voor de ondernemer moet per geval bekeken worden wat mogelijk is. Dat gaat dan weer veel geld en geduld kosten. Als de gemeente nu zijn werk goed doet kan men met zijn allen veel tijd en geld besparen. Men moet investeren om aan de regels te voldoen. Als de gemeente

dat traag of niet afhandelt, blijft er voor de boer soms weinig mogelijkheden over om aan de maatschappelijke druk te kunnen voldoen.

Antwoord

Zoals ook in het algemene deel van deze nota van zienswijze is aangegeven zet de gemeente de ontwikkelingen beslist niet definitief op 'slot'. Het nieuwe bestemmingplan biedt juist diverse mogelijkheden op basis waarvan het college van burgmeester en wethouders mederwerking kan verlenen aan een concreet initiatief. Elke ontwikkeling dient uiteraard beoordeeld te worden aan de geldende wettelijke- en beleidskaders. Daarom hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nu voorliggende bestemmingsplan, maar in een afzonderlijk project. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

266: Matendijk 9 te Wekerom 658853

Zienswijze

1. Voor het aannemers- en grondwerkbedrijf is de bestemming Bedrijf opgenomen. De hoeveelheid toegestane bebouwing is onvoldoende. Op het perceel is onvoldoende stallingsruimte voor alle machines en werktuigen, waardoor deze buiten staan. De behoefte is om een nieuwe machineberging te bouwen van 1500 m2. Voor de bedrijfsvoering is het van belang dat de stalling in de buurt van het bedrijf is.
2. In het voorontwerp werd een milieucategorie genoemd, namelijk categorie 3. In de inspraak is aangegeven dat deze categorie niet juist is, er is sprake van categorie 4. In het ontwerpplan is helemaal geen categorie aangegeven, waardoor slechts categorie 2 is toegestaan. Dit is onvoldoende.
3. Het verzoek is om aan de toepassing van de 10%-regeling niet het maximum van 1000 m2 als beperkende voorwaarde te verbinden, zoals dat ook niet in het huidige plan is opgenomen.
4. In het vigerende plan geldt dat er een maximum van 300 m2 of bestaand mag zijn. IN het ontwerpplan staat alleen het maximum van 300 m2. De bestaande bebouwing is niet opgenomen.
5. In bijlage 3 wordt per niet-agrarisch bedrijf de oppervlakte van de bestaande bebouwing genoemd. Dit onderscheid moet niet gemaakt worden. Verzocht wordt om een meting op het perceel.
6. De maximale bouwhoogtes zijn ontoereikend. De goothoogte is nu al 5,5 meter. Dat is nodig om vrachtwagens (4,2 meter hoog) de hal in te kunnen laten rijden. Het verzoek is om de goothoogte te verhogen tot minimaal 5,5 meter. Ook de maximale nokhoogte van 10 meter is aan de lage kant. Verzocht wordt om 11 meter mogelijk te maken. De minimale dakhelling van 15 graden dient daarbij niet als verplichting te worden opgenomen.
7. Verzocht wordt om het maximum oppervlak aan buitenopslag te vergroten, zodat tenminste de bestaande opslag kan blijven bestaan. Momenteel is significant meer buitenopslag aanwezig. Verzocht wordt om het verbod op buitenopslag te verwijderen en de bestaande buitenopslag te legaliseren.
8. De wens is om gebruik te maken van de mogelijkheden tot uitbreiding van de bebouwing. Deze mogelijkheden moeten geboden worden. Het bouwvlak biedt echter geen ruimte meer. Verzocht wordt om het bouwvlak uit te breiden (tekening bijgevoegd).
9. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. De toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. In die zin gaat het om het continueren van de bestaande rechten. Het verzoek om extra bebouwing met een oppervlak van 1500 m2 is een nieuwe ontwikkeling die niet eerder is gevraagd. In dit stadium van het planproces kan deze ontwikkeling dan ook niet worden meegenomen, temeer gelet op de rechten van derde-belanghebbenden. Verder kan worden opgemerkt dat de regeling zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen is voortgekomen uit het vastgestelde regio-beleid. De indiener wordt geadviseerd om een goed onderbouwd verzoek in te dienen, waaruit de noodzaak van de uitbreiding blijkt.
2. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel aangeduid met een specifieke aanduiding 'loonwerkbedrijf'. Hierdoor is het mogelijk om de huidige bedrijfsactiviteiten uit te voeren. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om overal de milieucategorieën 1 en 2 bij recht toe te staan.

Bij bedrijven met een hogere milieucategorie is een specifieke aanduiding aangegeven, zodat het huidige gebruik ook bij recht kan worden voortgezet. Mocht men een andere bedrijfsactiviteit willen uitvoeren, dan is dat niet onmogelijk, maar dient er een aparte vergunning te worden verleend. Zodoende kan steeds worden beoordeeld of er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn. Hiermee worden ook de belangen van de eigenaren van de naastgelegen percelen gewaarborgd. Overigens is het voorliggende bestemmingsplan in die zin ruimer dan het geldende bestemmingsplan. Hierin werd ieder bedrijf specifiek aangeduid en mocht derhalve ook alleen die bedrijfsactiviteit worden uitgevoerd.

3. Het klopt dat er een maximum is gesteld aan de toepassing van de 10%-regeling. Dat dit in het huidige bestemmingsplan niet het geval was is formeel gezien juist. In dit geval is echter aangesloten bij het beleid dat is afgesproken in regionaal verband. Dit beleid diende ook al bij de toepassing van de 10%-regeling uit het vigerende bestemmingsplan te worden meegewogen. Het gaat hier dan ook om de implementatie van reeds vastgesteld beleid.
4. De constatering dat de bestaande oppervlakte boven de 300m² onder het overgangsrecht valt niet juist. In artikel 28.1 is immers opgenomen dat ook de bestaande oppervlakte moet worden gezien als de maximaal toelaatbare oppervlakte. Het is dus wel degelijk in dit plan geregeld.
5. Deze opmerking komt waarschijnlijk voort uit het voorontwerpbestemmingsplan. In bijlage 3 van het ontwerpbestemmingsplan is immers de Nota van inspraak en vooroverleg opgenomen. In bijlage 2 is de desbetreffende lijst opgenomen. Hierin is geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen. Op onderdelen wordt deze lijst nog aangepast. De vergunde oppervlakte aan bebouwing op dit perceel wordt in deze bijlage opgenomen.
6. In het algemene deel is al uitgelegd waarom de hoogten in dit plan op deze wijze zijn gekozen. Opgemerkt moet worden dat dit bestemmingsplan al behoorlijk meer ruimte biedt dan het geldende bestemmingsplan. In het huidige plan zijn een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 8 meter opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is dat uitgebreid naar 4 m en 10 meter. Ten opzichte van de huidige bebouwingmogelijkheden is dit dus al een verruiming. Ook de eis van een kap is in het huidige bestemmingsplan al opgenomen. Wanneer niet binnen deze maten gebouwd kan worden, dan is er sprake van maatwerk. Dergelijk maatwerk dient geleverd te worden op perceelsniveau via een aparte procedure.
7. Het is niet wenselijk om het verbod op buitenopslag niet op te nemen. Buitenopslag kan immers grote gevolgen hebben voor het aanzicht van een perceel. Het is niet de bedoeling om bestaande, legale buitenopslag niet meer mogelijk te maken. In die zin kan dan ook tegemoet worden gekomen aan de zienswijze. Het bestemmingsplan zal zodanig worden gewijzigd, dat het maximum-percentages wordt verwijderd uit de regels. Dit, omdat via de vergunningsprocedure kan worden afgedwongen dat er geen aantasting van landschappelijke waarden optreedt.
8. Vergroting van het bouwvlak is in dit geval niet gewenst. Het bedrijf heeft inmiddels al ruim meer dan 1000m² aan bebouwing op het perceel. Een uitbreiding betekent dat er een nieuwe ontwikkeling wordt gevraagd. Hiervoor is geen formele aanvraag ingediend. In deze fase van het planproces is het niet mogelijk om het bouwvlak in die zin te vergroten zonder een verdere toets. Overigens dient de uitbreiding getoetst te worden aan het regiobeleid. De conclusie is dan dat uitbreiding hier niet zonder meer mogelijk is en dat er op zijn minst maatwerk noodzakelijk is.
9. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

267: Matenweg 7 en 9 te Wekerom 654948

Zienswijze

Naar de mening van indiener is onterecht één woonbestemming gegeven aan het adres Matenweg 7 en 9. Sinds 1976 wordt de woning bewoond door twee huishoudens. Verzocht wordt om voor elke woning een woonbestemming op te nemen. Er wordt immers ook WOZ belasting betaald voor beide objecten.

Antwoord

In het ontwerp bestemmingsplan is de geldende bestemming 'Wonen' voor dit perceel overgenomen. Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een

onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssysteem op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van belang. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

268: Meenthorsterweg 5 te Lunteren 658840

Zienswijze

1. Verzocht wordt om het bouwvlak zo neer te leggen, dat wordt voldaan aan de afstandsnorm van 3 meter tot aan de grens van het bouwvlak.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
3. De goothoogte is veel te laag bij het ontwerp van 2 etage stallen en rundveestallen. Voor natuurlijk geventileerde stallen is een voldoende hoogte noodzakelijk om optimaal gebruik te maken van het 'schoorsteeneffect' in de stallen. In nagenoeg alle omringende gemeente is een hogere goothoogte toegestaan. In Barneveld zelfs 6 meter.
4. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
5. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.

Antwoord

1. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. De aangehaalde regeling dat de afstand tot de grens van het bouwvlak minimaal 3 meter moet bedragen is opgenomen vanwege belangen van belendende percelen, verkeersveiligheid en vanuit stedenbouwkundige oogpunt. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hiervan af te wijken indien deze belangen niet worden geschaad. Voor bestaande vergunde bebouwing wordt deze toestemming geacht aanwezig te zijn, derhalve ontstaat geen strijdige situatie met het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied.
- 2,3,4, 5. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

269: Meentweg 2 en 2a te Bennekom 658567

Zienswijze

De tweede bedrijfswoning op het perceel is vanaf de 90ér jaren als tweede bedrijfswoning in gebruik bij een zoon van cliënt, tevens lid van de Maatschap. Verzocht wordt om die tweede woning als zodanig op de verbeelding tot uitdrukking te brengen. Voorts is een deel van de cultuurgronden van de Maatschap onder de dubbelbestemming 'Waarde Natuur en Ecologie' gebracht. Ter plaatse geldt een aanlegvergunningstelsel, o.a. voor het egaliseren van gronden. Maar die werkzaamheden omvatten normale agrarische werkzaamheden die van dat vergunningstelsel behoren te worden uitgezonderd.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Meentweg 2a de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. U geeft aan dat de betreffende woning

al geruime tijd feitelijk in gebruik is als 'bedrijfswoning'. U verzoekt om de woonbestemming te verwijderen en de woning toe te voegen aan het agrarische bouwvlak van Meentweg 2. Hoewel dit formeel moet worden gezien als een nieuwe ontwikkeling hebben wij uw zienswijze toch kunnen honoreren. Het 'omzetten' van een bestaande burgerwoning naar bedrijfswoning is in planologisch opzicht van ondergeschikte aard waarvoor geen nadere onderzoeken uitgevoerd hoeven te worden. Omliggende bedrijven c.q. percelen worden hierdoor niet onevenredig benadeeld. Wij hebben uw verzoek dan ook gehonoreerd en het perceel Meentweg 2a toegevoegd aan het agrarische bouwvlak. Voor wat betreft de dubbelbestemming wordt verwezen naar de uitgebreide toelichting in het algemene deel van de nota van zienswijzen.

270: Meikade 4 en 4a te Ederveen 658420 en 658735

Zienswijze

1. Indiener verzoekt om de bestaande nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf postief te bestemmen. Op het perceel is een aannemersbedrijf gevestigd. Deze is evenwel niet als zodanig bestemd in artikel 3.1., zodat indiener er vanuit gaat dat zonder verleende omgevingsvergunning deze nevenactiviteit illegaal wordt geacht. Daarvoor is echter geen planologische relevante reden te geven, terwijl het bij een herziening van het bestemmingsplan voor de hand ligt om niet-ongewenste activiteiten positief te bestemmen.
2. Indiener geeft aan dat onlangs een bouwaanvraag is geweigerd voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf. De onderbouwing daarbij is dat de maximale maatvoering van het geldende bestemmingsplan wordt overschreden. Verzocht wordt om planologisch deze uitbreiding alsnog mogelijk te maken.

Antwoord

1. Op basis van het regiobeleid 'Functieverandering en nevenactiviteit' biedt het ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid om onder voorwaarde een nevenactiviteit toe te staan bij een agrarisch bedrijf. Hiervoor kan het college van burgemeester en wethouders een vergunning verlenen. Deze activiteit is begrenst tot maximaal 350 m². Voor zorg en recreatie wordt meer ruimte geboden tot maximaal 500 m². De nevenactiviteit van uw cliënt is aanzienlijk groter dan genoemde maatvoering. Wij achten het niet wenselijk om deze activiteit planologisch mogelijk te maken. Naar onze mening moet de agrarische activiteit namelijk hoofdfunctie blijven op het perceel. Het toetstaan van een grotere oppervlakte aan 'nevenactiviteiten' geeft naar onze mening een rommelige uitstraling en is landschappelijk niet gewenst. Uw zienswijze wordt niet gehonoreerd.
2. Er zijn geen nieuwe feiten en/of omstandigheden om af te wijken van ons eerdere standpunt zoals verwoord in de brief van 18 februari 2011. Ook dit deel van de zienswijze kan niet worden gehonoreerd.

271: Meikade 14a te Ede 657162

Zienswijze

Indiener geeft aan dat ten onrechte een bestaande tweede bedrijfswoning op het betreffende perceel niet positief is bestemd. Reeds tientallen jaren is de woning gelegen achter Meikade 14 legaal als 'W' bestemd. Indiener heeft het betreffende pand medio 2010 gekocht. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat legale bedrijfswoningen postief worden bestemd. Indiener geeft aan dat de gemeente haar eigen regels in dit geval moet toepassen. Voor het betreffende pand wordt namelijk ook WOZ belasting betaald.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssysteem op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw

zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

272: Meikade 25 te Ederveen 657834

Zienswijze

De bestemming is niet juist. Er staat vermeld sa-abm en W. Dit moet zijn sa-abm IV omdat het gaat om een agrarisch bedrijf.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Meikade 25 de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot'. Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. Abusievelijk is de aanduiding 'intensieve veehouderij' niet opgenomen. Dit zal alsnog worden hersteld in het definitieve bestemmingsplan. U hebt terecht geconstateerd dat de lettercode 'W' verwijderd moet worden. Deze aanduiding staat echter alleen vermeld op de analoge verbeelding. Op de digitale verbeelding, hetgeen is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl, is deze aanduiding niet opgenomen. In het definitieve plan zal dit ook op de analoge verbeelding worden hersteld.

273: Meikade 29 te Ederveen 658748

Zienswijze

Indiener vraagt om zijn bouwblok naast de bestaande varkens- en koeienschuur te projecteren. Op een bijgevoegde kaartfragment wordt het verzoek toegelicht.

Antwoord

Het verzoek kan niet worden gehonoreerd. Vanuit landschappelijk oogpunt is het niet gewenst om het bouwvlak zondermeer te wijzigen. Dit kan eerst worden beoordeeld indien een goed onderbouwd verzoek wordt ingediend in relatie tot het gehele agrarische bouwperceel. In de planregels zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders medewerking kan verlenen.

274: Meikade 33 te Ederveen 658896

Zienswijze

Men beschikt over visbassins waarin kleinschalig vissen worden gekweekt. Deze zijn niet opgenomen in het bestemmingsvlak. Daarom dient het bestemmingsvlak te worden aangepast (zie bijgevoegde tekening).

Antwoord

Het bestemmingsvlak wordt zodanig aangepast dat de bestaande visbassins binnen vlak komen te liggen.

275: Meikade 38 te Ede 658893

Zienswijze

1. Uit de luchtfoto blijkt dat het bouwperceel aan de zuidzijde onvoldoende ruim is ingetekend. De nieuw te bouwen vleeskalverenstal waarvoor al vergunning zijn verleend, valt buiten het bouwperceel, waardoor vergroting noodzakelijk is. Inmiddels is ook een MER-beoordelingsrapport ingediend bij de gemeente teneinde om te schakelen naar een ander

- huisvestingssysteem. Uit de verbeelding blijkt (zie kaartje) dat er onvoldoende ruimte is voor de vergroting.
2. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
 3. Verzocht wordt om de goothoogte te vergroten, nu dit plan maar een kleine verbetering is ten opzichte van het geldende plan. Zeker bij pluimveestallen is een hogere goothoogte nodig, zeker bij dubbellaags stallen. De regels zijn onnodig beperkend. Verzocht wordt om een goothoogte van zes meter op te nemen, zoals ook Barneveld dat doet.
 4. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-Natuur en Ecologie landschapswaarde.
 5. Er is geen planschaderisicoanalyse ter inzage gelegd. Het verzoek is om de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk te maken door in te gaan op het planschade-aspect. Het plan heeft immers beperkingen ten opzichte van het vigerende plan.

Antwoord

1. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat alle vergunde bebouwing binnen het bouwvlak ligt. Gelet op het initiatief om de bestaande stal te verlengen hebben wij de vorm van het bouwvlak gewijzigd. Daarmee wordt de oppervlakte niet gewijzigd. Aan de westzijde is een strook verwijderd en aan de oostzijde toegevoegd. Expliciet merken wij op dat de gewijzigde vorm niet impliceert dat de benodigde vergunning kan worden verleend. Dit zal op basis van een concrete aanvraag moeten worden beoordeeld.
- 2,3,4. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
5. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

276: Meikade 51a te Ederveen 658402

Zienswijze

Omdat op het perceel vleeskalveren worden gehouden, dient de aanduiding intensieve veehouderij te worden opgenomen.

Antwoord

Abusievelijk is de aanduiding 'intensieve veehouderij' voor dit perceel niet opgenomen. In het definitieve bestemmingsplan zal dit alsnog worden opgenomen.

277: Meikade 57 te Ederveen 658346

Zienswijze

Anders dan in het voorontwerpplan ("wonen-agr.nevenactiviteit") is het perceel nu bestemd voor "wonen". Dit strookt niet met de plannen van indiener die hij bij gelegenheid van de planinventarisatie uiteen heeft gezet. Ter plaatse houdt hij pony's en paarden boven de 5 NGE. Een doorgroei naar 20 NGE wordt voorgestaan. Indiener vraagt het ontwerp daarop aan te passen.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Tot slot wordt opgemerkt dat geen rechten kunnen worden ontleend aan een voorontwerp bestemmingsplan.

278: Meikade 89 te Ederveen 658704

Zienswijze

Indiener geeft aan dat op dit perceel een pluimveehouderij is gevestigd. Hiervoor moet de aanduiding 'intensieve veehouderij' worden opgenomen.

Antwoord

De aanduiding 'intensieve veehouderij' is abusievelijk niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit is alsnog verwerkt.

279: Meulunterseweg 14 te Lunteren 658935

Zienswijze

1. Men wil op deze locatie bedrijvigheid ontwikkelen. Het gaat om de verkoop van streekproducten en aanverwante agrarische artikelen. Verzocht wordt om dit mogelijk te maken, door het toevoegen van deze activiteit in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. gevraagd wordt om de aanduiding 2 bedrijfswoningen.
3. Gevraagd wordt om de bestemmingsmogelijkheden in overeenstemming te brengen met de ingediende bouwvergunning 2009B0077.
4. De 10%-regeling is niet opgenomen in dit bestemmingsplan, waardoor de mogelijkheden beperkter zijn dan in het vigerende bestemmingsplan.
5. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een detailhandelsbestemming. Hierin zijn verkoopactiviteiten toegestaan. Omdat op het perceel geen detailhandel meer aanwezig was, is ervoor gekozen om een bedrijfsbestemming neer te leggen. Dit vanwege het feit dat de milieucategorieën 1 en 2 die hierin zijn toegestaan minder hinder veroorzaken dan een detailhandelsvestiging mogelijk doet. Te denken valt aan verkeersbewegingen, parkeren en dergelijke. Nu is er in de bedrijfsbestemming zelf al een mogelijkheid opgenomen om streekeigen geproduceerde producten te verkopen.
2. Het opnemen van de gevraagde aanduiding betekent het toevoegen van een extra bedrijfswoning. Dit kan hier niet aan de orde zijn. In eerste instantie is er geen sprake van een vergunde tweede bedrijfswoning. Daarnaast is hiervoor ook geen formele aanvraag ingediend. Daarbij komt, dat de bedrijfsomvang ter plaatse zodanig is, dat niet kan worden aangetoond dat een tweede bedrijfswoning hier noodzakelijk is.
3. Het ingediende bouwplan paste niet in het vigerende bestemmingsplan. Indiener is meegedeeld dat de vergunning nog niet definitief geweigerd zou worden, in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan. Op dit moment is duidelijk wat het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt. Het ingediende bouwplan kan daaraan getoetst worden. Het is in zijn algemeenheid niet wenselijk om voor dit perceel een uitzondering te maken op de algemene regels zoals hoogten en toegestane oppervlakte.
4. Het klopt dat er een maximum is gesteld aan de toepassing van de 10%-regeling. Dat dit in het huidige bestemmingsplan niet het geval was is formeel gezien juist. In dit geval is echter aangesloten bij het beleid dat is afgesproken in regionaal verband. Dit beleid diende ook al bij de toepassing van de 10%-regeling uit het vigerende bestemmingsplan te worden meegewogen. Het gaat hier dan ook om de implementatie van reeds vastgesteld beleid.
5. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

280: Meulunterseweg 14 en 18 te Lunteren 658932

Zienswijze

1. Het bedrijf ligt in het Verweingsgebied. Op 13 april 2010 is een revisievergunning verleend voor een pluimveehouderij. Het gaat om het houden van 184080 legkippen (gegevens bijgevoegd). Nu moet er gekozen worden voor een alternatieve huisvestingsvorm. Gekozen wordt om de bestaande 4 traditionele batterijstallen om te bouwen naar koloniehuisvestingsystemen,

gecombineerd met een chemisch luchtwassysteem. Daarbij voorziet de gewenste situatie in de nieuwbouw van 1 extra pluimveestal, die ook wordt uitgevoerd met het koloniehuisvestingssysteem icm een chemische luchtwasser. Voor deze situatie is een startnotitie MER ingediend. Inmiddels heeft de provincie reeds aangegeven een positieve afwijzing of Verklaring van geen bedenking af te kunnen geven. De gewenste stal ligt niet binnen het bouwperceel. Verzocht wordt om de vorm van het bouwperceel aan te passen zoals op tekening aangegeven.

2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m². Het verzoek is om in het kader van de wijzigingsbevoegdheid uit het plan (icm de mogelijkheden van het Reconstructieplan) de gewenste situatie mogelijk te maken.
3. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
4. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
5. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij de vorm van het bouwvlak aangepast. Daarmee wordt de oppervlakte niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar. De gewijzigde vorm betekent niet dat medewerking kan worden verleend aan de gewenste uitbreiding. Dit zal afzonderlijk moeten worden beoordeeld.
- 2,3,4 Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
5. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

281: Meulunterseweg 22 te Lunteren 659206

Zienswijze

1. Op 1 maart 2011 heeft een gesprek plaatsgevonden met medewerkers van de gemeente. Hier is de gewenste situatie besproken (zie ook gegevens in de zienswijze). In augustus 2010 is hiervoor een startnotitie MER ingediend. Nu wordt gewerkt aan de MER voor deze locatie.
2. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch bedrijf Groot gekregen. Uit de verbeelding blijkt dat het wenselijk is dat het bouwvlak iets verschoven wordt. De gewenste nieuwe stal ligt net niet binnen het bouwvlak. Dit kan worden gerealiseerd zonder dat de oppervlakte van het perceel wijzigd. Verzocht wordt om het bouwperceel te wijzigen conform de bijgevoegde tekening.
3. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
4. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
5. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
6. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. Dat de MER wordt uitgewerkt nemen wij voor kennisgeving aan.
2. Op verzoek hebben wij de vorm van het bouwvlak gewijzigd. Daarmee wordt de oppervlakte niet vergroot. Aan de oostzijde is een strook verwijderd. Deze oppervlakte is aan de westzijde toegevoegd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat hertegen geen bezwaar.
- 3.4.5. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
6. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

282: Meulunterseweg 25 te Lunteren 658883**Zienswijze**

De bestemming moet 'Bedrijf' zijn in plaats van Wonen. Op het perceel bevindt zich namelijk een timmerbedrijf. De gemeente is hiermee bekend. Verplaatsing is tot op heden niet gelukt door gebrek aan bedrijventerreinen. Het opnemen van de woonbestemming is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het valt hiermee actief onder het overgangsrecht. Er moet de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'timmerbedrijf' opgenomen worden. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan graag de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-timmerbedrijf' opnemen.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

283: Meulunterseweg 63 te Lunteren 658375**Zienswijze**

In het voorontwerp was de bestemming W-A opgenomen. In het ontwerp is dit gewoon 'Wonen' geworden. Dit is onjuist. Het perceel moet de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten' krijgen.

Antwoord

De zienswijze wordt gehonoreerd. In het definitieve bestemmingsplan wordt voor dit perceel de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten' opgenomen.

284: Meulunterseweg 71 te Lunteren 658618**Zienswijze**

De bedrijfsbestemming is juist. Het ingetekende bouwvlak echter niet. Er is een vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfsruimte die nu buiten het vlak valt. Verzocht wordt om het bouwvlak te wijzigen conform de bijlage.

Antwoord

Op 10 december 2008 is bouwvergunning verleend voor een nieuwe loods. Een deel van deze loods ligt inderdaad niet binnen het bestemmingsvlak. Dit zal worden aangepast. Uw verzoek tot het verschuiven van het bestemmingsvlak kunnen wij op dit moment niet verwerken in het bestemmingsplan. Wij hebben namelijk vastgesteld dat feitelijk dat een deel dat u buiten het bestemmingsvlak wilt laten is bestraat. De huidige bestrating van het perceel vinden wij landschappelijk niet passend en niet noodzakelijk voor het betreffende bedrijf. Wij zijn wel bereid om op korte termijn met u in overleg te treden naar een passende inrichting van het perceel, waarbij de gewenste verschuiving kan worden besproken. Indien overeenstemming wordt bereikt over de

inrichting en verschuiving van het bestemmingvlak, dan nemen wij de planwijziging mee in één van de jaarlijkse herzieningen van het bestemmingsplan.

285: Meulunterseweg 76 te Ede 658080

Zienswijze

1. In het voorontwerpbestemmingsplan was het gebied aan de noordzijde grenzend aan het Natuurgebied Veluwe, waarin een gedeelte van de Meulunterseweg valt, aangemerkt als 'landschap met waarde.' Het is ons inziens vreemd dat dit in het ontwerp-bestemmingsplan niet is overgenomen.
2. Als er al een hulpgebouw bij een particuliere paardenbak zou moeten worden toegestaan pleiten wij tegelijkertijd voor te schrijven dat zo'n gebouw op of aangrenzend aan het bouwvlak moet worden opgericht. Het kan niet zo zijn dat een dergelijk hulpgebouw midden in het weiland kan worden opgericht (zie artikel 15.4.3).
3. Nergens wordt in het bestemmingsplan, of in de Mer, of in het beeldkwaliteitsplan gesproken over het tegengaan van lichthinder in het buitengebied. In de huidige situatie is er sprake van een duidelijk lichthinder.
4. Op het perceel Meulunterseweg 78 is het bouwvlak op 2 meter afstand van de zuidelijke perceelsgrens gelegd. Het bestemmingsplan schrijft voor dat de afstand 3 meter moet zijn. Geldt de afstand van 3 meter nou wel of niet voor de genoemde situatie?

Antwoord

1. In het ontwerpbestemmingsplan is de cultuurhistorische waardenkaart planologisch vertaald. In de fase van het voorontwerp was deze kaart nog niet gereed. Toen heeft men op andere gronden geoordeeld dat er een bepaalde planologische bescherming toekwam aan het bedoelde gebied. Op basis van de onlangs opgeleverde cultuurhistorische waardenkaart zijn wij tot het oordeel gekomen dat de bedoelde bescherming vanuit het voorontwerp niet meer nodig is.
2. De voorgestelde regeling tracht te faciliteren dat bij paardenbakken een schuilgelegenheid gecreëerd kan worden. Gelet op het feit dat het gaat om een afwijkingsmogelijkheid en dat je voor een schuilgelegenheid een omgevingsvergunning nodig hebt, kan het bevoegd gezag aan de vergunning voorwaarden verbinden met betrekking tot landschappelijke inpassing. In die zin zal er niet snel medewerking verleend worden aan de realisatie van een hulpgebouw midden in een weiland.
3. Lichthinder kan ruimtelijk relevant zijn in gebieden waar veel assimilatiebelichting voorkomt of waarin overmatig lichthinder tot negatieve effecten op natuur leidt. In ons plangebied hebben wij nog geen signalen ontvangen dat een van de twee genoemde zaken lokaal spelen binnen de gemeentegrenzen. Zodoende is het onderwerp niet ruimtelijk relevant en is er geen reden om het onderwerp planologisch te willen vertalen.
4. In hoofdstuk 3 van de planregels is bepaald dat bestaande (vergunde) situaties, die afwijken van de specifieke bestemmingsregels (van hoofdstuk 2) gerespecteerd worden. Dit betekent dat als een gebouw vergund is op 2 meter van de zuidelijke perceelsgrens dit als ten hoogste toelaatbaar geacht dient te worden.

286: Meulunterseweg 80 te Lunteren 657174

Zienswijze

Indiener verzoekt om het bestemmingvlak aan te passen. Voor het betreffende perceel is in 1999 een postzegel bestemmingsplan vastgesteld met bijbehorende plankaart. Op deze plankaart was het bouwvlak aan de zuidzijde aanzienlijk ruimer ingetekend. Indiener verzoekt om deze rechten over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Antwoord

Het bestemmingvlak zoals dat is opgenomen in de partiële wijziging bestemmingsplan agrarisch buitengebied 'omgeving Meulunterseweg 80, van 7 december 1999, zal alsnog worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied.

287: Meulunterseweg 85 te Lunteren 659042

Zienswijze

Indiener verzoekt om de verleende vergunning voor de aanleg van een parkeerterrein op dit perceel in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord

Inderdaad is een gebruiksvrijstelling verleend voor een parkeerplaats ter plaatse. Dit wordt in het bestemmingsplan opgenomen door middel van een bestemming Verkeer. De zienswijze wordt overgenomen.

288: Meulunterseweg 86 te Lunteren 658837

Zienswijze

1. Het bouwperceel heeft een volwaardig bedrijf. Een woonbestemming is niet toereikend voor het aanwezige transportbedrijf. Bij de inspraak is gevraagd de bestemming te wijzigen. Het bouwperceel dient echter te zijn gebaseerd op de feitelijke en vergunde situatie. Er is een Melding Besluit opslag en Transport gedaan. Dit is voldoende grond om een bedrijfsbestemming toe te kennen.
2. Daarnaast dient het bouwvlak te worden vergroot, zelfs voor de woonbestemming is deze aan de kleine kant. In elk geval dient het verharde gedeelte van het erf te worden meegenomen. Mocht er meegewerkt worden aan een bedrijfsbestemming, dan dient ook het bouwvlak groter te worden

Antwoord

1. In het geldende bestemmingsplan is voor dit perceel de bestemming 'Wonen' opgenomen. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. Een geaccepteerde melding is onvoldoende grond om een bestemmingsplan te wijzigen. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Naar aanleiding van uw zienswijze is de oppervlakte van het bestemmingsvlak gewijzigd ten behoeve van de woonbestemming. De voortuin is binnen het bestemmingsvlak gelegd. Wij vinden het niet wenselijk om het bestemmingsvlak verder te vergroten richting het noorden. De aangebrachte verharding is namelijk zonder vergunning en/ of toestemming gerealiseerd. Ook het gebruik als transportbedrijf is niet toegestaan binnen deze bestemming.

289: Meulunterseweg 93 te Lunteren 658747

Zienswijze

Het perceel heeft een woonbestemming gekregen. Dit is niet juist. Bij brief van 27 juni 2003 (zie bijlage) heeft u laten weten dat vrijstelling is verleend van de gebruiksbepaling van het bestemmingsplan. In de brief is aangegeven dat de autowerkplaats al 25 jaar op het perceel aanwezig is. Het kan worden gekenschetst als nevenactiviteit bij wonen waartegen geen stedenbouwkundige bezwaren zijn. Verzocht wordt, om conform de bovenstaande brief voor onderhavige locatie een aanduiding c.q. bedrijfsbestemming moet worden opgenomen. Verzocht wordt, om de aanduiding Specifieke vorm van wonen-autowerkplaats of een bedrijfsbestemming op te nemen.

Antwoord

Op 27 juni 2003 is vrijstelling verleend voor een autowerkplaats op dit adres. De vrijstelling is verleend voor de vrijstaande loods van circa 150 m². Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen hebben wij besloten de regeling beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsactiviteiten te verruimen. Het college van burgemeester en wethouders kan onder voorwaarde vergunning verlenen tot maximaal 200 m². In uw geval is sprake van circa 150 m² voor de gebruiksvrijstelling. Gelet op de systematiek van het bestemmingsplan wordt bestaand gebruik dat binnen de afwijkingsbevoegdheid past niet vermeld op

de verbeelding. Op basis van de verleende vrijstelling blijft het gebruik ook onder het nieuwe bestemmingsplan toegestaan. Vanwege de beperkte bouwmogelijkheden binnen de woonbestemming wordt voor uw perceel een afwijkende maatvoering opgenomen voor bijgebouwen. Daarmee ontstaat geen conflict tussen het legale gebruik en de bouwmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Wij hebben vastgesteld dat in totaal 200 m² bijgebouwen op uw perceel zijn vergund. Dit wordt op de verbeelding verwerkt.

290: Meulunterseweg 98 te Lunteren 658826

Zienswijze

1. Een deel van het bouwvlak is ingetekend op gronden die niet in eigendom zijn. Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen conform bijgevoegde tekening.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².

Antwoord

1. Een groot gedeelte van het bouwvlak is inderdaad ingetekend op andermans grond. Naar aanleiding van uw zienswijze is het bouwvlak aan de noordzijde uitgebreid, zodat het bouwvlak aan de noordzijde van de beek volledig op eigen grond komt te liggen. Op basis van de kadastrale grenzen en de aanwezige beek, achten wij het vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk om op dit moment de resterende meters aan de zuidzijde van de beek op te nemen. Dit betekent niet dat in de toekomst in het geheel geen mogelijkheden bestaan, maar de belangen kunnen pas worden afgewogen op basis van een concreet initiatief. Indien de bouwmogelijkheden binnen het huidige bouwvlak ondoelmatig zijn, kan worden beoordeeld of een wijziging van het bouwvlak te rechtvaardigen is ten opzichte van de eerder genoemde gemeentelijke doelstelling. In de planregels zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders medewerking kan verlenen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een deel van het aangrenzende perceel te verwerven c.q. ruilen waardoor landschappelijk een betere inpassing ontstaat.
2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

291: Meulunterseweg 104 en 106 te Lunteren 658307

Zienswijze

Op het perceel is op nummer 104 al 10 jaar een schildersbedrijf gevestigd. Op nummer 106 is al 25 jaar een installatiebedrijf gevestigd. Bij beiden is de hoofdbestemming dus een bedrijf. Dit is geen nieuwe ontwikkeling maar een jaren bestaande toestand, die bij een conserverend plan positief moet worden bestemd. Verzocht wordt om op beide percelen afzonderlijk een bouwblok met de bestemming 'Bedrijf' op te nemen.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

292: Meulunterseweg 112 en 112a te Lunteren 658822

Zienswijze

1. Omdat het om twee locaties gaat, is het van belang dat de bouwvlakken gesplitst worden. De oplossing is, om de bestemming Agrarisch Groot om te zetten naar tweemaal Agrarisch Midden. Hiermee wordt het oppervlak niet vergroot. Daarnaast ontstaat er ook geen mogelijkheid om een

- nieuwe bedrijfswoning te bouwen, omdat er al twee aanwezig zijn. Ook de Wet geurhinder en veehouderij levert geen belemmeringen op.
2. Aan de lage Veldweg 19, 21 en 23 is in het vigerende plan een bestemming AGrarisch groot opgenomen. Het perceel ligt in de geurcontour van het bedrijf. In het ontwerp zijn de percelen opgesplitst in drie separate bestemmingen. Lage Veldweg 23 krijgt een bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteiten, en de percelen Lage Veldweg 21 en 23 krijgen de bestemming Wonen. De woningen nummer 19 en 23 zijn bedrijfswoningen. Nummer 21 valt onder het overgangsrecht en is inmiddels gesloopt. Een separate woonbestemming is dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij komt, dat het bestemmen van woningen nadelig is voor het agrarische bedrijf. Dit is ook niet gemotiveerd in het plan.
 3. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Lage Veldweg 19 t/m 23 de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'. Ten behoeve van dit bedrijf zijn in het verleden drie bedrijfswoningen vergund. De bedrijfswoningen 19 en 21 zijn afgesplitst van het agrarische bedrijf. Onlangs hebben wij met betrokken partijen, waaronder uw cliënt, een bespreking gehad op welke wijze tot een goede oplossing kan worden gekomen. Vanwege de complexiteit van het geheel, hebben wij besloten om het betreffende perceel uit het voorliggende bestemmingsplan te laten. Op ons initiatief zal op korte termijn met de betrokken partijen worden onderzocht op welke wijze een passende oplossing kan worden geboden.
3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

293: Mijlerweg 12 en 14 te Lunteren 658828

Zienswijze

1. Het bedrijf is momenteel in ontwikkeling. Het is de bedoeling dat twee gezinnen onderhouden kunnen worden. Er is eind vorig jaar een verzoek ingediend om mogelijkheden tot groei te bewerkstelligen. De bedoeling is om een nieuwe stal aan de noordoostzijde van de huidige bebouwing te realiseren (zie bijgevoegde tekening. Verzocht wordt, om hiervoor een bouwperceel op te nemen.
2. Daarnaast wordt verzocht om de bestemming Agrarisch Groot op te nemen. Er is sprake van 115,93 NGE in de huidige situatie. In de nieuwe situatie zal dit 202,55 NGE zijn. Dit betekent, dat er in de huidige situatie 2,18 volwaardige arbeidskrachten nodig zijn, in de toekomst 3,82. (berekeningen bijgevoegd.
3. Verzocht wordt om het bouwvlak zodanig te tekenen, dat kan worden voldaan aan de eis van 3 meter tot de grens ervan.
4. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
5. Op het bedrijf zijn twee bedrijfswoningen met vergunning aanwezig. Verzocht wordt om dit ook met een aanduiding aan te geven.

Antwoord

- 1,2. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een

- globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. De aangehaalde regeling dat de afstand tot de grens van het bouwvlak minimaal 3 meter moet bedragen is opgenomen vanwege belangen van belendende percelen, verkeersveiligheid en vanuit stedenbouwkundige oogpunt. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hiervan af te wijken indien deze belangen niet worden geschaad. Voor bestaande vergunde bebouwing wordt deze toestemming geacht aanwezig te zijn, derhalve ontstaat geen strijdige situatie met het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied.
 4. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
 5. Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

294: Mijllerweg 22 te Lunteren 655887

Zienswijze

Indiener verzoekt om de vorm van het bouwvlak aan te passen conform de verleende bouw- en milieuvergunning.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is aangepast conform de verleende bouw- en milieuvergunning. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt gecompenseerd ter plaatse van de kuilvoerplaten. Deze mogen onder voorwaarden buiten het bouwvlak worden aangelegd. De oppervlakte wordt daarmee niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar.

295: Mispelweg 3 te Lunteren 658889

Zienswijze

1. Bij brief van 10 december 2004 heeft het college meegedeeld dat een omzetting van Agrarisch Middelgroot naar Agrarisch Groot mogelijk was. Het perceel ligt in het LOG en ook de omgevingsfactoren zijn geschikt. In deze situatie zijn er geen zwaarwegende redenen waarom niet meegewerkt zou kunnen worden aan de omzetting, zeker nu er al een positieve reactie is gegeven. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Raad van State d.d. 4 februari 2009.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².

Antwoord

1. De genoemde brief betreft een eerste globale beoordeling of uw verzoek haalbaar is. Voor de concrete belangenafweging en beoordeling dienen nog een aantal zaken aangeleverd te worden. In de brief wordt expliciet opgemerkt dat de brief een resultaat is van de globale toets en niet een definitieve beslissing op uw verzoek. Het verzoek in uw zienswijze is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

296: Mispelweg 5 te Lunteren 658700**Zienswijze**

Indiener geeft aan dat onterecht de bestemming 'wonen met agrarische nevenactiviteiten' heeft gekregen in het ontwerp bestemmingsplan. Er is altijd sprake geweest van een agrarisch bedrijf met varkens en koeien. Wij willen het bedrijf overdragen aan de kinderen. Deze willen er weer een volwaardig agrarisch bedrijf van maken. Verzocht wordt om de geldende bestemming over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Indien het perceel de agrarische bestemming verliest, is sprake van waardevermindering.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat de bedrijfsomvang van uw bedrijf 31,8 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid) bedraagt. Op basis van de uitgangspunten van ons nieuwe bestemmingsplan is daarmee de geldende agrarische bestemming, agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot, alsnog overgenomen. Verder is de aanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen.

297: Molenweg 6 te Lunteren 658343 en 658625**Zienswijze**

De eigenaren van het perceel Molenweg 6 te Lunteren zijn sinds 15 april 1997 eigenaar van het perceel Molenweg 6 te Lunteren. Op het perceel bevond zich vanaf 1990 een recreatiewoning. Gelet op voornoemd feit dient het perceel positief bestemd te worden voor bewoning, althans voor recreatieve doeleinden, gelet op het overgangsrecht. Immers is het gebouw opgericht naar 1990. Handhavend optreden behoort niet tot de mogelijkheden. Tevens is de staking van het gebruik binnen de komende planperiode niet af te dwingen.

Antwoord

De stelling dat er vanaf 1990 op het perceel Molenweg 6 een recreatiewoning aanwezig is wordt door de gemeente betwist. Op basis van de meegestuurde notariële akte van 1990 kan geconcludeerd worden dat er op het perceel kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummer 2104 een caravan zich bevond en dat de betreffende gronden aangemerkt konden worden als 'recreatiegrond' die op basis van het overgangsrecht als zodanig gebruikt konden worden. Op basis waarvan laatsgenoemde conclusie getrokken kon worden is de gemeente niet duidelijk. Vaststaat dat dit geen bestuurlijk oordeel van de gemeente is. Overigens wordt in de twee meegestuurde akten gesproken van een 'caravan' en niet van een recreatiewoning.

Daarnaast concludeert de gemeente dat de caravan in 1997 is verkocht aan een andere partij. In die zin is mogelijke permanente bewoning van de caravan in 1997 gestaakt. Vervolgens heeft mogelijkerwijs de nieuwe bewoners opnieuw vanaf 1997 de caravan in strijd met het bestemmingsplan bewoond. In die zin kan er geen geslaagd beroep gedaan worden op het overgangsrecht van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Immers staat het vast dat de huidige bewoners een mogelijk woongebruik niet eerder hebben aangevangen dan 1997. Daarbij betreft de gemeente ook dat volgens de geleverde stukken pas in 2005 een rioolaansluiting voor het betreffende perceel is gerealiseerd.

Naast dit alles dient ook vastgesteld te worden dat voor de caravan of de vermeende recreatiewoning nimmer een bouwvergunning is verleend. Tevens is het perceel in het voorgaande bestemmingsplan niet bestemd voor recreatieve – en/of woondoeleinden.

Het voorgaande tegen elkaar afgewogen komt de gemeente tot de conclusie dat de vaststaande feiten niet noopt tot het opnemen van een woon – en/of recreatieve bestemming. Dat concluderende zijn er twee opties mogelijk. Enerzijds kan het college handhavend optreden tegen het zonder omgevingsvergunning oprichten van een caravan/recreatiewoning en tegen het gebruik van het betreffende perceel in strijd met de agrarische bestemming. Anderzijds kan het college, na het afwegen van alle in het geding zijnde belangen, tot de conclusie komen dat men niet handhavend op zal treden tegen de genoemde overtredingen en zal men een voorstel moeten doen voor een planologische inpassing van de overtreding. Dit vraagt echter om een nauwgezet planologisch onderzoek en een zorgvuldige belangenafweging. In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan is dit onderzoek en belangenafweging niet meer mogelijk. De gemeente kiest daarom voor het voortzetten van de vigerende bestemming en zal na de vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan het bovengenoemd onderzoek uitvoeren en de belangenafweging maken.

298: Molenweg 107 te Harskamp 658856

Zienswijze

De WOZ geeft aan dat er op het perceel een vrijstaande woning is van 676 m³. Daarnaast is er op het perceel een vrijstaande bungalow aanwezig van 191 m³. Voor 1992 was dit een vakantiehuisje, maar vervolgens is deze onafgebroken in gebruik geweest voor permanente bewoning. De woning is onder het overgangsrecht van 1994 komen te vallen, waardoor de woning als normale woning gebruikt mag worden. Volgens het ontwerpbestemmingsplan geldt een bedrijfsbestemming waarbinnen één woning is toegestaan. Het tweemaal onder het overgangsrecht brengen van de woning is volgens jurisprudentie niet toegestaan. Het achterwege blijven van onderzoek daarnaar is onjuist; de keuze moet gemaakt worden of er al dan niet een positieve bestemming neergelegd moet worden. Er is al jarenlang WOZ-belasting geheven. De WOZ-waardering toont aan dat er sprake is van een gewone woning. Volgens een uitspraak van het Hof Amsterdam is er een verband tussen de hoogte van de WOZ-aanslag en het gedogen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Hier is sprake van een omgekeerde redenering: aan de recreatiewoning is een hoge WOZ-waarde gekoppeld. Hieruit valt af te leiden dat de gemeente op de hoogte is van de permanente bewoning. Hieruit blijkt een vorm van actief gedogen. Het verzoek is om een extra woonbestemming op te nemen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

299: Morgenweg 2 te Lunteren 658954

Zienswijze

1. Uit de luchtfoto blijkt dat het bouwperceel in zijn geheel onvoldoende ruim is ingetekend. De werktuigenberging die inmiddels aan de noordzijde van het bedrijf is opgericht valt geheel buiten

het bouwperceel. Ook de vleeskalverenstal waarvoor milieuvergunning is verleend is niet inpasbaar in het bouwperceel. Er zijn verzoeken gedaan voor het vergroten van het bouwperceel. Het college heeft ontheffing voor het vergroten van het bouwperceel verleend, de machineberging is immers opgericht. Verder is de wens vanwege de markt aanwezig om het aantal vleeskalveren conform de milieuvergunning uit te breiden. Hiervoor is nieuwbouw van een stal noodzakelijk. Een gedeelte van de nieuw op te richten vleeskalverenstal valt gedeeltelijk buiten het bouwperceel. Verzocht wordt om het bouwperceel aan te passen conform de bijgevoegde tekening.

2. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het positioneren van sleufsilos buiten het bouwperceel. Daarbij wordt vermeld dat zij hoofdzakelijk binnen het bouwperceel moeten worden gesitueerd. Een voldoende groot bouwperceel is daarom noodzakelijk.
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. Op 16 maart 2010 is vergunning verleend voor de realisatie van een werktuigenberging. Wij hebben de vorm van het bouwvlak gewijzigd conform de vergunde situatie. U geeft verder aan dat het bouwvlak moet worden vergroot voor de realisatie van een nieuwe vleeskalverenstal waarvoor milieuvergunning is verleend. De verleende milieuvergunning biedt geen basis voor een planologische afweging. In de milieuvergunning is een coördinatiebepaling opgenomen, waarin wordt gesteld dat de milieuvergunning pas kan worden gebruikt zodra een bouwvergunning is verleend. Uw verzoek voor deze nieuwe stal is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Zoals opgemerkt biedt het ontwerp bestemmingsplan een afwijkingsbepaling om sleufsilos buiten het bouwvlak te situeren. Vanwege onze doelstelling om bebouwing zoveel mogelijk compact te laten realiseren vinden wij het niet wenselijk om het bouwvlak verder te vergroten. Dit is ook niet noodzakelijk voor de bestaande sleufsilos.
3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

300: Nederwoudseweg 14 te Lunteren 658749

Zienswijze

1. Men heeft vorig jaar met vergunning een nieuwe pluimveestal gerealiseerd aan de westzijde van het bedrijf. In het nieuwe plan is geen rekening gehouden met deze stal, deze valt grotendeels buiten het bouwperceel. Het is niet wenselijk om deze onder het overgangsrecht te plaatsen. Overigens is de schuilgelegenheid voor weidevee aan de noordwestzijde van de stal ook buiten het ingetekende bouwperceel gelegen. De meest oostelijke stal is verlengd, deze vergroting valt deels buiten het ingetekende bouwperceel. De twee middelste stallen zullen eveneens verlengd worden, hiervoor is reeds bouwvergunning aanwezig. Verzocht wordt om het bouwperceel aan te passen.
2. Verzocht wordt om het bouwperceel zodanig ruim te maken, dat voldaan kan worden aan de 3 meter afstandseis van gebouwen tot de grens van het bouwperceel.
3. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
4. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.
5. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rheden heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.

Antwoord

1. op 23 mei 2005 is bouwvergunning verleend voor de realisatie en uitbreiding van een kippenstal, werktuigberging en stofopvang. Wij hebben het bouwvlak aangepast conform de verleende bouwvergunning. Het bouwvlak wordt niet vergroot ten behoeve van de door u genoemde schuilgelegenheid. Op basis van onze administratie blijkt dat hiervoor geen vergunning is verleend. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan is het mogelijk om onder voorwaarde vergunning aan te vragen voor een schuilgelegenheid buiten het bouwvlak.
2. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. De aangehaalde regeling dat de afstand tot de grens van het bouwvlak minimaal 3 meter moet bedragen is opgenomen vanwege belangen van belendende percelen, verkeersveiligheid en vanuit stedenbouwkundige oogpunt. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hiervan af te wijken indien deze belangen niet worden geschaad. Voor bestaande vergunde bebouwing wordt deze toestemming geacht aanwezig te zijn, derhalve ontstaat geen strijdige situatie met het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied.
- 3,4,5. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

301: Nederwoudseweg 48 en 50 te Lunteren 656393**Zienswijze**

Indiener geeft aan dat de agrarische bestemming behouden moet blijven vanwege plannen om een doorstart te maken met het agrarische bedrijf.

Antwoord

Op basis van de milieugegevens heeft dit perceel een bedrijfsomvang van 24 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid). Dit voldoet aan de ondergrens van 20 NGE. Op basis van de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan dient de geldende bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot' daarmee alsnog overgenomen te worden. Verder wordt de aanduiding twee bedrijfswoningen opgenomen.

302: Nieuwenhuizerweg 8 te Lunteren 658898**Zienswijze**

1. Het ingetekende bouwvlak is te klein. Op basis van de verbeelding is de nieuwe kippenstal en de tweede bedrijfswoning niet binnen het bouwblok getekend.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
3. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor met name pluimveestallen om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.

Antwoord

1. Op 29 juni 2010 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een nieuwe pluimveestal. De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de verleende vergunning. Hiervoor is het bouwvlak aan de westzijde verruimd, hetgeen in mindering is gebracht aan de noordzijde.
- 2, 3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

303: Nieuwenhuizerweg 19 te Lunteren 658379**Zienswijze**

1. Op het perceel zijn al meer dan 50 jaar 2 vrijstaande woningen aanwezig. Verzocht wordt om deze op te nemen in het bestemmingsplan.

2. Verder wordt verzocht om het bouwblok aan te passen zoals in de bijlage aangegeven. Dit is noodzakelijk om dat aan de oostzijde van het bedrijf de bestaande schuur moet worden vergroot. Hiervoor is inmiddels een milieuvergunning voor gevraagd en is een bedrijfsrapport gemaakt en is de financiering rond.

Antwoord

1. Er is vergunning verleend voor twee bedrijfswoningen op dit perceel. Abusievelijk is dit niet overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit zal alsnog worden verwerkt.
2. Verder wordt de vorm van het bouwvlak gewijzigd conform de zienswijze. De oppervlakte wordt daarmee niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

304: Nieuwenhuizerweg 31 te Lunteren 658774

Zienswijze

1. Uit de luchtfoto blijkt dat het bouwperceel onjuist is ingetekend. Een gedeelte ligt voor de woning Nieuwenhuizerweg 31. Het is onwenselijk om binnen een dergelijke korte afstand stallen op te richten. Verzocht wordt om het bouwperceel aan te passen zoals op de tekening is aangegeven.
2. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het schoorsteeneffect om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. De vorm van het bouwvlak is conform de zienswijze gewijzigd. De oppervlakte wordt daarmee niet gewijzigd. Aan de zuidzijde wordt een deel in mindering gebracht dat aan de westzijde wordt toegevoegd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar.
- 2, 3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

305: Nieuwenhuizerweg 35 te Lunteren 658709

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwblok te wijzigen zoals op de bijlage is aangegeven. Dit is noodzakelijk omdat de grond aan de achterzijde nog niet in eigendom is.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

306: Nieuwenhuizerweg 41 te Lunteren 658771

Zienswijze

Uit de luchtfoto blijkt dat het bouwperceel onjuist is ingetekend. De planologische grenzen komen niet overeen met de kadastrale grenzen. Dit is niet gewenst. Verzocht wordt om het bouwperceel aan te passen conform het bijgevoegde voorstel.

Antwoord

Op 12 februari 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan agrarisch buitengebied 'Omgeving Nieuwenhuizerweg 41' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is overgenomen in het voorliggende actualisatieplan van het agrarisch buitengebied. De vorm en afmeting van de bestemmingsvlakken zijn in dat traject zorgvuldig tot stand gekomen. Op dat moment waren betrokken partijen op de hoogte, dan wel hadden op de hoogte kunnen zijn van de planologische kaders. Wij achten het niet gewenst om de planologische situatie af te stemmen op de kadastrale grenzen.

307: Nieuwesteeg 2 te Ede 656867

Zienswijze

1. Indiener verzoekt om het bouwvlak volledig binnen het landbouwontwikkelingsgebied te leggen. Momenteel loopt de grens van het Reconstructieplan door het bouwvlak. Daarmee ligt het bouwvlak deels in verwevings- en deels in landbouwontwikkelingsgebied.
2. Verder wordt verzocht om het bouwvlak te vergroten met ca. 25 meter in noordelijke richting i.v.m. uitbreidingsplannen. Er is namelijk sprake van een biologisch vleesvarkensbedrijf. Daarmee is de oppervlakte per biologisch gehouden varken aanzienlijk groter.

Antwoord

1. Op basis van artikel 27 van de Reconstructiewet heeft de gemeente de opdracht om in het bestemmingsplan de onderdelen van het reconstructieplan die rechtstreeks doorwerken over te nemen. In het reconstructieplan 'Gelderse Vallei/Utrecht-Oost' is o.a. het agrarisch buitengebied van Ede opgedeeld in gebieden waarvoor verschillende beleidsdoelen gelden, namelijk 'extensiveringsgebieden', 'verwevingsgebieden' en 'landbouwontwikkelingsgebieden'. Deze verdeling moet worden overgenomen in het bestemmingsplan. In het reconstructieplan is een regeling opgenomen indien een agrarisch bouwvlak wordt doorsneden door deze gebiedsaanduiding. Voor uw situatie is paragraaf 4.8 (blz. 84) van belang. Daarin is namelijk bepaald dat wanneer een bouwvlak deels in het landbouwontwikkelingsgebied is gelegen, het beleid geldt voor die zone voor het gehele bouwvlak. Op basis van het reconstructieplan wordt uw bouwvlak derhalve volledig aangemerkt als landbouwontwikkelingsgebied. Om onnodige discussie te voorkomen, hebben wij de planregels waarin dit onderscheid van belang is hierop aangepast. Daarvoor hebben wij in de begripsbepalingen de bepaling uit het reconstructieplan verwerkt.
2. Het door u gevraagde is een aanzienlijke verruiming van de planologische ruimte ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij een bestemmingsplan schrijven voor nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor kunt u een aanvraagformulier indienen ten behoeve van de eerste globale beoordeling. Vervolgens kunt u op basis van deze eerste toets beoordelen of u een definitieve aanvraag wilt indienen. Momenteel wordt nog onderzocht of hiervoor een lager legestartief kan worden vastgesteld. Tot slot delen wij u mee dat het nieuwe bestemmingsplan diverse flexibiliteitsbepalingen bevat om de noodzakelijke bedrijfsuitbreidingen te beoordelen en te faciliteren.
3. Tot slot wordt vermeld dat naar aanleiding van de inloopbijeenkomst op 23 mei 2011 het bouwvlak is gewijzigd conform de verleende bouwvergunningen. Abusievelijk lag een deel van een vergunde schuur buiten het bouwvlak.

308: Nieuwesteeg 2a te Ede 658494

Zienswijze

Ten onrechte ontbreekt de vermelding van twee, al jaren bestaande én vergunde bedrijfswoningen op genoemd perceel. In 1990 is onder nr. BZ-90-821 bouwvergunning verleend voor de tweede bedrijfswoning. Indiener vraagt het plan aan te passen.

Antwoord

Op 6 december 1990 is inderdaad bouwvergunning verleend voor de realisatie van een tweede bedrijfswoning op dit perceel. De aanduiding 'twee bedrijfswoningen' zal alsnog worden opgenomen in het definitieve bestemmingsplan.

309: Nieuwesteeg 3a te Ede 658492

Zienswijze

De kennelijk voorgenomen wijziging van indieners perceel beperkt zijn opvolgings- of verkoopmogelijkheden.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot'. Vanwege de omvang van de agrarische activiteit is uw perceel gewijzigd. In het algemene deel van de nota van zienswijze is dit uitgangspunt nader gemotiveerd. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Vanwege de aanwezige loods en de agrarische nevenactiviteiten op uw perceel heeft u recht op een nadere aanduiding 'agrarische nevenactiviteit'. Dit is abusievelijk niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. In het definitieve bestemmingsplan zal dit alsnog worden gedaan.

310: Nieuweweg 59 te Ederveen 656146**Zienswijze**

Indiener verzoekt om de vorm van het bestemmingsvlak te wijzigen. In de planregels is namelijk bepaald dat binnen 15 meter van de as van de weg niet gebouwd mag worden. Verzocht wordt om deze meters aan de noordzijde van het bestemmingsvlak toe te voegen.

Antwoord

De vorm van het bestemmingsvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar.

311: Nieuweweg 72 te Ederveen 658269**Zienswijze**

1. Indiërs vragen de bestemming van hun perceel te wijzigen van "wonen" in "wonen met agrarische nevenactiviteiten". Daarbij verwijzen ze naar de daarop betrekking hebbende beleidslijn uit 1994. Indiërs verwijzen naar hun reactie op het voorontwerp en verzoeken deze hier als ingelast en herhaald te beschouwen.
2. Voorts wordt opgemerkt dat de Wallenburgersteeg ten onrechte de aanduiding "verkeer" heeft gekregen. Die doorgang is uitsluitend voor eigenaren en gebruikers, waaronder indiërs, van daaraan gelegen gronden toegankelijk.
3. De woning nr. 72 te Ederveen wordt sinds jaar en dag bewoond door twee huishoudens. Indiërs vragen die splitsing in het plan tot uitdrukking te brengen.

Antwoord

1. Indiërs verwijst naar het beleid uit 1994 en dat men destijds de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteiten had moeten krijgen. Feitelijk had men dan ook in de procedure van destijds dit aan moeten kaarten. Dit kon in de bestemmingsplanprocedure van 1994, in de daaropvolgende bezemronde en tenslotte bij de artikel 30-herziening uit 2002. Nu is de bestaande planologische situatie overgenomen. Wanneer men de nevenactiviteiten op het perceel wil, dan wordt dit aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Dit soort ontwikkelingen worden in dit plan niet meegenomen. Men kan hiervoor een verzoek indienen, dat in het nieuw op te starten project voor de herziening van het bestemmingsplan kan worden behandeld.
2. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de verkeersbestemming van de betreffende percelen verwijderd. De weg is namelijk niet als zodanig aangewezen in de gemeentelijke 'wegenlegger'. Hierin zijn alle openbare wegen vermeld binnen de gemeente Ede. Nadrukkelijk merken wij op dat het voorgaande niet betekent dat de weg geen openbaar karakter kan hebben als gevolg van 'verjaring' op basis van de Wegenwet. Dit is voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan verder niet onderzocht.
3. In 1993 is de laatste bouwvergunning verleend voor een uitbreiding van de woning. Hierin is geen sprake van woningsplitsing. In elk geval is er dus geen sprake van toestemming van gemeentewege voor de splitsing. Daarom wordt er in dit bestemmingsplan dan ook geen regeling getroffen voor een eventuele woningsplitsing. In een afzonderlijk traject komen woningsplitsingen aan de orde. Deze situatie wordt daarin meegenomen en beoordeeld. Een eventuele regeling wordt dan meegenomen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan.

312: Nieuweweg 76 te Ederveen 658879

Zienswijze

Het perceel heeft de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit gekregen. Men is van plan om een volwaardig bedrijf ontwikkelen. De bestemming is niet toereikend. Op 29 januari 2009 is een melding Besluit landbouw gedaan. (opsomming dieren bijgevoegd). Hieruit blijkt dat een agrarische bestemming redelijk is. Naast de wijziging van de bestemming moet daarmee ook het bouwvlak worden vergroot. De vergunde en gerealiseerde situatie moet binnen het bouwvlak komen te liggen, waarbij ook de bedrijfswoning en de voederopslag binnen het bouwvlak moeten liggen. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is van toepassing voor het perceel. Nu wordt voldaan aan de voorwaarden, dient het perceel een agrarische bestemming te krijgen in het bestemmingsplan.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit' (artikel 30-herziening 2002). Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

313: Nieuweweg 104 te Ederveen 658675

Zienswijze

1. Voor het bronbemalingsbedrijf is de bestemming Bedrijf opgenomen. Men kan zich niet verenigen met de hoeveelheid bebouwing. Het bedrijf heeft een ontwikkeling doorgemaakt. Op het perceel was onvoldoende stallingsruimte voor alle bij het bedrijf behorende machines, werktuigen en materialen. Dit moest dan ook buiten gebeuren. Landschappelijk gezien en ook vanuit het duurzaamheidsaspect is dit geen goede optie. Daarom is in 2005 een nieuwe hal gebouwd. Verzocht wordt om het bouwblok aan te passen, zodat deze nieuwe hal hier binnen valt.
2. In het ontwerp is geen nadere aanduiding opgenomen, waardoor maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Dit moet milieucategorie 3 zijn. Ambtelijk is aangegeven dat het bedrijf volgens de VNG-brochure aangemerkt moet worden als een aannemingsbedrijf met werkplaats. Bepaald moet dan worden hoe groot het oppervlak aan bebouwing is, om de milieucategorie te kunnen bepalen. Men is van mening dat dit ruimschoots meer is dan 1000 m², waardoor milieucategorie 3 van toepassing is. Verzocht wordt om een nadere aanduiding op te nemen, bij voorkeur 'bouwbedrijf'.
3. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan is maximaal 300 m² aan bebouwing toegestaan. Verder is er een afwijkingsbevoegdheid voor uitbreiding tot maximaal 10% met een maximum van 1000 m² aan totale bebouwing. In het vigerende plan is een uitbreiding met 10% toegestaan zonder beperking. Verzocht wordt om het maximum van 1000 m² niet op te leggen, omdat deze beperkend is. In het ontwerpplan is niet opgenomen dat ook de bestaande bebouwing bij recht is toegestaan. Hierdoor komt deze bebouwing boven de 300 m² onder het overgangsrecht te vallen. Dit is niet in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
4. Verzocht wordt om meer buitenopslag toe te staan dan de gestelde 25%. Er is in de huidige situatie al meer buitenopslag aanwezig dan 25%. Verder wordt verzocht om buitenopslag bij recht toe te staan en voor dit perceel de bestaande buitenopslag te legaliseren.

Antwoord

1. Op 8 juli 2009 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een werkplaats met kantoor. In deze vergunning is een sloopvoorwaarde opgenomen van circa 600m², waarvan 383 m² mag worden herbouwd. De zienswijze kan daarmee niet leiden tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Op basis van de VNG brochure kan uw bedrijf (bronbemaling) worden getypeerd als een aannemersbedrijf met werkplaats. Daarbij behoort een milieucategorie 2 indien het bedrijf kleiner is dan 1.000 m². Gelet op het bepaalde onder punt 1 is daarmee voor het betreffende perceel terecht de milieucategorie 1-2 opgenomen.

3. Het klopt dat er een maximum is gesteld aan de toepassing van de 10%-regeling. Dat dit in het huidige bestemmingsplan niet het geval was is formeel gezien juist. In dit geval is echter aangesloten bij het beleid dat is afgesproken in regionaal verband. Dit beleid diende ook al bij de toepassing van de 10%-regeling uit het vigerende bestemmingsplan te worden meegewogen. Het gaat hier dan ook om de implementatie van reeds vastgesteld beleid. Overigens is de constatering dat de bestaande oppervlakte boven de 300m² onder het overgangsrecht valt niet juist. In artikel 28.1 is immers opgenomen dat ook de bestaande oppervlakte moet worden gezien als de maximaal toelaatbare oppervlakte.
4. Het is niet wenselijk om het verbod op buitenopslag niet op te nemen. Buitenopslag kan immers grote gevolgen hebben voor het aanzicht van een perceel. Het is niet de bedoeling om bestaande, legale buitenopslag niet meer mogelijk te maken. In die zin kan dan ook tegemoet worden gekomen aan de zienswijze. Het bestemmingsplan zal zodanig worden gewijzigd, dat het maximum-percentage wordt verwijderd uit de regels. Dit, omdat via de vergunningsprocedure kan worden afgedwongen dat er geen aantasting van landschappelijke waarden optreedt.

314: Nieuweweg 104 en 106 te Ederveen 658069

Zienswijze

Indiener geeft aan dat een gedeelte van aanwezige bebouwing niet binnen het bestemmingsvlak ligt. Naar de mening van indiener is meer dan 1.000 m² vergund. Op basis hiervan is sprake van minimaal een categorie 3 (VNG bedrijf en milieuzonering). Verzocht wordt om de bestaande bebouwing binnen het bestemmingsvlak te leggen en de aanduiding 'bouwbedrijf' op te nemen.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Op het perceel is bouwvergunning verleend voor 383 m² aan bedrijfsgebouwen (besluit van 8 juli 2009). Deze meters zijn exclusief de bestaande bedrijfswoningen met bijgebouwen. Op basis van de VNG brochure kan uw bedrijf (bronbemaling) worden getypeerd als een aannemersbedrijf met werkplaats. Daarbij behoort een milieucategorie 2 indien het bedrijf kleiner is dan 1.000 m². Daarmee is voor uw perceel terecht de milieucategorie 1-2 opgenomen.

315: Otterloseweg ong. (tussen 20 en 24) te Wekerom 654365

Zienswijze

In de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat het verzoek op ontwikkeling is gericht en niet kan worden meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Verder is aangegeven dat het verzoek in het verleden is beoordeeld en is afgewezen. Indiener geeft aan dat het verzoek nog niet is afgewezen, maar dat nog een aantal zaken onderzocht moeten worden. Het verzoek om planwijziging is daarmee nog niet formeel afgewezen.

Antwoord

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Het verzoek is namelijk op ontwikkeling gericht. Wij hebben daarbij de keuze gemaakt om deze ontwikkelingen niet mee te nemen in de actualisatie van het bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Het is juist dat op het moment van indiening van de zienswijze geen schriftelijke afwijzing is verzonden. De belangenafweging en de conclusie is echter wel tijdens het ambtelijk spreekuur toegelicht. Op korte termijn zal nog een schriftelijke reactie volgen op uw verzoek.

316: Otterloseweg 17 te Wekerom 657458

Zienswijze

Indiener geeft aan dat onterecht de bestemming 'wonen' is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het betreffende perceel is altijd agrarisch in gebruik geweest en hiervoor zijn de nodige opstallen nog aanwezig. Vier jaar geleden is een nieuwe milieuvergunning verleend om deze agrarisch functie in stand te houden. Enige tijd geleden is zelfs een bedrijfsontwikkelingsplan ingediend om ook in de toekomst op het perceel een agrarische activiteit te kunnen blijven uitoefenen.

Gelet op het voorgaande verzoekt indiener om de bestemming 'wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten' op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

317: Otterloseweg 17b te Wekerom 658881

Zienswijze

1. Uit de verbeelding blijkt dat het bedrijf is gekoppeld aan de woning op het perceel Otterloseweg 17a. Dit is niet juist, beide percelen hebben geen binding met elkaar. In de milieuvergunning is hiermee rekening gehouden. Deze woning moet een aparte woonbestemming krijgen. De huidige situatie is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
2. De vorm van het bouwvlak is niet juist. Hier moet aangesloten worden bij de milieuvergunning. Aan de oostzijde is een groot deel van het vlak getekend, terwijl daar geen activiteiten plaatsvinden. Aan de westzijde wenst men de vergunde situatie te realiseren. Een voorstel voor een wijziging van het bouwvlak is bijgevoegd.
3. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².

Antwoord

- 1, 2. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het perceel is zonder vergunning c.q. toestemming gesplitst. Uw verzoek om een afzonderlijk bouwvlak op te nemen is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
4. Tot slot hebben wij geconstateerd dat een bedrijfsgebouw niet binnen het bouwvlak ligt. Wij hebben ambtshalve de vorm van het bouwvlak gewijzigd.

318: Otterloseweg 48 en 50 te Wekerom 657657

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat de percelen Otterloseweg 48 en 50 onjuist zijn overgenomen van het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan van 1994 heeft het perceel Otterloseweg 48 de bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteiten' en het perceel Otterloseweg 50 de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'. Naar de mening van indiener worden de gebruiksmogelijkheden beperkt nu de woning alleen kan worden bewoond door iemand met een binding met het agrarische bedrijf op nummer 50. Verzocht wordt om de geldende bestemming over te nemen.

2. Verder wordt verzocht om het bouwvlak van het perceel Otterloseweg 50 aan te passen conform de verleende bouwvergunningen. Een recent vergunde stal ligt momenteel niet binnen het bouwvlak.

Antwoord

1. Dit deel van de zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Op 22 december 2009 is een veranderingsvergunning Wet milieubeheer verleend waarbij de woningen Otterloseweg 48 en 50 beide als bedrijfswoning zijn aangemerkt. Mede gelet op het feitelijke gebruik van de woning is het dan ook juist deze woning in planologisch opzicht te beschouwen als bedrijfswoning.
2. Op 6 januari 2010 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een nieuwe pluimveestal. Het bouwvlak zal worden aangepast aan de vergunde situatie.

319: Otterloseweg 54 en 56 te Wekerom 658129

Zienswijze

1. Gelet op de ingediende milieuvergunning waarin is medegedeeld dat Otterloseweg 54 en 56 zijn samengevoegd verzoeken wij u om van de twee bouwpercelen middelgroot een bouwperceel agrarisch groot op te nemen in het bestemmingsplan.
2. De gemeente heeft driemaal toegezegd om de aanvraag milieuvergunning (waarin onder andere een realisatie van een mestvergister is opgenomen) te publiceren tot op heden is dit niet gebeurd.
3. Het college heeft een voorstel aangenomen om tot mestvergisting te komen bij agrarische bedrijven. Dit voorstel dient meegenomen te worden in de bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied.

Antwoord

1. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan dient een dergelijke vraag te worden beantwoord in de jaarlijkse actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. De indiener van de zienswijze kan de voorgestelde ontwikkeling aanmelden voor het op handen zijnde project. De reden hiervoor is dat de uitwerking van het samenvoegen van twee agrarisch middelgrote bedrijven nog niet vaststaat. Tevens zijn er geen onderzoeken verricht en heeft er geen belangenafweging plaatsgevonden.
2. In de informele contacten tussen de ambtelijke dienst en de heer van de Top is aangegeven dat milieutechnisch er geen belemmeringen waren voor de voorgestane ontwikkeling maar dat de publicatie van de milieuvergunning onmogelijk was gelet op de strijdigheid van de mestvergister met het bestemmingsplan.
3. Het college heeft een voorstel aangenomen voor de omgang met planologische initiatieven van mestvergistingsinstallaties. Gelet op de complexiteit van iedere situatie is het onmogelijk gebleken om een objectief begrensde wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de realisatie van mestvergistingsinstallaties. Wel zal met de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied er een beleidsbrief worden vastgesteld waarin het beleid voor planologische initiatieven met betrekking tot mestvergistingsinstallaties staat verwoordt. Dit beleid is inmiddels gewisseld met de indiener van de zienswijze en er zijn reeds overleggen gevoerd om te komen tot de realisatie van een project voor een mestvergistingsinstallatie.

320: Otterloseweg 68 te Wekerom 655776

Zienswijze

Op basis van de agrarische bedrijfsomvang (groter dan 20 NGE) wordt verzocht om een agrarische bestemming met de aanduiding 'middelgroot' op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan en daarmee het bijbehorende bouwvlak van 0,5 ha aan de westzijde te vergroten.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel een bestemming die overeenkomst met de bestemming "wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit" in het ontwerp bestemmingsplan. Uw verzoek om een agrarische bestemming is op ontwikkeling gericht. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen in een afzonderlijk project te beoordelen. Hiervoor kan een aanvraag worden ingediend via het daarvoor bestemde

aanvraagformulier. Dit formulier is te downloaden via de gemeentelijke website. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

321: Otterloseweg 74 te Wekerom 658672

Zienswijze

1. Voorgesteld wordt om de bedrijfsvoering op het perceel Otterloseweg 74 te legaliseren, door toekenning van een bedrijfsbestemming voor het gehele perceel waarbinnen de bestaande grote schuren positief aangeduid worden ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Daarvoor wil de eigenaar van het perceel drie gebouwen slopen.
2. Tevens is het perceel niet geheel juist begrensd omdat een deel van de bedrijfsbestemming op de gronden van de buurman zijn ingetekend.

Antwoord

1. Wij zijn met de eigenaar van het perceel Otterloseweg 74 te Wekerom al enige tijd in gesprek om te komen tot een oplossing inzake de gerezen handhavingszaak inzake de mogelijke legalisatie van het transportbedrijf. Vaststaat in ieder geval dat de vraag of het perceel in aanmerking kan komen voor een legalisatie van de transportactiviteiten niet volledig planologisch afgewogen is. Momenteel zijn we in gesprek met de eigenaar van het perceel om het principeverzoek ten aanzien van de legalisatie van het transportbedrijf in overeenstemming te brengen met het geldende regionale functiewisselingsbeleid. Gelet op het feit dat de ruimtelijke vraag niet planologisch afgewogen is en de onduidelijkheid of voldaan kan worden aan het regionale beleid kunnen wij voor het perceel Otterloseweg 74 te Wekerom thans niet overgaan tot het positief bestemmen van het transportbedrijf. Gelet op de complexiteit van het geheel is gedurende de commissiebehandeling besloten om het perceel niet op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied.
2. Gelet op punt 1 niet van toepassing.

322: Otterloseweg 76a te Wekerom 657554

Zienswijze

Naar de mening van indiener is onterecht geen bedrijfsbestemming opgenomen voor dit perceel. Op dit adres is al sinds 1 februari 1985 een elektronisch installatiebedrijf, inclusief verkoop/onderhoud van witgoed gevestigd. Vanaf april 1988 staat indiener ingeschreven bij de Kamer van Koophandel als eenmansbedrijf en sinds 1 januari 1992 is een V.O.F. opgericht op dit adres. Vanaf 1995 heeft indiener de noodzaak van een bedrijfsbestemming bij de gemeente onder de aandacht gebracht. Er is een bouwaanvraag ingediend voor een overkapping t.b.v. de bedrijfsbussen. Deze aanvraag is pas na 2 jaar en 9 maanden negatief beantwoord. De overkapping is in de tussentijd wel gerealiseerd. Naar aanleiding van deze bouwactiviteit heeft de gemeente op 14 oktober 1997 (kenmerk RO-BWT-95-0027) aangegeven bereid te zijn om de mogelijkheden te onderzoeken voor een wijziging van het bestemmingsplan ter legalisering van de bedrijfsactiviteiten. Op 10 november 1997 wordt door de gemeente nog aanvullende informatie gevraagd, hetgeen ik heb aangeleverd op 27 november 1997. Vervolgens geeft indiener aan niets meer te hebben vernomen van de gemeente. Gelet op het voorgaande verzoekt indiener dan ook om nu eindelijk een bedrijfsbestemming op te nemen.

Antwoord

Ten eerste bieden wij onze welgemeende excuses aan indien brieven niet dan wel niet tijdig zijn beantwoord. Het door u geschetste dossierverloop kan echter geen aanleiding geven om zonder meer een bedrijfsbestemming toe te kennen. Uw verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

323: Oud Willigerweg 1 te Harskamp 658513

Zienswijze

1. De huidige bestemming van het perceel Oud Willigerweg 1 is 'agrarisch met kwekerij'. In het ontwerp-bestemmingsplan is dit gewijzigd naar een woonbestemming met de specifieke aanduidingen 'agrarische nevenactiviteiten' en glastuinbouw. Dit strookt niet met de huidige en vergunde situatie.
2. Het begrip zorgboederij komt helemaal niet voor in de voorschriften van het ontwerp-bestemmingsplan. Waar schaart u dit onder: maatschappelijke dienstverlening of iets anders?
3. Graag zien we op papier dat mijn bedrijfsplannen met toekomstperspectief niet worden beperkt door dit bestemmingsplan.
4. Naar ons gevoel doet de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' het meest recht aan de huidige en vergunde situatie.

Antwoord

1. De gemeente heeft kennisgenomen van het bedrijfsplan van de heer Moerman en het voorontwerp bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 'omgeving Oud Willigerweg 1 te Harskamp'. Tevens is naar aanleiding van de zienswijze nader overleg gepleegd met de heer Moerman en diens adviseur de heer Faber. Uit de stukken en het gesprek concludeert de gemeente dat niet ter discussie staat dat in 2004 het college besloten heeft om het initiatief van de heer Moerman planologisch mogelijk te maken. Dit initiatief behelst ruimtelijk gezien het mogelijk maken van de bouw van een kas met een omvang van 600 m² en 400 m² overige bedrijfsbebouwing. Daarnaast concludeert de gemeente dat in het voorontwerp van het bestemmingsplan wat eerdergenoemd initiatief mogelijk moest maken is uitgegaan van een agrarische bedrijfsvoering. De gemeente heeft geen aanknopingspunt kunnen vinden waarom dit anders zou kunnen zijn. Op grond van het meegeleverde bedrijfsplan ziet het college in dat destijds het initiatief een dagbesteding voor zorgpatiënten behelsde. Uit de destijds opgestelde stukken is dit punt op zijn minst onderbelicht gebleven. Gelet op het voorgaande willen wij de bestaande rechten respecteren. In de zin van een agrarische nevenactiviteit bij de woonbestemming. In de volgende herziening van het bestemmingsplan kan onderzocht worden of een maatschappelijke bestemming meer op z'n plaats is.
2. De bestemmingsplanherziening in 2004 is nu vertaald in de systematiek van voorliggend plan. Dit betekent dat bij de woonbestemming agrarische nevenactiviteiten uitgevoerd worden. Tevens is de aanduiding 'glastuinbouw' opgenomen. Of er wel of niet sprake is van een zorgboederij doet daar niets aan af. De activiteiten blijven immers agrarisch van aard.
3. In hoeverre voorliggend plan een mogelijke beperking kan zijn voor de bedrijfsvoering van Passi Flora is ter beoordeling van het bedrijf zelf. Vaststaat dat de gemeente met het opnemen van de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' de actuele situatie op het perceel Oud Willigerweg 1 voorzien heeft van een juist planologisch kader.
4. De indieners kunnen een verzoek doen om in het project nogmaals de discussie aan te gaan wat de meest adequate planologische regeling voor hun perceel is. Op dit moment is nog geen volledige belangenafweging gemaakt of het perceel ook daadwerkelijk het best als 'maatschappelijke doeleinden' bestemd kan worden in relatie tot de gewenste ontwikkelingen. Daarmee kan dit aspect nu niet worden meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

324: Oude Bisschopweg 2 te Lunteren 658483

Zienswijze

Het perceel heeft de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit. Voor het perceel is een nieuw milieuvergunning en bouwvergunning verleend voor het overkappen van de buitenbak buiten het nu getekende bouwblok. Verzocht wordt om het bouwblok aan te passen conform de bijlage.

Antwoord

Op 5 augustus 2009 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een overkapping over een bestaande buitenbak. Het bestemmingsvlak is conform de vergunde situatie gewijzigd.

325: Oude Bisschopweg 5a te Lunteren 658958

Zienswijze

Het perceel heeft de bestemming Agrarisch bedrijf Middelgroot gekregen. Naast het agrarisch bedrijf is er een kleinschalig bouwbedrijf. Het perceel wordt alleen gebruikt als werkplaats en opslagruimte. Eventueel zou in de toekomst een klein kantoor worden gerealiseerd. Dit past binnen het provinciaal en regionaal beleid. Verzocht wordt om 350m² toe te staan voor nevenactiviteit. Dit is wel mogelijk binnen het nieuwe bestemmingsplan, maar dat moet met een omgevingsvergunning. Dit is onnodig qua tijd en geld.

Antwoord

Op basis van het regiobeleid 'functieverandering en nevenactiviteiten' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders kan op basis van het nieuwe bestemmingsplan vergunning verlenen. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. In uw geval kan na vaststelling van het bestemmingsplan met een verlichte procedure (afwijkingsbevoegdheid) worden beoordeeld of medewerking kan worden verleend.

326: Oude Erfseweg 4 en 6 te Lunteren 658725

Zienswijze

Het perceel is bestemd voor "Agrarisch bedrijf groot" en binnen het daarbij behorend bouwblok zijn 2 woningen met bijbehorende huisnummers weergegeven. Maar het getal "2" ontbreekt daarin. De boerderij (huisnummer 4) bestaat al jaren en nr. 6 (bedrijfswoning) is medio 1980 gebouwd. Indieners vragen het plan gewijzigd vast te stellen.

Antwoord

Op basis van onze administratie is vastgesteld dat voor dit perceel twee bedrijfswoningen zijn vergund. Dit is abusievelijk niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit zal alsnog worden hersteld.

327: Oude Lunterseweg (omgeving) te 658590

Zienswijze

1. De begrenzingen van het bos naast het bestemmingsplan Landgoed Kernhem sluit niet aan op de begrenzingen van het beeldkwaliteitsplan.
2. De bouwblokken van de woningen van de Oude Lunterseweg zijn niet juist begrensd. De bouwblokken zijn verkleind ten opzichte van deze in het verleden.
3. De omgeving van de Oude Lunterseweg kan niet aangemerkt worden als een Engengebied. Een bossengebied ligt hier meer voor de hand.
4. Op de plankaart is geen correcte weergave van de aanwezige bebouwing aanwezig. Tevens heeft een bepaald bosschage vanuit het bestemmingsplan Landgoed Kernhem een beschermende werking gekregen. Nu is deze bosschage bestemd als agrarisch. Dit geeft een onjuiste planologische situatie weer.

Antwoord

1. De begrenzingen van de gebieden in het beeldkwaliteitsplan zijn grofmazig aangegeven. Bij de toepassing van het beeldkwaliteitsplan in een specifiek geval zal altijd naar de omgevingskenmerken gekeken worden.
2. Niet valt in te zien dat de bouwblokken van de woningen aan de Oude Lunterseweg niet op een juiste wijze begrensd zijn.
3. Gelet op hetgeen onder het eerste punt is overwogen zal bij de toetsing van de redelijk eisen van welstand overwogen worden of de begrenzing van het Engengebied wel op zijn plaats is bij bouwaanvragen bij de Oude Lunterseweg. De systematiek van het beeldkwaliteitsplan heeft nadrukkelijk die ruimte geboden.

4. Zonder nadere duiding welke bouwwerken onjuist op de verbeelding zijn aangegeven kunnen wij de vermeende onjuistheden niet corrigeren. Uit eigen onderzoek zijn geen omissies geconstateerd. De betreffende bosschage is als natuur bestemd.

328: Oude Lunterseweg 30 te Ede 659022

Zienswijze

1. Verzocht wordt om een herziening van de getrokken lijn van het bouwperceel ter plaatse van woonhuis 30. Het bouwperceel van de woonhuizen 28 en 30 is sterk verkleind ten opzichte van het vigerende plan. Verzocht wordt dit te herzien. Het verkleinen levert de bewoners onevenredige beperkingen en hinder op. Daarnaast is er sprake van rechtsongelijkheid. Het verkleinen aan de achterzijde levert geen enkele meerwaarde ten opzichte van de visie uit het beeldkwaliteitplan. De achterzijde van de tuin is vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar.
2. De bouwmogelijkheden worden beperkt. Dit betekent een inbreuk op het woongenot en de beeldkwaliteit, omdat de zichtlijn naar de bosrand vanuit het woonhuis drastisch wordt beperkt.
3. Op het gearceerde deel van het perceel is een bouwwerk aanwezig sinds begin jaren 80. Deze schuur is niet op de plankaart opgenomen. Bij het stellen van de bouwperceelsgrens is uitgegaan van de plankaart, terwijl de plankaart niet de actuele situatie beschrijft. In dit geval heeft het vaststellen van de bouwperceelsgrens ernstig nadelige effecten. Twee voorbeelden worden gegeven van bouwwerken die wel op de kaart zijn aangegeven.

Antwoord

1. Het bestemmingsvlak wordt aangepast conform het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat aan de achterzijde circa 15 meter wordt toegevoegd.
2. De omvang van een bestemmingsvlak heeft niet direct invloed op de bouwmogelijkheden. In de planregels is bepaald dat binnen de bestemming 'Wonen' een woonhuis is toegestaan van maximaal 660 m³ met een bijgebouw van 75 m². De omvang van het bestemmingsvlak is alleen relevant voor de situeringsmogelijkheden.
3. U geeft aan dat de bebouwing niet juist op de verbeelding staat vermeld. De bebouwing waarnaar u refereert heeft planologisch geen status. Dit is slechts een 'kaartlaag' waarop indicatief bepaalde opstallen staan vermeld. Voor de maximale bouwmogelijkheden moet worden gekeken naar de planregels.

329: Oudendijk 3 te Ederveen 658766

Zienswijze

Voor het perceel is de bestemming Agrarisch bedrijf, groot opgenomen. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. Zeker voor een nertsenhouderij is meer ruimte nodig. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².

Antwoord

Voor een uitgebreide beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

330: Oudendijk 17 te Ederveen 657866

Zienswijze

Het perceel Oudendijk 17 heeft de bestemming Wonen gekregen. Dit strookt niet met het feitelijk gebruik. Er zijn vanaf 1984 altijd dieren gehouden, eerst zeugen en vleesvarkens, later rundvee. Er is ook een milieuvergunning. Tevens is in de bouwvergunning van 17-4-2002 aangegeven dat de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteit is. Het verzoek is om weer agrarische nevenactiviteit op te nemen.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. In de door u benoemde bouwvergunning van 17 april 2002 is inderdaad vermeld dat het perceel de aanduiding agrarische nevenactiviteit heeft. In de bouwvergunning is dit abusievelijk onjuist opgenomen. Gelet op de bouwvraag (veranderen van woning) kunnen hieruit geen rechten worden ontleend. Uw verzoek is op ontwikkeling gericht en moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

331: Overwoudseweg 1 te Lunteren 658920**Zienswijze**

1. Uit een vergelijking met de verbeelding blijkt, dat geen rekening wordt gehouden met de gewenste ontwikkelingen, namelijk het realiseren van een vleeskalverenstal (waarvoor milieuvergunning is verleend) en een tweede bedrijfswoning.
2. Voor het perceel is de bestemming Agrarisch Groot opgenomen. De gewenste stal en de bedrijfswoning vallen geheel buiten het bouwvlak. Verzocht wordt om het bouwperceel in te tekenen zoals in de bijlage bijgevoegd.

Antwoord

1. Een vergelijking tussen de tekening bij de milieuvergunning en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan leert dat er voldoende ruimte is binnen het bouwperceel voor zowel de stal als de bedrijfswoning.
2. Het gewenste bouwperceel is veel groter dan de verbeelding aangeeft. In de verbeelding is uitgegaan van het uitgangspunt dat een bouwperceel een hectare is. Wanneer het gewenste bouwperceel wordt overgenomen, wordt deze norm ruimschoots overschreden. Nu er geen noodzaak aanwezig is om het bouwperceel aan te passen, kan niet worden ingestemd met de zienswijze.

332: Overwoudseweg 6 te Lunteren 658812**Zienswijze**

1. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch bedrijf, middelgroot. Men heeft concrete plannen om het bedrijf uit te breiden. Er is een milieuvergunning van 2009 voor de gewenste uitbreiding. Het bouwvlak moet worden aangepast om ruimte te bieden voor de nieuw te bouwen stallen. Gelet op de bedrijfsontwikkeling wordt verzocht om de bestemming Agrarisch bedrijf, Groot. Het gewenste bouwvlak is als bijlage bijgevoegd. Het perceel ligt in het LOG, waardoor het goed mogelijk is om deze bestemming toe te kennen, zonder dat daarvoor een tijdrovende en dure wijzigingsprocedure gevolgd hoeft te worden. De gemeente moet onderzoek of deze bestemming tot de mogelijkheden hoort. Het enkele verwijzen dat er sprake is van een conserverend plan, is onvoldoende, omdat anderzijds wel zaken worden gewijzigd.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
3. De goothoogte van 4 meter is onvoldoende. Dit is onnodig beperkend, zeker nu er ook geen ontheffingsmogelijkheid is. 6 meter is nodig, dit is ook in de gemeente Barneveld zo geregeld.

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

2, 3. Voor een uitgebreide onderbouwing van dit aspect wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

333: Pijnenburgerweg 7 te Harskamp 658566

Zienswijze

1. Het perceel staat aangemerkt als Agrarisch midden. De aanduiding intensieve veehouderij wordt gemist. Er is een milieuvergunning voor het houden van 600 fokzeugen. Verzocht wordt om de aanduiding op te nemen.
2. Op de verbeelding staat de nieuw te bouwen stal nog niet ingetekend. Verzocht wordt om dit te doen volgens bijgevoegd kaartje.
3. Gevraagd wordt of het mogelijk is om te wijzigen naar Agrarisch groot. Dit spaart veel onderzoekskosten uit.

Antwoord

1. Op basis van onze milieugegevens moet inderdaad de aanduiding 'intensieve veehouderij' worden opgenomen. Dit zal alsnog worden verwerkt in het definitieve bestemmingsplan.
2. De vorm van het bouwvlak wordt aangepast conform de vergunningaanvraag. De wijziging van het bouwvlak betekent niet dat de bouwvergunning wordt verleend. Dit dient afzonderlijk te worden beoordeeld.
3. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

334: Poelweg 6a te Ederveen 658293

Zienswijze

In het vorige plan stond het perceel als Woning met slachterij. Nu alleen Wonen. Graag weer de aanduiding slachterij opnemen.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Landelijk bedrijf met de aanduiding huisslachterij". In het nieuwe bestemmingsplan zal de bestemming "bedrijf" worden opgenomen met de aanduiding 'Slachterij'. Deze bestemming is vergelijkbaar met de geldende bestemming. De aanduiding 'Slachterij' is noodzakelijk omdat sprake is van een bedrijf zwaarder dan categorie 2 (VNG brochure milieuzonering).

335: Poelweg 7a te Ederveen 658924

Zienswijze

Men is voornemens om een kleinschalige nevenactiviteit aan het agrarisch bedrijf toe te voegen. Het gaat om een timmerwerkplaats voor de zoon. Het voornemen past in het provinciaal en regionaal beleid. Ook past de activiteit binnen de afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan. Het is niet redelijk dat men nog een afzonderlijke procedure moet volgen. Verzocht wordt om de nevenactiviteit mee te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord

Voor het perceel Poelweg 7a is de geldende bestemming "agrarisch bedrijf met de aanduiding groot" overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het verzoek om een nevenactiviteit mogelijk te maken is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats

verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Ten behoeve van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf biedt het nieuwe bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om vergunning te verlenen. Hiervoor behoeft geen afzonderlijk bestemmingsplan in procedure te worden gebracht.

336: Poelweg 9 te Ederveen 658270

Zienswijze

Verzocht wordt om de vorm van het bouwvlak aan te passen. Vanwege de bestaande bebouwing op dit bedrijf en de ligging ten opzichte van gevoelige objecten is uitbreiding aan de noordzijde van de legkippenstal het meest voor de hand liggend.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

337: Poelweg 16a te Ederveen 657555

Zienswijze

Naar de mening van indiener wordt het perceel Poelweg 16a onterecht niet als woning bestemd. Het pand wordt door de huidige eigenaar sinds 2000 bewoond. Daarvoor werd het pand al als woning gebruikt door de rechtsvoorgangers sinds 1982. In het bestemmingsplan van 1994 is dit gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Het gebruik van het pand wordt nu met het ontwerp bestemmingsplan wederom onder het overgangsrecht geplaatst. Naar de mening van indiener is het in strijd met het beginsel van rechtszekerheid om bebouwing en het gebruik ervan herhaaldelijk onder het overgangsrecht te brengen. Indiener verzoekt om voor de betreffende woning een woonbestemming op te nemen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

338: Postweg ong. te Lunteren 658405

Zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan was het mogelijk om op dit perceel een bedrijfswoning te realiseren, omdat de bedrijfsbestemming niet gekoppeld was aan de Postweg 98. Verzocht wordt om de codering dat geen bedrijfswoning is toegestaan weg te halen.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "niet-agrarisch bedrijf met de aanduiding opslag en stalling". Dit perceel is planologisch inderdaad niet gekoppeld aan het adres Postweg 98. Op basis van de planregels (artikel 5, lid 3 onder d) is bepaald dat voor dit perceel een dienstwoning is toegestaan. Abusievelijk is deze mogelijkheid in het ontwerp bestemmingsplan vervallen. In het definitieve bestemmingsplan zal dit alsnog worden overgenomen.

339: Postweg 122 te Lunteren 656396**Zienswijze**

Indiener is het niet eens met de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. In het geldende bestemmingsplan had dit perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot'. Er is een milieuvergunning in behandeling voor het houden van 640 vleesvarkens. Indiener wil de bestemming van het geldende bestemmingsplan terug op het perceel.

Antwoord

De aangevraagde milieuvergunning is in behandeling. Ten tijde van de procedure van dit bestemmingsplan is vastgesteld dat de gemeente medewerking kan verlenen aan het verzoek. Hiervoor is een ontwerp milieuvergunning ter inzage gelegd. De omvang van het bedrijf voldoet daarmee aan de ondergrens van 20 NGE. In het definitieve bestemmingsplan is daarom de geldende bestemming 'Agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot' alsnog overgenomen.

340: Postweg 133 te Lunteren 658863 en 659471**Zienswijze**

Men is voornemens om op het perceel Postweg 133 een volwaardig bedrijf te ontwikkelen. Op basis van het ontwerp heeft het perceel de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit gekregen Dit is niet toereikend. De dieraantallen zijn bijgevoegd. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is van toepassing voor het perceel. Nu wordt voldaan aan de voorwaarden, dient het perceel een agrarische bestemming te krijgen in het bestemmingsplan.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

341: Postweg 138 te Lunteren 658070**Zienswijze**

Indiener verzoekt om de vorm van het bestemmingsvlak te wijzigen. De strook binnen 15 meter van de as van de weg aan de achterzijde van het bestemmingsvlak toevoegen en deels te verschuiven richting het noorden.

Antwoord

De vorm van het bestemmingsvlak is deels gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar. Het verschuiven richting het noorden kan niet worden gehonoreerd vanwege mogelijke belangen van het belendende perceel.

342: Postweg 140 en 142 te Lunteren 658678

Zienswijze

De verbeelding geeft de werkelijke situatie op het perceel niet goed aan. Een bestaand schuilhok met overdekte mestplaat/spoelplaats valt nu buiten het bouwblok. Voor een deel geldt dat ook voor een geplande mestvarkensstal waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend. Bovendien is de bestaande rundveestal niet binnen het bouwblok ingetekend. Overigens kunnen enkele delen van het bouwblok vervallen omdat er nimmer gebouwd zal gaan worden.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is de vorm van het bouwvlak gewijzigd. Op basis van de uitgangspunten van het bestemmingsplan wordt de totale oppervlakte niet gewijzigd. Expliciet wordt opgemerkt dat voor de realisatie van de 'geplande' stal ook een vergunning noodzakelijk is voor de bouwactiviteit. Op basis van een concrete aanvraag wordt in die procedure beoordeeld of vergunning kan worden verleend.

343: Postweg 143 en 145 te Lunteren 658474

Zienswijze

Op genoemde percelen stonden in 2002 nog twee woningen. Navraag bij de gemeente leerde indiener dat deze onder het overgangsrecht vielen. In 2003 is voor een van die woningen een sloop en (her)bouwvergunning verleend. In het voorontwerp stonden op genoemde percelen keurig twee woonblokken met 2 woningen vermeld. Ten onrechte is dat gewijzigd in 1 woonblok met 1 woning. Indiener verzoekt een en ander te herstellen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssysteem op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

344: Postweg 261 te Lunteren 657139

Zienswijze

Indiener verzoekt om het bouwvlak aan de oostzijde te vergroten in verband met toekomstige uitbreidingsplannen.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

345: Postweg 161 en 163 te Lunteren 658537

Zienswijze

De percelen behoren toe aan verschillende eigenaren. Maar in het ontwerpplan staat desondanks één bouwblok met één enkele woning geprojecteerd. Dat is onjuist. Overigens is voor nr. 163 nog in 2004 een afzonderlijke bouwvergunning gevraagd en verkregen. Indiener vraagt om een aanpassing van de verbeelding, zodanig dat de beschreven situatie daarin past.

Antwoord

Op basis van onze gegevens moet inderdaad worden vastgesteld dat hier sprake is van twee afzonderlijke woningen. In het nieuwe bestemmingsplan zal dit alsnog worden opgenomen.

346: Postweg 172 te Lunteren 658873

Zienswijze

1. Men wenst het agrarische bedrijf te wijzigen en gaat op korte termijn een aanvraag indienen. De varkenstak wordt afgestoten en de legkippentak wordt doorontwikkeld. Hiervoor is een dubbellaags volierestel nodig.
2. Uit de verbeelding blijkt dat het bouwvlak te klein is (zie tekening). Een gedeelte van de sleufsilos valt buiten het bouwvlak.
3. Per abuis is er een verbindingsstreep aangebracht tot een verderop langs de postweg gelegen perceel.
4. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
5. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.
6. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
7. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
8. Er is geen planschaderisicoanalyse ter inzage gelegd. Het verzoek is om de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk te maken door in te gaan op het planschade-aspect. Het plan heeft immers beperkingen ten opzichte van het vigerende plan.
9. Verzocht wordt om in het kader van de bestaande wijzigingsbevoegdheid uit het plan de gewenste situatie mogelijk te maken.

Antwoord

1. De aangekondigde vergunningaanvraag nemen wij voor kennisgeving aan.
2. In het ontwerp bestemmingsplan is een bepaling opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders vergunning kan verlenen voor het realiseren van sleufsilos buiten het bouwvlak. Ingeval in het ontwerp bestemmingsplan sleufsilos buiten het bouwvlak liggen, dan wordt deze toestemming geacht te zijn verleend. Daarmee bestaat geen aanleiding om het bouwvlak te vergroten.
3. In het bestemmingsplan van 1994 had het betreffende perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'. De bedrijfsgebouwen aan de overzijde van de weg en de tweede bedrijfswoning Postweg 219 behoorde tot dit bedrijf en viel binnen het 'verbale' bouwvlak. Onlangs is een planologische procedure gevoerd om een afzonderlijke bedrijfsbestemming mogelijk te maken aan de overzijde van de weg. Daarbij is echter de woning nummer 219 niet in betrokken. Daarmee is de 'aanpijling' tussen de percelen Postweg 172 en 219 terecht.
- 4,5,6,7. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

8. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.
9. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

347: Postweg 181 te Lunteren 658072

Zienswijze

Indiener verzoekt om de vorm van het bouwvlak aan te passen conform de verleende milieuvergunning in juli 2010.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

348: Renswoudsestraatweg 6 te Ederveen 658558

Zienswijze

Het plan staat vermeld als agrarisch bedrijf middelgroot met specifiek loonbedrijf. Dit is conform de reactie op het voorontwerp. De opslag van materialen is echter buiten het bouwvlak gehouden. Verzocht wordt om het bouwvlak uit te breiden zoals op de bijgevoegde schets.

Antwoord

De zienswijze wordt niet gehonoreerd. Op het betreffende perceel is buitenopslag niet toegestaan, met uitzondering van opslag van agrarische producten achter de voorgevelrooilijn ten behoeve van het agrarische bedrijf. Het toestaan van buitenopslag leidt namelijk tot verrommeling en ontsiering van het landschap. In uw geval betreft het geen opslag ten behoeve van het agrarische bedrijf. U wordt verzocht om de nevenactiviteit "loonwerkbedrijf" uitsluitend uit te oefenen in de aangeduide bebouwing.

349: Renswoudsestraatweg 13 te Lunteren 658750

Zienswijze

1. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bouwvlak gewijzigd. Hier is men blij mee. Men wil echter in de toekomst de bestaande pluimveestal verlengen. Door de ligging van het bouwvlak is dit niet mogelijk zonder procedure. Door een deel van de grens te verschuiven wordt dit voorkomen. Verzocht wordt om het bouwperceel aan te passen conform de bijlage.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
3. De goothoogte van 4 meter zonder afwijkingsmogelijkheid is te beperkt. In de praktijk is 4 meter lang niet altijd voldoende. Een goothoogte van zes meter is reëel, nu ook Barneveld die goothoogte kent.
4. Verzocht wordt om het bouwperceel zodanig ruim te maken, dat voldaan kan worden aan de 3 meter afstandseis van gebouwen tot de grens van het bouwperceel.

Antwoord

1. De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar. Gelet op de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan wordt hiervoor een deel aan de westzijde in mindering gebracht.
- 2,3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

4. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. De aangehaalde regeling dat de afstand tot de grens van het bouwvlak minimaal 3 meter moet bedragen is opgenomen vanwege belangen van belendende percelen, verkeersveiligheid en vanuit stedenbouwkundige oogpunt. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hiervan af te wijken indien deze belangen niet worden geschaad. Voor bestaande vergunde bebouwing wordt deze toestemming geacht aanwezig te zijn, derhalve ontstaat geen strijdige situatie met het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied.

350: Renswoudsestraatweg 15a te Lunteren 657149

Zienswijze

Op 26 januari 2011 ontving inspreker een brief van het gemeentebestuur met de mededeling dat de geldende bestemming "wonen" in het voorliggend plan is overgenomen en dat daaraan de aanduiding "kantoor" is toegevoegd. Betrokkene vraagt om een schriftelijke bevestiging dat de aanduiding "kantoor op zijn adres een vrijstaand gebouw van 10 x 20 betreft met op de begane grond en 1e verdieping kantoorruimte.

Antwoord

Wij hebben geconstateerd dat abusievelijk de aanduiding 'Kantoor' op het gehele perceel is gelegd. Deze onjuistheid zal worden hersteld in het definitieve bestemmingsplan. In reactie op uw zienswijze delen wij u mee dat de aanduiding 'kantoor' van toepassing is op het vrijstaande gebouw van 10 x 20 meter. Dit gebouw mag u geheel als kantoorruimte inrichten en gebruiken.

351: Renswoudseweg 5a te Ederveen 658480

Zienswijze

Het perceel van cliënt is een agrarische bedrijfslocatie waar zich een rundveestal bevindt. Door omstandigheden zijn niet alle verleende vergunningen benut maar de intentie om dat te doen is er volgens indiener wel. Daarom vraagt indiener om de bestemming om te zetten naar een Agrarische bestemming met bouwperceel

Antwoord

Op 10 september 1991 is voor dit perceel een hinderwetvergunning verleend om 80 zoogkoeien te houden. Op basis van het toen geldende bestemmingsplan "uitbreidingsplan in Hoofdzaak van de gemeente Ede, herziening 1962" was het mogelijk om op deze locatie een volwaardig agrarisch bedrijf met dienstwoning op te richten. Nadat de hinderwetvergunning was verleend is het bedrijf door de eigenaar niet opgericht. De eigenaar/vergunninghouder is diverse keren door de gemeente geattendeerd dat de vergunning vervalt indien binnen drie jaar het bedrijf niet is opgericht (brief van 28 april 1992 en 29 maart 1994). Met de algehele herziening van voornoemd bestemmingsplan (bestemmingsplan agrarisch buitengebied 1994) is voor het betreffende perceel geen agrarisch bouwvlak opgenomen. Hierop is destijds geen reactie ingekomen. Daarmee heeft de nu geldende bestemming 'agrarische cultuurgrond' zonder bouwmogelijkheden rechtskracht gekregen. De eigenaar/ vergunninghouder heeft ook nadien geen acties ondernomen of laten ondernemen om op deze locatie een volwaardig agrarisch bedrijf te ontwikkelen. Gelet op het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan, is voor dit perceel terecht geen bouwvlak opgenomen. Het verzoek om een agrarisch bouwvlak op te nemen is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande schuur gewoon kan blijven staan. De schuur kan op basis van het ontwerp bestemmingsplan worden aangemerkt als "hulpgebouw".

352: Renswoudseweg 13 te Ederveen 658498

Zienswijze

Op de verbeelding ontbreekt de vermelding van twee, eerder vergunde, bedrijfswoningen.

Antwoord

Op 24 november 1987 is bouwvergunning verleend voor een tweede bedrijfswoning op dit perceel. In het definitieve bestemmingsplan zal alsnog de aanduiding 'twee bedrijfswoningen' worden opgenomen.

353: Rietweg 2 te Harskamp 658887

Zienswijze

Achter de woning is enkele jaren geleden een kelder gerealiseerd om hun gehandicapte zoon thuis aan zijn revalidatie te kunnen laten werken. De kelder lag niet onder de woning, waardoor deze meegerekend wordt bij de inhoud van de woning. Een bestemmingsplanherziening is hiervoor in gang gezet 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied, omgeving Rietweg 2 te Harskamp'. Verder is op 29-januari 2003 vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het vergroten van de woning. Hiermee zijn zowel de woning als de kelder legaal aanwezig. Hoewel de herzieningsprocedure niet geheel is afgerond, was uw college wel van plan de situatie te legaliseren. Verzocht wordt om alsnog in dit bestemmingsplan de situatie goed op te nemen middels een specifieke aanduiding. Door het niet nadrukkelijk positief bestemmen, vallen zowel de woning als de kelder onder het overgangsrecht. Volgend uit de jurisprudentie volgt dat voor onderhavige locatie een aanduiding moet worden opgenomen.

Antwoord

1. Voor wat betreft de woning geldt, dat in artikel 28 van het bestemmingsplan is opgenomen, dat de bestaande maten gelden als de toegestane maten. De verleende vergunningen en vrijstellingen zijn hiermee verwerkt in het bestemmingsplan.
2. Voor wat betreft de gerealiseerde kelder geldt dat daarvoor destijds inderdaad een positieve insteek is gekozen vanwege de handicap van de zoon. De bestemmingsplanprocedure is opgestart maar niet afgerond. De reden daarvoor is niet bekend. In elk geval is steeds het signaal afgegeven dat de gemeente een positieve insteek heeft en zijn destijds alle onderzoeken uitgevoerd die nodig waren om een bestemmingsplan in procedure te brengen. In het nieuwe bestemmingsplan is het niet mogelijk om buiten de fundering van het hoofdgebouw ondergrondse bebouwing te realiseren. Voor dit specifieke geval is het daarom wenselijk om een aanduiding op de verbeelding op te nemen voor de kelder. Dit wordt verwerkt in het definitieve bestemmingsplan.

354: Rijksweg 30a te Ederveen 656398

Zienswijze

Indiener verzoekt om de bestaande containervelden postief te bestemmen. Het ontwerp bestemmingsplan geeft alleen een regeling over tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Containervelden is een structurele vorm van een kwekerij.

Antwoord

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de planregels voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. In de planregels is een nuancering gemaakt voor de 'tijdelijke' teeltondersteunende voorzieningen en andere groeibegeleidingsvoorzieningen (o.a. stokken, palen; eventueel onderling verbonden) die veelal een langdurig karakter hebben (zolang de teelt dit vereist). Laatstgenoemde voorziening wordt in het bestemmingsplan onder voorwaarde bij recht mogelijk gemaakt. Dat wil zeggen dat hiervoor geen afzonderlijke planologische afweging gemaakt hoeft te worden indien wordt voldaan aan de voorwaarden. Het aanduidingsvlak "tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen" is bedoeld voor hagelnetten, wandelkappen, insectengaas etc. In de planregels wordt bepaald dat containervelden zonder nadere planologische afweging mogelijk zijn, met uitzondering van gebieden met de dubbelbestemming 'waarden'. Gelet op deze nuancering in de planregels wordt naar onze mening tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijze.

355: Rijnsteeg 2 te Bennekom 658385

Zienswijze

De percelen 611, 614, 589, 599 en 595 zijn omgezet van Ag en Am naar Wonen met agrarische activiteiten. Op dit moment zijn er agrarische activiteiten op 3 van genoemde percelen en in vergevorderde fase het kweken van gewassen en bomen. Bij Wonen met agrarische nevenactiviteiten is dit niet meer mogelijk. Verder is ivm toegang tot een schuur en woonhuis een gedeelte van een ander perceel in gebruik. Hiermee is geen rekening gehouden. Tenslotte is de vraag of er nog steeds kantoor op het erf mogelijk is. Graag een overleg.

Antwoord

1. Op basis van onze milieuadministratie moet worden vastgesteld dat de omvang van uw agrarische activiteit 18,3 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid) bedraagt. Bij de actualisering van het bestemmingsplan hebben wij als uitgangspunt gesteld dat agrarische activiteiten een minimale omvang moeten hebben van 20 NGE om de agrarische bestemming te behouden. Voor een uitgebreide toelichting op dit uitgangspunt wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan wel aangepast met betrekking tot uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Naast de mogelijkheid om uit te breiden voor dierenwelzijn, is ook een algemene 10% regeling opgenomen voor deze bestemming. Volledigheidshalve wordt op deze plaats nog opgemerkt dat het bestemmingsplan ook een wijzigingsbevoegdheid bevat ten behoeve van het omschakelen naar volwaardig agrarisch bedrijf. Op basis van deze bevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarde een agrarische bestemming toekennen. Kortheidshalve wordt verwezen naar artikel 15.8.1 van het ontwerp bestemmingsplan. Uw zienswijze leidt met het voorgaande niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Op ambtelijk niveau heeft op 14 april jl. op uw verzoek een gesprek plaatsgevonden. Tijdens dat gesprek is een nadere toelichting gegeven op de mogelijkheden van beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. In het definitieve bestemmingsplan is deze regeling iets verruimd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Tot slot is tijdens het gesprek desgevraagd aangegeven dat de agrarische cultuurgrond gewoon gebruikt kan worden voor het kweken van gewassen en/of het houden van dieren.

356: Rijnsteeg 14 te Bennekom 658556

Zienswijze

Op de verbeelding staat de wintergarten van de legkippenstal buiten de grens van het bouwblok aangegeven. Indiener vraagt dit te corrigeren.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Gelet op de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan wordt de oppervlakte niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

357: Roekelse Bosweg 3 te Otterlo 658818

Zienswijze

Het ontwerpplan komt niet overeen met de vastgestelde 'partiële herziening Omgeving Roekelse Bosweg 3 te Otterlo'. Dit moet wel gebeuren. De recreatieve bestemming van de aanliggende gronden is wegbestemd. Verzocht wordt om dit alsnog te repareren. (plan is bijgevoegd)

Antwoord

Onlangs is voor dit perceel inderdaad een afzonderlijke procedure gevolgd. Abusievelijk is dit plan niet overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit zal alsnog worden verwerkt.

358: Roekelse zandweg 3 te Wekerom 658894 en 660554

Zienswijze

1. Het bouwperceel is aan de noord-oostzijde onvoldoende ruim ingetekend. De nieuw te bouwen pluimveestal waarvoor de aanvraag in voorbereiding is valt net buiten het vigerende bouwperceel. Vergroting is dus nodig. Vanwege de huisvestingseisen moet er gekozen worden tussen scharrelhuisvesting dan wel volierehuisvesting. Gekozen is voor het laatste. Verzocht wordt om het bouwperceel te wijzigen (tekening bijgevoegd).
2. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het schoorsteeneffect om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Naar aanleiding van uw zienswijze hebben wij wel alvast de vorm gewijzigd. U geeft aan dat een gedeelte aan de westzijde kan vervallen. Deze oppervlakte is aan de oostzijde toegevoegd.
- 2,3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

359: Roekelseweg 6 te Wekerom 658726

Zienswijze

Indiener vraagt om vergroting van het bouwvlak voor zover dat ligt achter de bedrijfswoning. Zijn cliënt heeft het plan zijn agrarisch bedrijf op te schalen van agrarisch midden naar agrarisch groot. Vóór de woning ontbreekt de mogelijkheid daartoe. Er zijn vergevorderde plannen om een stal voor vleeskalveren te bouwen.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

360: Roekelseweg 16 te Wekerom 658729

Zienswijze

Indiener vraagt om toekenning van een "tweede woning". Deze is ter plaatse al 40 jaar in gebruik en daartegen is niet handhavend opgetreden. Indiener meent daarom en op basis van het overgangsrecht aanspraak te maken op de gevraagde toekenning.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een

nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevend betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

361: Roekelseweg 22 te Wekerom 659180

Zienswijze

1. Indiener vraagt een op het perceel staande vakantiewoning te bestemmen als woning. Een situatietekening is bijgevoegd.
2. Indiener vraagt om het bouwblok een kwartslag te draaien, zodanig dat daarbinnen de bouw van een bedrijfsruimte te realiseren valt. Een toegang tot het bedrijfsp perceel via een bestaande inrit is logistiek niet haalbaar. Een nissenhut wordt gesloopt.

Antwoord

1. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat voor de betreffende vakantiewoning geen vergunning c.q. toestemming is verleend. Het verzoek om een vakantiewoning te bestemmen als 'burgerwoning' is op ontwikkeling gericht. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Gelet op hetgeen onder punt 1 is vermeld achten wij het niet wenselijk om zonder concreet plan de vorm van het bouwvlak te wijzigen. Op basis van een concreet plan kunnen wij een afweging maken of het bouwvlak kan worden gewijzigd.

362: Ruitenbeekweg 1 te Lunteren 658489

Zienswijze

Aangezien het gaat om een conserverend bestemmingsplan vindt indiener het niet juist om de bestemming "buurtschap", die in het oude bestemmingsplan voorkwam, nu geheel weg te laten. Die bestemming maakte het mogelijk om elders door een sanering van een agrarisch bedrijf verworven bouwrechten naar deze locatie te verplaatsen. Ook was het mogelijk er een niet-agrarisch bedrijf te vestigen.

Antwoord

Voor een uitgebreide reactie op de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. De stelling dat binnen een buurtschap niet agrarische bedrijven gevestigd konden worden onjuist. Op basis van de systematiek van het geldende bestemmingsplan kan niet worden aangenomen dat binnen de aanduiding 'buurtschap' de mogelijkheid bestaat om zonder meer een niet-agrarisch bedrijf op te richten. In de planregels is namelijk bepaald dat deze bedrijven uitsluitend zijn toegestaan op de als zodanig op de plankkaart aangegeven gronden. Verder is vermeld dat een niet-agrarisch bedrijf naar plaats en functie beperkt is tot de gronden voor zover deze op de inventarisatiekaart in omvang en functie zijn aangegeven. Volledigheidshalve wordt op deze plaats vermeld dat in het nieuwe bestemmingsplan een bepaling is opgenomen voor beroep en huis en kleinschalig bedrijfsactiviteiten. Het college van burgemeester en wethouders kan onder voorwaarde

vergunning verlenen voor deze activiteiten. Wellicht biedt deze regeling een mogelijkheid voor uw situatie.

363: Ruitenbeekweg 4 te Lunteren 655716

Zienswijze

Indiener verzoekt om de vorm van het bouwvlak te wijzigen. Een gedeelte van het bouwvlak is nu gelegen op andermans grond. Graag dit gedeelte toevoegen aan de noord en oostzijde. Er is een situatietekening bijgevoegd.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

364: Ruitenbeekweg 87 te Lunteren 658815

Zienswijze

1. Er is geen duidelijke omschrijving van 'Broederij' opgenomen. Verzocht wordt om dit alsnog te doen.
2. In 1998 is een wijzigingsplan vastgesteld, waarbij de maximale oppervlakte 8500 m² mocht omvatten. In het plan uit 1996 was een algemene vrijstelling van 10% opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan laat dus nog een uitbreidingsmogelijkheid van 850 m² toe. In het ontwerpbestemmingsplan is dit niet meer mogelijk. Het verzoek is om een afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor dit perceel. In december 2010 is er overleg geweest met de gemeente, waarbij de noodzaak van uitbreiding aan de orde is geweest.
3. Er is een lopende herzieningsprocedure voor deze locatie, waarmee een uitbreiding van 4000 m² gerealiseerd kan worden. Het verzoek voor de 10% afwijkingsmogelijkheid moet los gezien worden van de herzieningsprocedure.

Antwoord

1. In de bestemmingsplansystematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij de categorisering in de VNG-brochure. Het gaat dan met name om het in beeld brengen van de milieuhinder dat een bepaald bedrijf kan veroorzaken. Er is bewust voor gekozen om geen strakke omschrijving van de bedrijfsactiviteiten op te nemen. Dit vanwege het feit dat deze in sommige gevallen juist snel achterhaald kunnen zijn. Aangesloten kan worden (volgens de jurisprudentie) bij wat er in het normale spraakgebruik wordt verstaan onder een bepaald begrip. Kort gezegd komt het er op neer, dat het niet opnemen met name is ingegeven om een bepaalde flexibiliteit te garanderen in de bedrijfsvoering. De gemeente acht het vanuit dat standpunt dan ook niet wenselijk om een definitiebepaling op te nemen.
2. Het klopt dat er een maximum is gesteld aan de toepassing van de 10%-regeling. Dat dit in het huidige bestemmingsplan niet het geval was is formeel gezien juist. In dit geval is echter aangesloten bij het beleid dat is afgesproken in regionaal verband. Dit beleid diende ook al bij de toepassing van de 10%-regeling uit het vigerende bestemmingsplan te worden meegewogen. Het gaat hier dan ook om de implementatie van reeds vastgesteld beleid.
3. De verklaring voor de gehanteerde regeling in het bestemmingsplan is in de reactie op het tweede onderdeel aan de orde geweest. De herzieningsprocedures wordt op de eigen merites beoordeeld. Zoals al geschetst dient hiervoor maatwerk op het regiobeleid te worden geleverd. Het één kan niet los van het ander worden gezien. In dit geval is de 10%-regeling gemaximeerd tot 1000m². Daarnaast wordt beoordeeld of een uitbreiding van 4000 m² via maatwerk kan worden toegestaan. Het regiobeleid geldt immers voor de totale omvang van het bedrijf. Bij iedere beoordeling over uitbreiding van een bedrijf dat groter is dan 1000 m² dient maatwerk geleverd te worden. Ook al is in een bestemmingsplan de 10%-regeling van kracht.

365: Ruitenbeekweg 99 te Lunteren 658406

Zienswijze

In het oude bestemmingsplan was de bestemming buurtschap aangegeven. Daarbij konden als nevensgeschikte doeleinden niet-agrarische bedrijven worden toegestaan. Daarmee was dit een recht. Op het perceel is al vele jaren een bedrijf gevestigd, dat ook nog uitgebreid kon worden. Met de nodige vergunning is een bedrijfsruimte gebouwd. Verzocht wordt om alsnog de bestemming bedrijf aan te brengen op het hele perceel. Dit is ook met diverse andere bedrijven binnen deze bestemming gedaan.

Antwoord

1. In het geldende bestemmingsplan is voor dit perceel artikel 6 (Agrarisch gebied rondom de Buzerd en de Valk) van toepassing. In dit artikel is bepaald dat een 'kantoor of praktijk aan huis' (als nevensgeschikt doel) is toegestaan op gronden met de aanduiding 'buurtschap'. In dit artikel is geen bepaling opgenomen voor 'niet-agrarische bedrijven' in buurtschappen. Deze bepaling komt alleen voor bij de doeleindenomschrijving in de artikelen 4, 5 en 8. Volledigheidshalve merken wij op dat ook in die gevallen geen sprake is van een algemeen 'recht' op een niet-agrarisch bedrijf. In de planregels is namelijk bepaald dat deze bedrijven uitsluitend zijn toegestaan op de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden. Verder is vermeld dat een niet-agrarisch bedrijf naar plaats en functie beperkt is tot de gronden voor zover deze op de inventarisatiekaart in omvang en functie zijn aangegeven.
2. Verder hebben wij op basis van onze administratie vastgesteld dat geen vergunning en/of toestemming is verleend voor de exploitatie van een bedrijf op dit perceel. Uw verzoek om een bedrijfsbestemming is daarmee op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

366: Ruitenbeekweg 109 te Lunteren 658407

Zienswijze

In het oude bestemmingsplan was de bestemming buurtschap aangegeven. Daarbij konden als nevensgeschikte doeleinden niet-agrarische bedrijven worden toegestaan. Daarmee was dit een recht. Op het perceel is in overleg met de gemeente de toenmalige varkensschuur gewijzigd in een bedrijfsruimte. Verzocht wordt om alsnog de bestemming bedrijf aan te brengen op het hele perceel. Dit is ook met diverse andere bedrijven binnen deze bestemming gedaan.

Antwoord

Op 11 juli 1996 heeft dit perceel een bedrijfsbestemming gekregen (bezemronde). Op basis van dit bestemmingsplan is op 16 april 1997 een bouwvergunning verleend voor een opslag-reparatieschuur. Abusievelijk is deze bedrijfsbestemming niet overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit zal alsnog worden hersteld.

367: Ruitenbeekweg 119 te Lunteren 658836 en 663181

Zienswijze

1. Het bouwperceel is aan de westzijde onvoldoende ruim ingetekend. Juist nu is het van belang dat het bouwperceel voldoende wordt verruimd overeenkomstig de gewenste situatie. Het bouwperceel dient te zijn gebaseerd op de feitelijke en te vergunnen situatie. Inmiddels is er een bouw- en milieuvergunning in voorbereiding. De gewenste bouwvlakvergroting hiervoor is op tekening aangegeven.
2. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

368: Schampsteeg 3 te Ede 658403**Zienswijze**

Verzocht wordt om het bouwblok aan te passen zoals op de bijlage is aangegeven.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

369: Schampsteeg 5 te Ede 658073**Zienswijze**

1. Indiener geeft aan dat de aanduiding voor de maatvoering van het woongebouw op de verbeelding onjuist is vermeld. De maatvoering van het woongebouw en bijgebouw ontbreekt. Naar de mening van indiener bestaat recht op een inhoudsmaat van 850 m³. Verder bedraagt de maximale oppervlakte voor bijgebouwen 170 m². Dit is naar de mening van indiener conform de partiële herziening van 5 februari 2003.
2. Verder wordt aangegeven dat het aantal wooneenheden onjuist op de verbeelding staat. In het woongebouw zijn twee wooneenheden toegestaan.

Antwoord

1. In het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt inderdaad de maatvoering van het woongebouw. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze maatvoering, 850 m³ voor woongebouw en 170 m² voor bijgebouwen, alsnog verwerkt.
2. Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingsystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

370: Schampsteeg 10 te Ede 656141

Zienswijze

Met de bestemming en de aanduiding kan worden ingestemd. Op grond van het bestemmingsplan mag maximaal 5000 m² worden bebouwd. Deze mogelijkheid is inmiddels volledig benut. In verband met dierenwelzijn moet binnen de planperiode de bebouwing worden uitgebreid teneinde hetzelfde aantal dieren te kunnen houden. Verzocht wordt om daarom bij recht al een uitbreidingsruimte van 1000 m² in de planregels op te nemen.

Antwoord

Uw zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Het door u gevraagde is een aanzienlijke verruiming van de planologische ruimte ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben de keuze gemaakt om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij een bestemmingsplan schrijven voor nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor kunt u een aanvraagformulier indienen ten behoeve van de eerste globale beoordeling. Vervolgens kunt u op basis van deze eerste toets beoordelen of u een definitieve aanvraag wilt indienen. Momenteel wordt nog onderzocht of hiervoor een lager legestarief kan worden vastgesteld. Tot slot delen wij u mee dat het nieuwe bestemmingsplan diverse flexibiliteitsbepalingen bevat om de noodzakelijke bedrijfsuitbreidingen te beoordelen en te faciliteren. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

371: Schampsteeg 12 te Ede 656141

Zienswijze

1. Aan dit perceel is de bestemming "Wonen" toegekend. Dit perceel is gelegen naast het perceel van de indiener. Tegen deze bestemming wordt bezwaar gemaakt. Door het toekennen van de woonbestemming ontstaat een extra belemmering voor de bedrijfsvoering en/of toekomstige uitbreiding van het aangrenzende perceel.
2. Indien toch een woonbestemming wordt toegekend, dan dient een bouwvlak te worden opgenomen zodat de woning niet op kortere afstand van het perceel van de indiener kan worden verplaatst.

Antwoord

1. In het ontwerp bestemmingsplan is voor dit perceel de geldende 'Woonbestemming' overgenomen. Hiermee is geen wijziging ontstaan ten opzichte van het planologische kader uit 1994. De mogelijkheden op uw aangrenzende perceel worden hierdoor niet extra beperkt.
2. In het ontwerp bestemmingsplan is geen bouwvlak voor de bestemming 'Wonen' opgenomen. Door de beperkte bouwmogelijkheden is dit vanuit planologisch oogpunt niet relevant om een nader bouwvlak op te nemen. Vanwege het aspect milieuzonering hebben wij de bestaande woningen gefixeerd in het bestemmingsplan. Dat betekent dat woningen niet zonder meer mogen worden herbouwd op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak.
3. Ten behoeve van het perceel Schampsteeg 12 is in 2009 een 'postzegel' bestemmingsplan in procedure gebracht om aldaar een bedrijfsbestemming mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan is niet vastgesteld door de gemeenteraad. Behandeling staat gepland voor de raadsvergadering van 30 juni 2011. Door de samenloop met het onderhavige bestemmingsplan, hebben wij besloten om dit perceel ambtshalve uit het bestemmingsplan agrarisch buitengebied te laten. Daarmee blijft voornamelijk voor dit perceel het bestemmingsplan van 1994 van toepassing.

372: Schansweg onq. (achter 161-163) te Lunteren 658476

Zienswijze

Indiener vraagt toekenning van een dienstwoning. Daarbij maakt hij melding van eerdere gesprekken met en toezeggingen door de gemeente Ede.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

373: Schansweg 2 en 2b te Lunteren 658870

Zienswijze

1. Het perceel nr. 2b heeft de bestemming Detailhandel gekregen. Op het perceel zijn al enkele jaren twee woningen aanwezig met eigen nummer en aansluitingen. Nummer 2b is een nieuwbouwwoning, nummer 2 de oorspronkelijke. In de bouwvergunning is geen sprake van een sloopverplichting. Dit zou ook niet reëel zijn, gelet op de cultuurhistorische waarde. Het is de bedoeling om deze woning te restaureren, met een gedeeltelijke uitbreiding. De woning valt onder het overgangsrecht, waardoor deze niet zomaar gesloopt en nieuw gebouwd mag worden. Beide woningen zijn legaal aanwezig en dienen als zodanig gelegaliseerd te worden, door een aanduiding op de plankaart.
2. Een deel van het oorspronkelijke bouwvlak is verwijderd zonder overleg. Ook is niet overeengekomen dat vergroting aan de westzijde gevolgen heeft voor de oostzijde. De situatie leidt tot een, qua oppervlakte, kleiner bouwvlak dan volgens het vigerende plan. Dit heeft gevolgen voor de waarde van het perceel. De toevoeging van het bouwvlak is nodig, omdat hier de meest bruikbare ruimte ligt voor bebouwing.

Antwoord

1. Op 11 augustus 1986 is inderdaad bouwvergunning verleend voor de realisatie van een tweede bedrijfswoning op dit perceel. In het definitieve bestemmingsplan zal alsnog de aanduiding 'twee bedrijfswoningen' worden opgenomen.
2. De vorm van het bestemmingsvlak wordt niet gewijzigd conform de zienswijze. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is een deel aan westzijde toegevoegd vanwege de bestaande inrichting van het terrein. Hiermee wordt de oppervlakte aan de oostzijde gecompenseerd. Naar aanleiding van de behandeling tijdens de commissievergadering van 24 mei 2011 is een kleine wijziging doorgevoerd. Het bestemmingsvlak is aan de oostzijde met ca. 3 meter vergroot, hetgeen aan de zuidzijde in mindering is gebracht.
3. Tot slot delen wij u mee dat abusievelijk het gehele perceel de bestemming 'detailhandel' heeft gekregen in het ontwerp bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel een bedrijfsbestemming. Ten behoeve van een ondergeschikte winkelruimte bij het installatiebedrijf is toestemming verleend. Het definitieve bestemmingsplan zal worden aangepast conform de geldende rechten. Voor dit perceel wordt de bestemming 'bedrijf' overgenomen. Voor de ondergeschikte verkoopactiviteiten wordt een specifieke aanduiding opgenomen.

374: Schansweg 4 te Lunteren 658757

Zienswijze

1. Voor de veehouderij is een milieuvergunning verleend voor het houden van vleesvarkens en melkkoeien. Het is wenselijk dat binnen het bouwperceel voldoende ruimte is om dit ook daadwerkelijk te realiseren. Ook moeten de sleufsilo's binnen het bouwvlak zijn gesitueerd. Verzocht wordt om het bouwperceel aan te passen conform de bijgevoegde tekening.
2. Op 8 maart 2010 heeft men een principeverzoek ingediend voor een tweede bedrijfswoning. Hierop is nog geen reactie gekomen. Verzocht wordt om een tweede bedrijfswoning op te nemen in dit bestemmingsplan. Verwezen wordt naar het verzoek van 8 maart 2010.
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. Wij hebben vastgesteld dat de vergunde bebouwing binnen het bouwvlak ligt. Voor wat betreft de sleufsilos is het onder voorwaarde toegestaan om deze buiten het bouwvlak te realiseren. Hiervoor kan het college van burgemeester en wethouders een vergunning verlenen. Voor de bestaande sleufsilos ten tijde van vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt geacht deze toestemming te zijn verleend. Daarmee bestaat geen noodzaak om het bouwvlak te vergroten.
2. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

375: Schansweg 8 te Lunteren**Zienswijze**

Indiener verzoekt om de vorm van het bouwvlak te wijzigen zodat in de nabije toekomst de bestaande bebouwing compacter op het perceel kan worden gerealiseerd.

Antwoord

Wij hebben het bestemmingsvlak conform de zienswijze aangepast. U bent voornemens om bestaande vergunde opstallen te slopen ter compensatie van een nieuwe schuur. Uw voornemen is gericht op het compacter terugbouwen van de schuur. Dit is vanuit landschappelijk oogpunt gewenst.

376: Schansweg 10 te Lunteren 656400**Zienswijze**

Indiener verzoekt om het bouwvlak aan te passen aan de verleende bouwvergunning. De stal moet nog worden gebouwd.

Antwoord

Het bouwvlak is conform de zienswijze aangepast. Op 23 februari 2007 is bouwvergunning verleend voor de betreffende stal. De oppervlakte is deels gecompenseerd aan de zuidzijde van het bouwvlak.

377: Schansweg 10 te Lunteren 658959**Zienswijze**

1. Voor het bedrijf is een bouwvergunning verleend. De vorm van het bouwvlak is hier niet op afgestemd. Verzocht wordt om dit alsnog te doen.
2. Ten zuiden van het bedrijf ligt een woning die al vanaf 1987 hoort bij het bedrijf. De woning is ook altijd meegenomen in de milieuvergunning. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze woning positief bestemd. In het ontwerpbestemmingsplan is deze geamoveerd. De woning wordt nu voor de tweede keer onder het overgangsrecht gebracht. Verzocht wordt om de woning positief te bestemmen.
3. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
4. De goothoogte van 4 meter zonder afwijkingmogelijkheid is te beperkt. In de praktijk is 4 meter lang niet altijd voldoende. Een goothoogte van zes meter is reëel, nu ook Barneveld die goothoogte kent.

Antwoord

1. Op 22 februari 2007 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een vleesvarkensstal. Het bouwvlak zal hierop worden aangepast.
2. Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen
- 3,4. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

378: Scharrenburgersteeg 6 te Lunteren 658786

Zienswijze

1. Men heeft een klein agrarisch bedrijf. Er worden 15 paarden gehouden. Voor het perceel is de bestemming Wonen opgenomen. Men kan zich hier niet in vinden. Het aantal paarden komt overeen met 22 nge. Daardoor moet het de bestemming Agrarisch Middelgroot krijgen.
2. De paardenbak is buiten het bouwperceel getekend. Men wenst een voldoende ruim bouwvlak zodat in de toekomst een uitbreiding van het bedrijf mogelijk is. In de bijlage is de wens weergegeven.
3. Door het verwijderen van de agrarische bestemming ontstaat planschade. Er moet aandacht besteed worden aan de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Antwoord

1. Gedurende de commissiebehandeling is door de eigenaar genoegzaam aangetoond dat sprake is van een agrarisch bedrijf dat voldoet aan de ondergrens van 20 NGE. Daarmee behoudt dit perceel alsnog de agrarische bestemming.
2. Op basis van de planregels is het onder voorwaarde toegestaan om een paardenbak buiten het bestemmingsvlak te situeren. In uw geval bestaat daarmee geen aanleiding om het bestemmingsvlak te vergroten. Voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden wordt verwezen naar de reactie onder punt 1.
3. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing grotendeels herschreven. Naar onze mening ontstaat met de gekozen uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan geen planschaderisico.

379: Scharrenburgersteeg 10 te Lunteren 658897

Zienswijze

1. Op het perceel is een bouwbedrijf aanwezig. Een aanvraag om bouwvergunning is in behandeling. Het bouwvlak komt niet overeen met de aanvraag en met de feitelijke situatie. Verzocht wordt om dit aan te passen zoals in de bijlage.
2. Ten noorden van het bedrijf ligt een stal waarin schapen en paarden gehouden worden. Hiervoor is geen bouwvlak opgenomen. Dit moet wel. Ook is de wens aanwezig om in de toekomst het aantal dieren uit te breiden. Graag wil men een nieuwe stal bijbouwen. Verzocht wordt om een

bestemming Agrarisch bedrijf, middelgroot op te nemen. Dit bouwvlak moet voldoende ruim zijn, zodat ontwikkelingen in de toekomst mogelijk zijn.

Antwoord

1. Op 30 september 2010 is een bestemmingsplan (partiële herziening Agrarisch Buitengebied omgeving Scharrenburgersteeg 10 te Lunteren) vastgesteld voor de legalisatie van de loods (600m²) op genoemde locatie. In het traject voorafgaand aan genoemde bestemmingsplanprocedure is uitdrukkelijk aangegeven dat een verdere uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie vanuit ruimtelijk oogpunt niet mogelijk is. Dit is schriftelijk weergegeven in de brief van 9 december 2008 'vervolg planologische procedure Scharrenburgersteeg 10', in de toelichting van de partiële herziening 'Agrarisch Buitengebied Omgeving Scharrenburgersteeg 10 te Lunteren' (30 september 2010)) en vastgelegd in een overeenkomst tussen u en de gemeente Ede. Dit en de stand van zaken met betrekking tot de bouwaanvraag is nogmaals bevestigd in de brief van 5 januari 2011 (kopje 'toekomstig bestemmingsplan'). De zienswijze wordt derhalve niet gehonoreerd.
2. Op 21 februari 2002 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van deze stal. De vergunning is verleend als een nachtverblijf voor jongvee buiten het 'verbale' bouwvlak (hulpgebouw op afstand). Deze bouwwerken worden in het nieuwe bestemmingsplan onder voorwaarden ook mogelijk gemaakt buiten het bouwvlak (hulpgebouwen). Het college van burgemeester van wethouders kan hiervoor een vergunning verlenen. Daarmee bestaat geen aanleiding om voor dit bouwwerk een agrarisch bouwvlak op te nemen.

380: Scharrenburgersteeg 13 en 13a te Lunteren 658736

Zienswijze

Op het perceel zijn feitelijk twee bedrijfswoningen aanwezig. In het bestemmingsplan is dit opgenomen. Verzocht wordt om op de verbeelding het getal "2" te plaatsen.

Antwoord

Op 2 maart 1976 is bouwvergunning verleend voor een tweede bedrijfswoning op dit perceel ter vervanging van een aanwezige noodwoning (bouwnummer 1003/1975). Op basis van deze vergunning is het bestemmingsplan aangepast zodat twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

381: Scharrenburgersteeg 30 te Lunteren 658564 en 658465

Zienswijze

Het ontwerp gaat voorbij aan een al veertig jaar in gebruik zijnde woning. De gemeente Ede draagt kennis van dat bestaand gebruik. Op verzoek van de gemeente is een beroepszaak bij de Rechtbank Arnhem ingetrokken, nadat medewerkers van de gemeente hadden medegeeld dat wordt meegewerkt aan legalisering van de woning. Betrokkenen zijn eigenaar van een groot kalverenbedrijf waar ook vier van hun kinderen werken. Toen zij Scharrenburgersteeg 30 kochten stond het als "burgerwoning" op de plankaart. Maar daaraan voorafgaand verkregen zij een milieuvergunning voor het houden van het huidig aantal dieren (7600). Indiener merkt "ter verduidelijking" nog op dat "ook al wordt deze woning als burgerwoning gelegaliseerd dat geen problemen [geeft] voor onze bedrijfsvoering".

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "wonen". Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. Enkele jaren geleden heeft een handhavingstraject gelopen. U geeft aan dat u een ingesteld beroep bij de Rechtbank Arnhem heeft ingetrokken nadat door medewerkers van de gemeente was medegedeeld dat er bij een nieuw bestemmingsplan wordt meegewerkt aan legalisatie van een tweede woning op dit perceel. Op basis van onze administratie blijkt dat geen toezeggingen zijn gedaan in uw richting op basis waarvan een gerechtvaardigd vertrouwen kan worden ontleend dat de gemeente hieraan medewerking zal verlenen. Verder is tijdens het handhavingstraject vastgesteld dat de strijdige bewoning niet valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan van 1994. Uw zienswijze om een extra woonbestemming op te nemen kan niet worden gehonoreerd.

382: Scharrenburgsteeg 39 te Lunteren 657824

Zienswijze

1. Het ingetekende bouwblok voldoet niet. Bovendien correspondeert het niet met een onlangs verleende milieuvergunning. Indiener heeft een voorstel tot aanpassing overgelegd.
2. Voorts vraagt hij de goothoogte van de bebouwing op maximaal 4 m te stellen opdat de doorrijhoogte van het materieel niet wordt verhinderd.

Antwoord

1. Naar aanleiding van de verleende milieuvergunning hebben wij de vorm van het bouwvlak gewijzigd. Volledigheidshalve merken wij op dat voor de realisatie van de nieuwe stal nog wel een bouwvergunning noodzakelijk is.
2. In de planregels is bepaald dat de goothoogte van bedrijfsbebouwing maximaal 4 meter mag bedragen.

383: Scheivoor 4a te Ederveen 656537

Zienswijze

Indiener verzoekt om de geldende bedrijfsbestemming over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, ondanks eerdere ingediende verzoeken/ inspraakreacties waarbij iets anders is gevraagd.

Antwoord

In het ontwerp bestemmingsplan is de geldende bestemming 'bedrijf' overgenomen met het bijbehorende bestemmingsvlak. De ingediende zienswijze geeft daarmee geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

384: Scheivoor 6 te Ederveen 658485

Zienswijze

De bestemming "Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit" (en overigens ook "Wonen") is onjuist omdat het oude bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch middelgroot" vermeldde. Overeenkomstig die bestemming Am is inmiddels een milieu- en bouwvergunning verleend. Het gaat in feite om een volwaardig agrarisch bedrijf (paardenhouderij). Indiener vraagt het foutief ingetekende bestemmingsplan en bestemming aan te passen aan het nu nog geldende planologisch regime.

Antwoord

Op basis van onze milieuadministratie moet worden vastgesteld dat de omvang van uw agrarische activiteit 15,8 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid) bedraagt. Bij de actualisering van het bestemmingsplan hebben wij als uitgangspunt gesteld dat agrarische activiteiten een minimale omvang moeten hebben van 20 NGE om de agrarische bestemming te behouden. Voor een uitgebreide toelichting op dit uitgangspunt wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. In het ontwerp bestemmingsplan is voor uw perceel absievelijk alleen een woonbestemming opgenomen. Gelet op de uitgangspunten van het bestemmingsplan heeft uw perceel recht op een aanduiding 'agrarische nevenactiviteit'. Daarmee kan de kleinschalige agrarische activiteit worden voortgezet. In het definitieve bestemmingsplan zal deze aanduiding alsnog worden opgenomen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan wel aangepast met betrekking tot uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Naast de mogelijkheid om uit te breiden voor dierenwelzijn, is ook een algemene 10% regeling opgenomen voor deze bestemming. Volledigheidshalve wordt op deze plaats nog opgemerkt dat het bestemmingsplan ook een wijzigingsbevoegdheid bevat ten behoeve van het omschakelen naar volwaardig agrarisch bedrijf. Op basis van deze bevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarde een agrarische bestemming toekennen. Kortheidshalve wordt verwezen naar artikel 15.8.1 van het ontwerp bestemmingsplan.

385: Scheivoor 7 en 9 te Ederveen 657879

Zienswijze

Scheivoor 7-9 wordt gezien als één object/woonbestemming. Dit is niet juist. In het voorontwerp was het wel goed aangegeven. Uit de historie van de woningen blijkt dat het 2 zelfstandige woningen betreffen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch toestaan van een tweede woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

386: Scherpenzeelseweg ong te Lunteren 658701

Zienswijze

Indiener vraagt om een bedrijfsbestemming met detailhandel op de gronden, grenzend aan de Scherpenzeelseweg.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

387: Schras 85 te Ederveen 658400

Zienswijze

De boomkwekerij op dit perceel is in het ontwerpplan bestemd als "Agrarisch" met de functieaanduiding "tijdelijk ondersteunende voorzieningen". Het valt binnen het zogenaamde Verwevingsgebied als bedoeld in het Reconstructieplan. Het bedrijf beschikt over drie teeltpercelen met een gezamenlijk oppervlak van 2 ha. Op Schras 85 staan tunnelkassen (200m²) en een bedrijfsgebouw (25 m²). Omgerekend gaat het daarbij om 100 NGE. Daarbij past niet een aanduiding m.b.t. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. De tunnels worden jaarrond gebruikt. Indiener vraagt, samenvattend, om de functieaanduiding "glastuinbouw".

Antwoord

Op basis van onze administratie hebben wij vastgesteld dat geen vergunning c.q. toestemming is verleend voor permanente gebouwen op het betreffende perceel. Uw verzoek om de aanduiding 'glastuinbouw' op te nemen is daarmee op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de

haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Volledigheidshalve merken wij op dat het ontwerp bestemmingsplan ook een bepaling bevat om 'hulpgebouwen' buiten een bouwvlak mogelijk te maken. Wij adviseren u om in overleg te treden met de gemeente om de concrete mogelijkheden hiervan te onderzoeken voor uw perceel.

388: Slagsteeg 4 te Bennekom 656408

Zienswijze

Dhr. Achterstraat wil graag de vorm van het bouwvlak gewijzigd hebben. Vanwege uitbreidingsplannen aan de achterzijde graag het bouwvlak met circa 25 meter verlengen e.e.a. conform de milieuvergunning (WM/10-092). Het gaat om het gearceerde gedeelte. De compensatie van deze extra meters kan aan de voorzijde (oostzijde) plaatsvinden en eventueel gedeeltelijk aan de noordzijde van het perceel.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar.

389: Slagsteeg 10 te Bennekom

Zienswijze

Indiener geeft aan dat er een milieuvergunning is verleend voor het stallen van caravans op het betreffende perceel. Dit gebruik staat niet op de verbeelding vermeld. Het is een nevenactiviteit die groter is dan 350 m², dus moet dit worden vermeld.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Op 10 juni 2008 is inderdaad een milieuvergunning verleend voor een veehouderij met caravanstalling. Ten tijde van vergunningverlening was het op basis van de Wet milieubeheer echter niet mogelijk om een vergunning te weigeren indien sprake is van een strijdige situatie met het bestemmingsplan. De caravanstalling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De milieuvergunning moest dan ook verleend worden, ondanks een strijdige situatie met het bestemmingsplan. Op basis hiervan moet uw verzoek om een caravanstalling planologisch mogelijk te maken worden beschouwd als een nieuwe ontwikkeling. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Tot slot delen wij u mee dat op basis van het nieuwe bestemmingsplan een vergunning kan worden verleend voor een nevenactiviteit tot 350 m² bij een agrarisch bedrijf.

390: Slagsteeg 20 te Bennekom 658502

Zienswijze

In verband met het gebruik van het perceel verzoekt indiener het bouwvlak te wijzigen zoals op een bijgevoegde kopie van de verbeelding is aangegeven.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

391: Smalsteeg 5 te Lunteren

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de genoemde oppervlakte in de bijlage voor niet agrarische bedrijven niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Verzocht wordt om dit alsnog aan te passen.

Antwoord

Op basis van onze administratie is vastgesteld dat voor dit perceel 900 m² aan gebouwen is vergund. Dit is inclusief de bedrijfswoning met bijgebouwen. De vergunde oppervlakte zal worden opgenomen in de inventarisatielijst.

392: Spinnebosweg 7 te Ederveen 658387

Zienswijze

De aanduiding 'intensieve veehouderij' is niet opgenomen. Verzocht wordt om dit wel te doen, omdat één van de kinderen het bedrijf wil overnemen en daarbij ook vleeskalveren wil houden. Dit was in het vigerende plan mogelijk en moet ook nu weer mogelijk zijn.

Antwoord

De aanduiding 'intensieve veehouderij' is abusievelijk niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit is alsnog verwerkt.

393: Spitsbergenweg 1 te Ede 658937

Zienswijze

1. Een groot gedeelte ten zuiden van de A30 en ten westen van de Zuiderkade valt buiten het plangebied. Dit is ten onrechte; het hoort bij het buitengebied van Ede. Men kan zich niet verenigen met het feit dat de gemeente deze gronden opneemt in een plan dat met name natuurdoelstelling nastreeft. Men wil gelijke regels als aan de overzijde van de straat, oftewel opgenomen worden in het bestemming Agrarisch Buitengebied Ede.
2. In het vigerende bestemmingsplan is de locatie aangemerkt als Wonen met agrarische nevenactiviteit. Dit is niet toereikend voor het ter plaatse ontwikkelde volwaardige agrarische bedrijf. Verzocht wordt om een bestemming Agrarisch middelgroot. Ter motivering is een opsomming van dieren volgens de milieuvergunning opgenomen.
3. Bij het opnemen van de bestemming Agrarisch middelgroot hoort ook een bijpassend bouwblok. Het bouwblok is nu te klein voor deze bestemming. Verzocht wordt dit op te nemen.
4. De locatie voldoet aan alle voorwaarden voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Om tijd en kosten te besparen wordt verzocht het bestemmingsplan reeds nu te wijzigen

Antwoord

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Het betreffende perceel ligt namelijk niet binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. De gemeente heeft een grote mate van beleidsvrijheid om de plangrenzen van een bestemmingsplan vast te stellen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan agrarisch buitengebied is besloten om een strook aan de westzijde nabij Veenendaal buiten het nieuwe bestemmingsplan te laten. Hiertoe is besloten omdat in dit gebied ook sprake is van nieuwe ontwikkelingen. In samenwerking met de gemeente Veenendaal is hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan in voorbereiding. In dit geval bestaat geen aanleiding om de plangrens aan te passen.

394: Steenbeekweg 1 te Lunteren 658303

Zienswijze

Op het perceel is de vigerende bestemming overgenomen. Er is echter een bestemmingswijziging aangevraagd en bijna afgerond. Verzocht wordt om dit goed af te stemmen met dit bestemmingsplan, zodat wordt voorkomen dat uiteindelijk de verkeerde bestemming op het perceel ligt.

Antwoord

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad een postzegel bestemmingsplan voor dit perceel vastgesteld. Daarmee is de geldende bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot en paardenhouderij. Dit zal worden verwerkt in het definitieve bestemmingsplan.

395: Steenbeekweg 3 te Lunteren 658851**Zienswijze**

1. Volgens het vigerende bestemmingsplan is voor de percelen Steenbeekweg 2 en 3 afzonderlijk twee bouwpercelen opgenomen. Voor nummer 2 is daarin de bestemming Middelgroot opgenomen, voor nummer 3 is dat Groot. In het ontwerpplan is ervoor gekozen om de percelen te koppelen en de bestemming Agrarisch Groot te geven. Dit is onjuist. Er is ook sprake van twee inrichtingen. Uit de inventarisatiekaart blijkt dat de percelen gekoppeld waren. Als gevolg van de inspraak is het koppelteken verwijderd. In het ontwerp staat het koppelteken er echter weer. Het verbinden van de percelen is volstrekt onjuist.
2. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. Op basis van de artikel 30-herziening van 2002 moet worden vastgesteld dat deze percelen niet gekoppeld zijn. Hierin heeft het perceel Steenbeekweg 2 de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot. Het perceel Steenbeekweg 3 heeft de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'. Abusievelijk zijn deze percelen in het ontwerp bestemmingsplan gekoppeld. In het definitieve bestemmingsplan zal dit worden hersteld.
2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

396: Stroe Allee 3 en 3a te Harskamp 658271**Zienswijze**

Er is op 25 januari 2007 een bouwvergunning verleend voor een nieuw bedrijfsgebouw, die gedeeltelijk buiten het nu ingetekende bouwblok staat.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Er is in 2007 bouwvergunning verleend voor een nieuwe pluimveestal. Het bouwvlak is aan de zuidzijde uitgebreid. Deze oppervlakte is in mindering gebracht aan de westzijde van het bouwvlak. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd.

396a: Vaarkampseweg 1 te Lunteren**Zienswijze**

Indiener geeft aan dat de plangrens is gewijzigd voor het onderhavige perceel. Het perceel ligt nu in het geldende bestemmingsplan 'Lunteren Noord- West'. De bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied zijn beperkter dan in het geldende bestemmingsplan. Met name de maximale goothoogte en oppervlakte aan bijgebouwen wordt gewijzigd.

Antwoord

Een deel van de Vaarkampseweg en de Bisschopweg is opgenomen in het bestemmingsplan 'Lunteren Noord - West'. Met de actualisatie van het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is besloten om de plangrens te verleggen, zodat de Vaarkampseweg en de Bisschopweg binnen het agrarisch buitengebied komen te liggen. In planologisch opzicht sluit dit gebied namelijk het beste aan op het agrarisch buitengebied. Wij vinden het wenselijk om zoveel mogelijk uniforme planregels op te nemen. Daarbij dient uiteraard in ogenschouw te worden genomen dat de bouwregels niet onevenredig worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Lunteren Noord - West'. Het belangrijkste verschil vormt naar onze mening de maximale goothoogte. Voor sommige

percelen was in het geldende bestemmingsplan een goothoogte opgenomen tot 6 meter. Naar onze mening is het niet wenselijk om hiervoor op dit moment een afzonderlijke regeling op te nemen. Vanuit landschappelijk oogpunt is het namelijk gewenst om aansluiting te zoeken bij de regeling van het agrarisch buitengebied. Het betreffende gebied vormt namelijk de overgang van kern naar het agrarisch buitengebied. Verder hebben wij berekend dat de maximale oppervlakte aan bebouwing voor uw perceel niet of nauwelijks wordt gewijzigd. Daarmee bestaat geen aanleiding om een afwijkende maatvoering op te nemen. Tot slot wordt in dit kader opgemerkt dat de bestaande (afwijkende) maatvoeringen planologisch worden verwerkt. In hoofdstuk 3 (artikel 28.1) van de planregels is namelijk bepaald dat bestaande (afwijkende) maten zijn toegestaan. Mocht blijken dat in een specifiek geval een eigenaar onevenredig wordt benadeeld door de gewijzigde plangrens, dan zal worden onderzocht op welke wijze maatwerk kan worden geboden in de jaarlijkse herziening van het bestemmingsplan.

397: Vaarkampseweg 1a te Lunteren 658842

Zienswijze

1. Er is een milieuvergunning verleend voor het houden van vleeskalveren. Uit de luchtfoto blijkt dat het bouwperceel aan de zuidzijde onvoldoende ruim is ingetekend. De nieuw te bouwen vleeskalverenstal met vergunningen valt net buiten het vigerende bouwperceel, waardoor vergroting noodzakelijk is.
2. De goothoogte is veel te laag bij het ontwerp van 2 etage stallen en rundveestallen. Voor natuurlijk geventileerde stallen is een voldoende hoogte noodzakelijk om optimaal gebruik te maken van het 'schoorsteeneffect' in de stallen. In nagenoeg alle omringende gemeente is een hogere goothoogte toegestaan. In Barneveld zelfs 6 meter.
3. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
4. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
5. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.

Antwoord

1. Op 28 februari 2011 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een kalverenstal. Wij hebben de vorm van het bouwvlak aangepast conform de verleende bouwvergunning.
- 2,3,4,5. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

398: Valkse Binnenweg 1 en 3 te Lunteren 653849/ 657500

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat een bestaande rundveestal van 28 x 56 meter volledig buiten het bouwvlak staat. Het bouwvlak moet worden aangepast. Verder wil indiener het bouwvlak vergroten met de 30% die in verwevingsgebied is toegestaan.
2. Indiener is het niet eens met de toegekende bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot' Er is volgens de milieuvergunning 485 stuks rundvee aanwezig. Het bedrijf behoort daarmee tot een 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'.
3. In het ontwerp bestemmingsplan staan twee wooneenheden. Er zijn 3 wooneenheden aanwezig met elk een huisnummer (1, 1a en 3). De woningen worden al meer dan 21 jaar bewoond. Gezien de al vele jaren bestaande situatie van deze drie woningen wordt een beroep gedaan op het overgangsrecht om in het nieuwe bestemmingsplan alsnog drie woningen op te nemen.

Antwoord

1. Het bouwvlak is aangepast conform de vergunde situatie, zodat de rundveestal binnen het bouwvlak past. De wijziging heeft niet geleid tot een vergroting van het bouwvlak. Op basis van

- de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan heeft dit perceel recht op 0,5 hectare bouwvlak. Het verzoek tot vergroting van het bouwvlak met 30% kan niet worden gehonoreerd. De mogelijkheden van het Reconstructieplan worden in het ontwerpbestemmingsplan via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid beoordeeld. Dit verzoek is op ontwikkeling gericht en wordt niet meegenomen bij de actualisatie van dit bestemmingsplan. Hiervoor zal een afzonderlijke beoordeling moeten worden gemaakt.
2. Het verzoek is op ontwikkeling gericht en kan niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. De vergunde omvang van de huidige bedrijfsvoering past binnen een agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot. Er bestaat dan ook geen reden om de aanduiding 'groot' op te nemen. Verder wordt opgemerkt dat het perceel is gelegen in het verwevingsgebied. Daarmee bestaat op basis van het Reconstructieplan geen mogelijkheid om door te groeien naar een agrarisch bedrijf met de aanduiding 'groot'.
 3. Op basis van onze gegevens zijn op dit perceel twee bedrijfswoningen vergund. De zienswijze kan derhalve niet worden gehonoreerd. Uw beroep op het overgangsrecht kan evenmin leiden tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Wij hebben namelijk de keuze gemaakt om nieuwe ontwikkelingen niet te betrekken bij de actualisatie van het bestemmingsplan. Daaronder verstaan wij ook situaties die onder het algemeen overgangsrecht vallen en mogelijk positief bestemd kunnen worden. In een afzonderlijk traject willen wij een uitvoerige belangenafweging maken voor deze nieuwe ontwikkelingen. Daarvoor zal in elk geval aangetoond moeten worden dat het gebruik als woning voor 1994 bestond. Ingeval het bestaande gebruik in het nieuwe project niet planologisch kan worden bestemd en er is sprake van overgangsrecht, dan kan in beginsel aanspraak worden gemaakt op een persoonsgebonden overgangsrecht. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij dit onderzoek uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus zelf geen actie te ondernemen.

399: Valkseweg 36 te Wekerom 658688

Zienswijze

Gevraagd wordt om vergroting van het bouwperceel omdat "er een aanvraag is/wordt ingeleverd voor een uitbreiding van de huidige kalverhouderij. Een verbreding van het bouwperceel voldoet daarvoor.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

400: Valleiweg 7 te Bennekom 658477

Zienswijze

Indiener geeft aan dat het betreffende perceel in het voorontwerp bestemmingsplan een bedrijfsbestemming had gekregen. In afwachting van het definitieve bestemmingsplan is een pas op de plaats gemaakt in de agrarische activiteit. Tot grote verbazing is de bedrijfsbestemming er in het ontwerp bestemmingsplan weer afgehaald vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan en is de bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteit' opgenomen. Doordat er in het nieuwe bestemmingsplan geen bedrijfsbestemming mogelijk kan worden gemaakt, heeft indiener besloten om het agrarische bedrijf verder te ontwikkelen. Verzocht wordt om de geldende bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot' over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Tevens dient daarbij de aanduiding intensieve veehouderij opgenomen te worden aangezien er ook mestvarkens worden gehouden.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot'. Gelet op de voorgeschiedenis en gevoerde gesprekken in het verleden zal deze bestemming alsnog worden overgenomen.

401: Veendersteeg 1a te Bennekom 658869

Zienswijze

Volgens het vigerende plan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Bij het toekennen van de woonbestemming in het ontwerp zijn de kadastrale grenzen onvoldoende in acht genomen. Aan de zuidzijde is aan een deel geen woonbestemming toegekend, terwijl die wel als zodanig in gebruik is. Verder is een stuk moestuin niet tot woonperceel gerekend. Het verzoek is, om op dezelfde manier hiermee om te gaan als met de overige percelen in de Kraats (weilanden bij de woonbestemming).

Antwoord

De kadastrale begrenzing is niet maatgevend voor het toekennen van het bestemmingsvlak. Binnen de bouw- gebruiksmogelijkheden moet een bestemmingsvlak toereikend zijn. Voor uw perceel bestaat geen aanleiding om het bestemmingsvlak te vergroten vanwege bouw mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn bij deze bestemming namelijk beperkt. Het gebruik van de bestaande 'moestuin' is niet in strijd met de agrarische bestemming van de betreffende grond. Om deze redenen zien wij geen aanleiding om het bestemmingsvlak verder te vergroten.

402: Veensteeg 1 te Bennekom 658356

Zienswijze

Indiener merkt op dat voor haar woning geen bouwperceel is opgenomen en verzoekt dat alsnog te doen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch toestaan van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

403: Veensteeg 2 te Bennekom 658390

Zienswijze

Verzocht wordt om het bouwblok aan te passen conform de bijlage. Het oppervlak blijft gelijk. Het is noodzakelijk omdat aan de rundveestal aan de zuidzijde uitgebreid moet worden. De vergunning daarvoor zijn aangevraagd.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

404: Veenstraat ong. (naast 9 en 12) te Lunteren 658308

Zienswijze

Het perceel heeft geen bouwmogelijkheid gekregen Het is niet juist om de bestemming 'Buurtschap' weg te laten. Het was weliswaar geen directe bouwtitel, maar binnen de bestemming buurtschap was het wel mogelijk om bouwrechten van elders naar deze locatie te verplaatsen. Verzocht wordt om bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat hetgeen mogelijk was ook mogelijk blijft. Tevens was het mogelijk om binnen deze bestemming een bedrijf te vestigen, hetgeen een meerwaarde was voor het perceel.

Antwoord

Voor een uitgebreide reactie op de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. De stelling dat binnen de aanduiding 'Buurtschap' een niet-agrarisch bedrijf gevestigd kan worden is onjuist. Op basis van de systematiek van het geldende bestemmingsplan kan niet worden aangenomen dat binnen de aanduiding 'buurtschap' de mogelijkheid bestaat om zonder meer een niet-agrarische bedrijf op te richten. In de planregels is namelijk bepaald dat deze bedrijven uitsluitend zijn toegestaan op de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden. Verder is vermeld dat een niet-agrarisch bedrijf naar plaats en functie beperkt is tot de gronden voor zover deze op de inventarisatiekaart in omvang en functie zijn aangegeven. Volledigheidshalve wordt op deze plaats vermeld dat in het nieuwe bestemmingsplan een bepaling is opgenomen voor beroep en huis en kleinschalig bedrijfsactiviteiten. Het college van burgemeester en wethouders kan onder voorwaarde vergunning verlenen voor deze activiteiten. Wellicht biedt deze regeling een mogelijkheid voor uw situatie.

405: Veenstraat 3a te Lunteren 658728

Zienswijze

Op 18 mei 2006 is onder nummer 2006B01114 aan indiener een bouwvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfswoning met garage bij een bedrijfshal op Veenstraat 3a. Die bedrijfshal dreigt nu bijna geheel buiten het aangegeven bouwblok te vallen. Indiener vraagt om vergroting van dat bouwblok tot op 20 meter uit de as van de Veenstraat. Hij overlegt daartoe enkele bijlagen.

Antwoord

In de artikel 30- herziening van 2002 heeft dit perceel een bedrijfsbestemming gekregen. Het bestemmingsvlak loopt tot aan de weg. Op 18 mei 2006 is een bouwvergunning verleend om een bedrijfswoning te realiseren op dit perceel. Naar aanleiding van uw zienswijze zal het bestemmingsvlak hierop worden aangepast.

406: Veldhoek 8 te Lunteren 659195 en 658499

Zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel geen agrarisch bouwperceel. Dit wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Men wil op het perceel een volwaardig agrarisch bedrijf ontwikkelen. Het perceel ligt in het LOG. Sinds begin 2010 is er overleg met de gemeente, hetgeen heeft geresulteerd in een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan op 5 juli 2010. Men is ermee bekend dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen, maar deze ontwikkeling is inmiddels al lang geleden ingediend. De bijbehorende onderbouwingen en landschapsplan zijn ook ingediend. Verzocht wordt om de wijziging van het bestemmingsplan alsnog mee te nemen in deze integrale herziening. Wanneer de juni-ronde wordt gebruikt, dan is er zeker reden om een agrarisch bouwblok toe te kennen, vanwege de milieuvergunning en de aanwezige situatie. Dit kan niet onder het overgangsrecht worden gebracht, zoals in de jurisprudentie is bepaald. Verzocht wordt om alsnog een agrarisch bouwperceel in dit plan op te nemen. Mocht dit niet kunnen, dan wordt verzocht om teruggave van het agrarische bouwperceel, om op die wijze de juiste rechtspositie te verkrijgen voor zijn bestaande varkensstallen.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De

zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. Zoals u ook al in de zienswijze aangeeft is momenteel uw verzoek tot bestemmingsplanwijziging in behandeling. Uit dat dossier blijkt dat er nog een aantal aandachtspunten zijn. Er heeft nog geen definitieve belangenafweging plaatsgevonden. Om die reden kan uw verzoek niet worden meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan agrarisch buitengebied.

407: Veldhuizerweg ong. (naast 4) te Lunteren 658486

Zienswijze

Het perceel heeft geen bouwmogelijkheid gekregen Het is niet juist om de bestemming 'Buurtschap' weg te laten. Het was weliswaar geen directe bouwtitel, maar binnen de bestemming buurtschap was het wel mogelijk om bouwrechten van elders naar deze locatie te verplaatsen. Verzocht wordt om bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat hetgeen mogelijk was ook mogelijk blijft. Tevens was het mogelijk om binnen deze bestemming een bedrijf te vestigen, hetgeen een meerwaarde was voor het perceel.

Antwoord

Voor een uitgebreide reactie op de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen. De stelling dat binnen de aanduiding 'Buurtschap' een niet-agrarisch bedrijf gevestigd kan worden is onjuist. Op basis van de systematiek van het geldende bestemmingsplan kan niet worden aangenomen dat binnen de aanduiding 'buurtschap' de mogelijkheid bestaat om zonder meer een niet-agrarische bedrijf op te richten. In de planregels is namelijk bepaald dat deze bedrijven uitsluitend zijn toegestaan op de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden. Verder is vermeld dat een niet-agrarisch bedrijf naar plaats en functie beperkt is tot de gronden voor zover deze op de inventarisatiekaart in omvang en functie zijn aangegeven. Volledigheidshalve wordt op deze plaats vermeld dat in het nieuwe bestemmingsplan een bepaling is opgenomen voor beroep en huis en kleinschalig bedrijfsactiviteiten. Het college van burgemeester en wethouders kan onder voorwaarde vergunning verlenen voor deze activiteiten. Wellicht biedt deze regeling een mogelijkheid voor uw situatie.

408: Veldhuizerweg ong. te Lunteren 658929

Zienswijze

Met toenmalig wethouder Dekker is op het spreekuur e.e.a. afgesproken over de verplaatsing van een bouwrecht. Mevrouw Kattenbroek, Meulunterseweg 81 in Lunteren, beschikt ter plaatse over een bouwrecht voor het oprichten van een woning. Zij willen dit bouwrecht verplaatsen naar de hoek Veldje/Veldhuizerweg in Lunteren. Dit perceel is in eigendom van een dochter van de familie. De gemeente heeft in het schrijven van 32 juni 2005 en 7 oktober 2005 aangegeven zich in te spannen teneinde een bouwmogelijkheid te creëren op bovengenoemde locatie. De gemeente heeft aangegeven dat het beleid het niet toestaat hieraan mee te werken. De gemeente heeft zich goed ingespannen richting de provincie. Deze geeft echter aan dat de gemeente het eigen bestemmingsplan moet toepassen. Omdat de locatie buiten de 'buurtschap' is gelegen, moet dit eerst gewijzigd worden, voordat het bouwrecht verplaatst kan worden. Er is met de gemeente afgesproken dat het verzoek meegenomen wordt in het nieuwe bestemmingsplan door het buurtschap te vergroten en tevens een woning hierin toe te voegen. Verzocht wordt om de ambtenaren van destijds het verzoek te laten onderzoeken en contact op te nemen.

Antwoord

Zoals u ook al in de zienswijze aangeeft is momenteel uw verzoek tot bestemmingsplanwijziging in behandeling. Er heeft nog geen definitieve belangenafweging plaatsgevonden. Om die reden kan uw verzoek niet worden meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Wij kunnen uw zienswijze niet volgen voor zover u aangeeft dat in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "buurtschap" wordt opgenomen. Wij hebben namelijk al geruime tijd geleden de keuze gemaakt om in het nieuwe bestemmingsplan deze aanduiding niet meer op te nemen.

409: Veldhuizerweg 9 te Lunteren 654130

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de vergunde kapschuur die in 2008 is gebouwd niet volledig binnen het bestemmingsvlak is gelegd. Graag het bestemmingsvlak aanpassen.

Antwoord

Er is inderdaad een bouwvergunning verleend voor de realisatie van de kapschuur. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

410: Veldhuizerweg 12 te Lunteren 658373

Zienswijze

Ondanks eerdere bezwaren is de oorspronkelijke intekening van het bouwblok ongewijzigd gebleven. In 2009 is een bouwvergunning verleend voor de oprichting van een overdekte rijhal. Op de huidige intekening van het bouwblok loopt de grens van het bouwblok dwars door de reeds gerealiseerde overdekte rijhal. Indiener vindt dat onwenselijk en vraagt daarom om aanpassing van het bouwblok aan de bestaande bebouwing op de Veldhuizerweg 12.

Antwoord

Op 16 maart 2010 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van een overdekte rijhal. De vorm van het bouwvlak wordt hierop aangepast.

411: Velkemeensedijk 3 te Harskamp 658574

Zienswijze

Client van indiener exploiteert op nr. 3 een autobedrijf dat nu is bestemd voor Garagebedrijf (met bedrijfswoning). Behalve de bedrijfsbebouwing (770 m²) staat er een woning met een privégedeelte aan bijgebouwen van 210 m². Op de plankaart is de vorm van het bouwblok verkleind t.o.v. de nu nog geldende bestemming. Bovendien is er voor het privégedeelte van de bijgebouwen een maximale maat van 75 m² in plaats van 210 m² opgenomen. Gevraagd wordt om het ontwerp zodanig aan te passen dat er 770 m² bedrijfsbebouwing is toegestaan. Bovendien verzoeken indieners om bij de woning 210 m² aan privébijgebouw in het plan op te nemen en het bouwplan te herzien volgens de maten van het nu nog geldende bestemmingsplan.

Antwoord

1. Wij hebben vastgesteld dat de maximale maatvoering voor bijgebouwen en woning op uw perceel 275 m² bedraagt. Deze oppervlakte is naast de oppervlakte van bedrijfsgebouwen van 770 m² opgenomen op de inventarisatielijst (totaal 1.045 m²).
2. Het bestemmingsvlak wordt aangepast conform het postzegel bestemmingsplan van 8 juni 2006.

412: Velkemeensedijk 9 te Lunteren 658910

Zienswijze

1. Men bevindt zich in een periode van dynamische bedrijfsontwikkeling. Hierover zijn al veel gesprekken met de gemeente gevoerd. Toezeggingen voor het voeren van een partiële herziening zijn schriftelijk vastgelegd. De verbeelding komt niet overeen met de partiële herziening die wordt opgesteld. De aanwezige ruwvoeropslagen vallen buiten het agrarisch bouwperceel en de hoeveelheid bouwperceel aan de noordwestzijde klopt niet.
2. Verzocht wordt om het bouwperceel zodanig ruim te maken, dat voldaan kan worden aan de 3 meter afstandseis van gebouwen tot de grens van het bouwperceel.
3. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd.

4. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het bijvoorbeeld kunnen binnenrijden van een loods om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld en andere gemeenten heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
5. Velkemeensedijk 5 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als Wonen. Men vraagt zich af of dit correct is, aangezien er sprake is van agrarische bebouwing/bedrijvigheid.

Antwoord

1. Momenteel is inderdaad een verzoek om planwijziging in behandeling. Er heeft echter nog geen volledige belangenafweging plaatsgevonden, zodat het verzoek nog niet kan worden verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan agrarisch buitengebied.
2. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. De aangehaalde regeling dat de afstand tot de grens van het bouwvlak minimaal 3 meter moet bedragen is opgenomen vanwege belangen van belendende percelen, verkeersveiligheid en vanuit stedenbouwkundige oogpunt. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hiervan af te wijken indien deze belangen niet worden geschaad. Voor bestaande vergunde bebouwing wordt deze toestemming geacht aanwezig te zijn, derhalve ontstaat geen strijdige situatie met het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied.
- 3,4. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
5. Het betreffende perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot'. Op basis van onze milieuadministratie moet worden vastgesteld dat het bedrijf op Velkemeensedijk 5 voldoet aan de ondergrens van 20 NGE. Abusievelijk is deze bestemming niet overgenomen. Dit zal alsnog worden verwerkt.

413: Velkemeensedijk 19 te Harskamp 654294

Zienswijze

Indiener verzoekt om het bouwvlak te wijzigen zodat de vergunde stal binnen het bouwvlak past. Deze milieuvergunning is verleend op 13 april 2010. In de nota van inspraak en vooroverleg wordt op blz. 3 vermeld dat milieuvergunningen verleend na 1 juli 2008 worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Er zijn situatietekeningen bijgevoegd.

Antwoord

De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Vanwege de omvang van het bestemmingsplan, hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het actualisatieplan. Hierop bestaan slechts beperkte uitzonderingen. Deze uitzonderingen zijn verwoord in de nota van inspraak en vooroverleg. Zoals in uw zienswijze is aangegeven hebben wij inderdaad op pagina 3 van bovenvermelde nota als uitgangspunt geformuleerd dat verleende milieuvergunningen van na 1 juli 2008 worden beoordeeld in het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij gaat het echter alleen om de situaties waarin wij de milieuvergunning niet hebben 'gecoördineerd' zoals de Wet milieubeheer dat mogelijk maakt vanaf genoemde datum. Wij hebben daartoe besloten omdat wij in die gevallen niet volledig zijn geweest in de advisering met betrekking tot de benodigde vergunningen en andere toestemmingen. In uw geval is de milieuvergunning 'wel' gecoördineerd tot stand gekomen. In de vergunning wordt namelijk expliciet opgemerkt dat de gevraagde ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Vanwege de mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan is de milieuvergunning onder voorbehoud verleend. Voor uw situatie zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders planologische medewerking kan verlenen indien wordt voldaan aan de voorwaarden. Voor deze nieuwe ontwikkeling adviseren wij u om een aanvraag in te dienen voor het afzonderlijke project dat hiervoor is opgezet.

414: Velkemeensedijk 35 te Harskamp 658761

Zienswijze

1. Voor het perceel is de bestemming Agrarisch bedrijf, middelgroot opgenomen. Uit een vergelijking tussen de verbeelding en de feitelijke situatie blijkt dat het ingetekende bouwvlak te

- klein is. Het bouwperceel is niet voldoende groot om de vergunde pluimveestal te bouwen. Verzocht wordt om het bouwperceel te wijzigen conform de bijlage
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
 3. De goothoogte van 4 meter zonder afwijkingsmogelijkheid is te beperkt. In de praktijk is 4 meter lang niet altijd voldoende. Een goothoogte van zes meter is reëel, nu ook Barneveld die goothoogte kent.
 4. Verzocht wordt om het bouwperceel zodanig ruim te maken, dat voldaan kan worden aan de 3 meter afstandseis van gebouwen tot de grens van het bouwperceel.

Antwoord

1. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat geen bouwvergunning is verleend voor de gevraagde uitbreiding. Volledigheidshalve wordt daarbij opmerkt dat een verleende milieuvergunning geen recht biedt om te bouwen. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
- 2,3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
4. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. De aangehaalde regeling dat de afstand tot de grens van het bouwvlak minimaal 3 meter moet bedragen is opgenomen vanwege belangen van belendende percelen, verkeersveiligheid en vanuit stedenbouwkundige oogpunt. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hiervan af te wijken indien deze belangen niet worden geschaad. Voor bestaande vergunde bebouwing wordt deze toestemming geacht aanwezig te zijn, derhalve ontstaat geen strijdige situatie met het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied.

415: Verlengde Stroe Allee 1 te Harskamp 658805

Zienswijze

1. In het vigerende plan heeft het perceel de bestemming Agrarisch bedrijf Groot. Ook het naastgelegen perceel nummer 3 heeft deze bestemming in het vigerende plan. Uit het ontwerp blijkt dat beide bouwvlakken zijn samengevoegd. Men kan zich daar niet in vinden. Op beide percelen is een fokzeugenhouderij gevestigd. Samenvoeging beperkt de uitbreidingsmogelijkheden. De argumentatie ontbreekt en het is in strijd met het conserverend karakter. In de inspraakreactie is dit ook gemeld.
2. Het bouwperceel biedt onvoldoende ruimte voor recente ontwikkelingen. Men wil bestaande stallen verlengen vanwege het Besluit huisvesting. Ook wenst men een schone en vuile weg te creëren Het bouwvlak dient in het kader van rechtszekerheid en een goede ruimtelijke ordening voldoende ruim te zijn dat de vergunde en gerealiseerde situatie binnen het bouwvlake is gelegen. Verzocht wordt om de bouwpercelen te wijzigen zoals in de bijlage opgenomen.
3. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².

Antwoord

1. Het perceel Verlengde Stroe Allee 1 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding middelgroot'. Het perceel Verlengde Stroe Allee 3 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'. In het definitieve bestemmingsplan worden deze bestemmingen alsnog overgenomen
2. De vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd conform de zienswijze. Hiervoor is aan de westzijde een strook in mindering gebracht.

3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

416: Verlengde Stroe Allee 2 te Harskamp 658348

Zienswijze

Een schuur valt buiten het bouwvlak. Bij verplaatsing is de wens aanwezig om deze nog wat verder naar achteren te verplaatsen. Het verzoek is om het bouwblok 3 à 4 meter naar achteren te verplaatsen. De oppervlakte mag gelijk blijven: aan de voorzijde kan er een stuk van het bouwblok af.

Antwoord

De vorm van het bestemmingsvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

417: Vier-Morgenweg 7 te Bennekom 658074

Zienswijze

Indiener verzoekt om de vorm van het bestemmingsvlak te wijzigen. In het ontwerp bestemmingsplan is het bestemmingsvlak tot aan de weg ingetekend. Op basis van de planregels moet een afstand worden aangehouden van 15 meter tot aan de as van de weg. Graag deze meters aan de achterzijde van het perceel toevoegen.

Antwoord

De vorm van het bestemmingsvlak is conform de zienswijze aangepast. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar.

418: Vijfprongweg ong. te Wekerom 658416

Zienswijze

Het perceel heeft geen bouwmogelijkheid gekregen. Het is niet juist om de bestemming 'Buurtschap'weg te laten. Het was weliswaar geen directe bouwtitel, maar binnen de bestemming buurtschap was het wel mogelijk om bouwrechten van elders naar deze locatie te verplaatsen. Nu is de grond feitelijk te duur gekocht. Verzocht wordt om bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat hetgeen mogelijk was ook mogelijk blijft.

Antwoord

Voor een uitgebreide reactie op de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

419: Vijfprongweg 5 te Wekerom 658949

Zienswijze

1. Op het perceel is momenteel een klein agrarisch bedrijf aanwezig met 15 stuks rundvee en regelmatig kalveren. Men is voornemens het bedrijf uit te breiden tot 8 volwassen paarden en 15 stuks rundvee. Dit komt overeen met bijna 30 NGE. De paarden worden gehuisvest in een nieuw te bouwen stal. Op het agrarische bedrijf is het Besluit Landbouw milieubeheer van toepassing, op basis waarvan 200 melkkoeien en 140 stuks vrouwelijk jongvee mag worden gehouden. Dit is ruim voldoende voor de bestemming Agrarisch middelgroot. De vigerende bestemming is Wonen met agrarische nevenactiviteit. Dit is niet toereikend. In de toelichting bij het ontwerp staat dat bedrijven met meer dan 20 NGE de bestemming Agrarisch bedrijf middelgroot toegewezen krijgen. Verzocht wordt dit op te nemen.
2. Gezien de voorgenomen realisatie is het bouwvlak te klein. In de bijlage is het gewenste bouwvlak weergegeven.

3. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.

Antwoord

1. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten'. Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. U geeft aan dat de bedrijfsomvang bijna 30 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid) is en dat daarmee recht bestaat op een agrarische bestemming. U verwijst daarbij naar de toelichting waarin naar uw mening is aangegeven dat bedrijven met meer dan 20 NGE een agrarische bestemming toegewezen krijgen. Met verwijzing naar pagina 19 en 20 van het ontwerp bestemmingsplan stellen wij vast dat een ander uitgangspunt in de toelichting is verwoord. Er staat namelijk expliciet "uitgangspunt voor agrarische bestemmingen zijn de rechten uit het voorgaande bestemmingsplan met een ondergrens van 20 NGE bedrijfsomvang". Deze ondergrens is daarmee alleen relevant voor het herbestemmen van bestaande agrarische percelen naar 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
2. Voor de geldende bestemming 'Wonen met agrarische nevenactiviteit' bestaat geen aanleiding om het bestemmingvlak te vergroten. De bouwmogelijkheden zijn namelijk binnen deze bestemming beperkt tot de bestaande (vergunde) bebouwing. Vanuit landschappelijk oogpunt vinden wij het niet wenselijk om deze bebouwing verspreid te herbouwen.
3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

420: Vijfprongweg 28 te Wekerom 658715

Zienswijze

Namens de eigenaar van het perceel aan de Vijfprong vraagt indiener aandacht voor het volgende. Het ontwerp belemmert die eigenaar in de uitoefening van zijn daar gevestigde dierenkliniek. Het betreft een praktijk voor paarden en gezelschapsdieren. Specifiek bij het doen van onderzoeken naar kreupelheid bij paarden en de begeleiding van sportpaarden is een daarop afgestemde accommodatie van essentieel belang. Die dient te bestaan uit een buitenrijbaan, een zogenaamde zachte en harde longeercirkel, weiland en binnenrijbaan. Het ontbreken van een binnenrijbaan wordt als een ernstige tekortkoming gezien. Verzocht wordt om die voorziening door middel van een planaanpassing planologisch mogelijk te maken. De bouw van een binnenaccommodatie biedt volgens indiener uitstekende mogelijkheden voor een kwaliteitsverbetering. Daarvoor zouden vier aparte ruimten van de woning gesloopt moeten worden en ondergebracht in de binnenaccommodatie, aldus indiener.

Antwoord

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen vergunningen of toestemmingen bekend voor de dierenkliniek. Binnen het ontwerp-bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor beroep en bedrijf aan huis. Daarnaast kan men een aanvraag indienen voor een wijziging van de bestemming, waarbij kan worden bekeken wat hier de mogelijkheden zijn. In elk geval is de ingediende zienswijze een verzoek om een nieuwe ontwikkeling die in dit stadium van het planproces niet kan worden meegenomen. Het verzoek kan worden behandeld in het kader van het project voor de herziening van het bestemmingsplan. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

421: Vittersweg ong. (tussen 18 en 22) te Lunteren 658507

Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan gaat voorbij aan de bestaande bebouwing op het perceel. En dat terwijl daarvoor in het verleden toch een bouwvergunning is verleend. Gezien de ligging in het LOG ligt volgens indiener een positieve, d.w.z. agrarische bestemming van het perceel voor de hand

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat de betreffende schuur in het verleden is vergund ten behoeve van het agrarische bedrijf gelegen aan de Mijlerweg 13 te Lunteren. In het geldende bestemmingsplan heeft de schuur geen afzonderlijk (verbaal) bouwvlak. Daarmee wordt de schuur beschouwd als een 'hulpgebouw' buiten het bouwvlak bij het agrarische bedrijf. In het ontwerp bestemmingsplan wordt toegevoegd dat bestaande (vergunde) 'hulpgebouwen' positief worden bestemd. Dit wordt geregeld in de planregels. Daarmee behoeft geen afzonderlijk bouwvlak te worden opgenomen. Uw verzoek om voor deze locatie een volwaardige agrarische bestemming op te nemen, is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

422: Vitterweg 2 te Lunteren 658682

Zienswijze

1. Het bouwperceel is onvoldoende ruim ingetekend voor toekomstige ontwikkelingen. Het perceel moet aan de zuidzijde worden uitgebreid (zie tekening).
2. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het 'schoorsteeneffect' om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
3. Het verzoek is om de bestemming Agrarisch Groot op te nemen in plaats van Agrarisch Middelgroot.
4. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

- 1,3. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
- 2,4. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

423: Vitterweg 7 te Lunteren 657885

Zienswijze

1. De bij de gemeente bekende plannen passen niet in het ontwerpplan. Verder is de eigenaar niet bereid om zomaar zijn bouwblok in te leveren, omdat de bebouwing in de toekomst niet meer kan verschuiven. Een plattegrond is bijgevoegd. Het verzoek is om het bouwblok enigszins te vergroten zodat de werkplaats gebouwd kan worden als gewenst.
2. verder wordt verzocht om ontheffing voor de goothoogte aan één zijde naar 5 meter.

Antwoord

1. De vorm van het bouwvlak is gewijzigd naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar.
2. In het nieuwe bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders vergunning kan verlenen voor een grotere goothoogte. Deze toestemming kan niet met het vaststellen van het bestemmingsplan worden gegeven. Op basis van een concrete bouwaanvraag wordt een belangenafweging gemaakt.

424: Vitterweg 12 te Lunteren 658691**Zienswijze**

1. Gevraagd wordt een compact bouwblok op te nemen.
2. Verder wordt verzocht om ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf op te schalen naar Agrarisch Groot.

Antwoord

1. In het ontwerp bestemmingsplan is de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd. Naar onze mening zijn er geen mogelijkheden om het bouwvlak compacter te maken. Uw zienswijze wordt niet gehonoreerd.
2. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

425: Vitterweg 18 te Lunteren 658617 en 660677**Zienswijze**

1. Door de aanduiding 'wonen met agrarische nevenactiviteiten' wordt cliënt beperkt in zijn bestaande mogelijkheden. Cliënt wil de bestaande aanduiding 'agrarisch bedrijf groot' behouden en de daaruit voortvloeiende bouwmogelijkheden. Voorts wil cliënt de bestaande activiteiten (kweken van bomen, heesters alsmede biologische groente en fruitteelt en de productie van kunstnijverheidsartikelen) onverkort blijven uitvoeren.
2. De bestaande opstallen waarin burgerlijke- en utiliteitsbouw is gevestigd dienen de aanduiding 'multifunctioneel gebruik' te krijgen.
3. De gemeente hanteert onterecht een ondergrens van 20 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid) om reeds bestaande bedrijven aan te duiden als agrarisch bedrijf.
4. De intensieve veehouderij is nadelig voor de teelt van bladgroente op het perceel Vitterweg 18. Door de flexibiliteitsbepalingen ten aanzien van de intensieve veehouderij op te nemen zal de overlast alleen maar toenemen.

Aanvullende gronden:

1. De uitbreiding van de bouwmogelijkheden in het LOG zijn groter dan het Reconstructieplan toelaat. Cliënt vreest dat de percelen met intensieve veehouderij in de toekomst gesplitst worden.
2. In het bestemmingsplan moet de mogelijkheid worden opgenomen dat de zandweg aan de Vitterweg verhard kan worden.

Antwoord

1. De aanduiding 'wonen met agrarische nevenactiviteiten' is bedoeld om agrarische bedrijfsactiviteiten te faciliteren met een bedrijfsomvang die kleiner is dan 20 NGE. In navolging van het CBS en de Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei (SVGC) wordt een dergelijke bedrijfsomvang aangemerkt als 'hobymatig'. Bij de herziening van het bestemmingsplan is aan de hand van de vergunde veebezetting beoordeeld of het perceel een agrarisch bedrijfsomvang had. Daarbij is geoordeeld dat de agrarische bedrijfsomvang (het kweken van groente) een te beperkte omvang had om de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot' te behouden. Overigens is het produceren van kunstnijverheidsartikelen in strijd met een agrarische bestemming. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

2. De activiteiten die verbonden zijn aan de burgerlijke- en utiliteitsbouw zijn in strijd met een agrarische bestemming. Die activiteiten worden niet ontplooid ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering.
3. De grens van 20 NGE om te bepalen of een bedrijfsvoering aan te merken is als 'hobbymatig' ligt in lijn met de grens die geschreven is in de handreiking van het Reconstructieplan. Tevens hanteert de CBS deze grens ook.
4. Het toepassen van flexibiliteitsbepalingen ten aanzien van de intensieve veehouderij mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen. Mocht een intensieve veehouderij uitbreiden in de nabije omgeving van het perceel Vitterweg 18 te Lunteren dan zal getoetst moeten worden dat zijn gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden niet onevenredig aangetast worden. Daarbij wordt mede bedoeld mogelijke nadelige gevolgen voor de plaatselijke teelt van bladgroente op zijn perceel.

Aanvulling:

1. Bedoeld is om het Reconstructieplan 'beleidsneutraal' om te zetten in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. In die zin zijn de mogelijkheden in het bestemmingsplan niet ruimer dan het Reconstructieplan toestaat. De indiener heeft ook niet aangegeven op welke gronden die vermeende verruiming zou bestaan. Tevens verzet het splitsen van agrarische bouwpercelen zich met het voorliggend ontwerp-bestemmingsplan.
2. In het bestemmingsplan is die mogelijkheid opgenomen door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel. Wel dient daarbij bedacht te worden dat voldaan moet worden aan de onlangs vastgestelde nota zandwegen.

426: Wekeromse buurtweg 18 en 18a te Wekerom 658053 en 658484

Zienswijze

Indiener geeft aan dat onterecht één woonbestemming op het perceel Buurtweg 18 en 18a is gelegd. Er is meerdere malen verzocht om hiervoor twee woonbestemmingen op te nemen. Sinds 2002 is hierover al correspondentie en telefonisch overleg geweest. Daarbij is door de gemeente zelf aangegeven dat het hier gaat om twee woningen.

Antwoord

Op basis van onze administratie moet worden geconcludeerd dat geen vergunning of toestemming is verleend voor een tweede woning c.q. het splitsen van de bestaande woning op dit perceel. Vanwege de omvang van het nieuwe bestemmingsplan hebben wij besloten om nieuwe ontwikkelingen nu niet mee te nemen. Het planologisch mogelijk maken van een woning moet worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Bij de planologische beoordeling maakt het geen verschil of op beide objecten een onroerend zaak belasting wordt geheven (WOZ). Deze regelgeving gaat namelijk uit van een heffingssystematiek op basis van de feitelijke situatie. Evenmin is het aantal woningen op de inventarisatiekaart behorende bij het bestemmingsplan van 1994 van doorslaggevende betekenis. Uw zienswijze kan niet worden gehonoreerd, omdat het toekennen van een tweede woonbestemming op ontwikkeling is gericht. Voor nieuwe ontwikkelingen hebben wij een afzonderlijk project opgezet waarvoor een aanvraag kan worden ingediend. Indien kan worden aangetoond dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, dan zijn hieraan geen kosten verbonden. Op basis van beschikbare jurisprudentie (rechterlijke uitspraken), ligt het namelijk op de weg van de gemeenteraad om voor deze gevallen te onderzoeken of een positieve bestemming kan worden gegeven. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

427: Werftweg 3 te Wekerom 658909

Zienswijze

Het perceel heeft de bestemming Wonen gekregen. Men wil een kleinschalig agrarisch bedrijf ontwikkelen. Verzocht wordt om de aanduiding Agrarische nevenactiviteit toe te voegen. Er is een melding gedaan in het kader van het Besluit Landsbouw. De nevenactiviteit is gelet op de dieraantallen (bijgevoegd) meer dan redelijk.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Wonen". Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

428: Westenengerdijk 7 te Harskamp 658264**Zienswijze**

In verband met de plaats van de gebouwde bedrijfsruimte rechts-achter op het terrein verzoekt indiener het bouwblok te verplaatsen zoals op een bijgevoegde kopie van de verbeelding is aangegeven. De oppervlakte kan daarbij gelijkblijven, aldus indiener.

Antwoord

De vorm van het bestemmingsvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

429: Westenengerdijk 12 te Harskamp 656828**Zienswijze**

1. Indiener verzoekt om het bouwvlak aan te passen conform de verleende bouwvergunning d.d. 23 februari 2011
2. Vanwege noodzakelijke uitbreiding vanwege dierenwelzijn wordt verzocht om het bouwvlak te vergroten conform bijgevoegde situatietekening.
3. Verzocht wordt om een deel achter een recent gerealiseerde pluimveestal binnen het bouwvlak te leggen in verband met erfverharding.
4. In het ontwerp bestemmingsplan staat dat op het betreffende perceel maximaal twee 'aaneen' te bouwen wooneenheden zijn toegestaan. Er staan feitelijk twee vrijstaande bedrijfswoningen die ook vergund zijn. Graag bestemmingsplan hierop aanpassen.

Antwoord

1. Op basis van de verleende bouwvergunning van 16 februari 2011 is het bouwvlak aangepast. Hiervoor is het bouwvlak aan de noordzijde met 20 meter verlengd.
2. Dit deel van uw zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Het door u gevraagde is een aanzienlijke verruiming van de planologische ruimte ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij een bestemmingsplan schrijven voor nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor kunt u een aanvraagformulier indienen ten behoeve van de eerste globale beoordeling. Vervolgens kunt u op basis van deze eerste toets beoordelen of u een definitieve aanvraag wilt indienen. Momenteel wordt nog onderzocht of hiervoor een lager legestarief kan worden vastgesteld. Tot slot delen wij u mee dat het nieuwe bestemmingsplan diverse flexibiliteitsbepalingen bevat om de noodzakelijke bedrijfsuitbreidingen te beoordelen en te faciliteren. Verder wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van deze nota van zienswijzen.
3. Noodzakelijke ondergeschikte erfverharding ten behoeve van het agrarische bedrijf hoeft niet binnen het bouwvlak te liggen. In de planregels wordt hiervoor een nuancering aangebracht.
4. Op basis van onze administratie is vastgesteld dat voor dit perceel één bedrijfswoning is vergund. Abusievelijk is in het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding 'twee bedrijfswoningen' opgenomen. Dit zal ambtshalve worden gewijzigd conform de vergunde situatie. Daarmee kan dit deel van de zienswijze niet worden gehonoreerd.

430: Westenengerdijk 13 te Harskamp 658752

Zienswijze

Het perceel heeft een agrarische bestemming gekregen, maar de schaapskooi is niet positief bestemd. Daarnaast is het bijbehorende perceel niet als agrarisch bouwperceel erkend. Men wil op de locatie een agrarisch bedrijf gaan exploiteren. Men is er zich van bewust dat de aanvraag voor een heel nieuw agrarisch bedrijf niet via een zienswijze behandeld kan worden. De aanvraag zal daarom te zijner tijd worden ingediend. Men verzoekt wel om het bestaande gebouw als agrarisch bedrijfsgebouw te bestemmen, conform het meest doelmatige gebruik. Wanneer dit niet gebeurt, valt deze onder het overgangsrecht, hetgeen geen blijk geeft van behoorlijk bestuur. Om de aanvraag meer kans van slagen te geven wordt verzocht het gebouw positief te bestemmen.

Antwoord

Op 13 september 2002 is vergunning verleend voor de realisatie van een nachthok op dit perceel. Deze vergunning is met toepassing van een binnenplanse vrijstelling van het geldende bestemmingsplan verleend. Het betreft hier een vrijstelling voor kleine agrarische gebouwen buiten een bouwperceel. Deze vrijstelling is in het ontwerp bestemmingsplan teruggekomen als 'hulpgebouw' buiten het bouwvlak. Het betreffende bouwwerk is daarmee ook legaal binnen de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Er bestaat geen aanleiding om hiervoor een bouwvlak op te nemen.

431: Westenengerdijk 14 te Harskamp 658142

Zienswijze

Het perceel heeft de bestemming Bedrijf (sb broederij) gekregen. Dit staat op een laag pitje. De wens is om de bestaande activiteit als agrarisch hulpbedrijf (maken van plantpotjes) mogelijk te maken)

Antwoord

Het maken van plantpotjes is een activiteit die binnen de milieucategorie 1 en 2 uitgevoerd kunnen worden. Dit betekent, dat de gewenste activiteit onder de opgenomen bestemming mogelijk is.

432: Westenengerdijk 24 te Harskamp 658314

Zienswijze

In de inspraakreactie op het voorontwerp is verzocht om de op het perceel aanwezige en vergunde bebouwing in het bestemmingsplan positief te bestemmen. Verder is verzocht om voor de uitgeoefende bedrijvigheid een passende bestemming op te nemen waarbij Agrarisch-paardenhouderij de beste optie zou zijn. Deze verzoeken worden gehandhaafd omdat de reactie op de inspraakreactie onvoldoende gemotiveerd zijn.

Antwoord

De vergunde bebouwing is in dit bestemmingsplan geregeld. Het is een hulpgebouw op afstand, het gaat dan om schuilschuren en dergelijke. Hiervoor is een bouwvergunning verleend. Deze is ook in dit bestemmingsplan mogelijk en mag blijven staan. Er is weliswaar een milieumelding geaccepteerd voor een paardenfokkerij, planologisch is daarvoor echter niets geregeld. Tussen milieumeldingen en de planologie heeft de wetgever geen koppeling gemaakt. Wanneer indiener ter plaatse een agrarisch bedrijf wil starten, dan kan daarvoor een verzoek worden ingediend. Omdat daarvoor allerlei onderzoeken nodig zijn, is het niet mogelijk om in dit stadium van het planproces dit mee te nemen. Wel kan gebruik gemaakt worden van het project om te komen tot een planherziening waarbij nieuwe ontwikkelingen worden beoordeeld en eventueel mogelijk gemaakt worden.

433: Westenengseweg 3 te Harskamp

Zienswijze

Indiener verzoekt om het bestemmingsvlak aan de achterzijde te vergroten zodat bestaande stallen aan de voorzijde kunnen worden gesloopt en naar achter worden geplaatst.

Antwoord

De vorm van het bestemmingsvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

434: Westengseweg 5a te Harskamp 658848

Zienswijze

1. Voor de veehouderij is een milieuvergunning verleend voor het houden van rund- en pluimvee. Het bouwvlak is onvoldoende ruim ingetekend. De sleufsilos en overige voorzieningen zijn buiten het bouwperceel gelegen. Het bouwperceel moet vergroot worden conform de bijgevoegde tekening.
2. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor met name rund- en pluimveestallen om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
3. De dubbelbestemming voor Archeologie werpt teveel beperkingen op. Niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder 'normaal onderhoud, gebruik en beheer'. Uit de planschaderisico-analyse die Rhenen heeft laten opstellen blijkt dat uit deze bestemming een behoorlijke planschade kan voortvloeien. Het verzoek is dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen.
4. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.
5. Men wenst duidelijkheid over de nadere eisenregeling met betrekking tot de bestemming Waarde-cultuurhistorische landschapswaarde.

Antwoord

1. Zoals in de zienswijze is opgemerkt ligt de bestaande vergunde bebouwing binnen het bouwvlak. Voor wat betreft de sleufsilos wordt opgemerkt dat in het ontwerp bestemmingsplan hiervoor een bepaling is opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders kan onder voorwaarde vergunning verlenen om sleufsilos buiten het bouwvlak te realiseren. Voor bestaande sleufsilos ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan wordt deze toestemming geacht te zijn verleend. Gelet op deze mogelijkheden, bestaat geen aanleiding om het bouwvlak te vergroten. De zienswijze leidt daarmee niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst op 23 mei 2011 is vastgesteld dat een hooiberg niet binnen het bouwvlak ligt. Het bouwvlak is gewijzigd conform de vergunde situatie.
- 2,3,4,5. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

435: Westenengseweg 10a te Harskamp 658951

Zienswijze

1. Uit de bijgevoegde luchtfoto blijkt dat het bouwperceel aan de achterzijde onvoldoende ruim is ingetekend. De nieuw te bouwen vleeskalverenstal waarvoor vergunning is verleend valt net buiten het bouwperceel, waardoor vergroting noodzakelijk is. Verzocht wordt om het bouwperceel aan te passen overeenkomstig de recent verleende vergunningen, conform het meegeleverde voorstel.
2. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het schoorsteeneffect om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. Op 15 februari 2011 is bouwvergunning verleend voor het vergroten en veranderen van een vleeskalverenstal. Deze stal ligt abusievelijk niet binnen het bouwvlak. Het ontwerp bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
- 2,3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

436: Westenengseweg 12 te Harskamp 658955 en 660577**Zienswijze**

1. Uit de luchtfoto blijkt dat het bouwperceel aan de noordzijde onvoldoende ruim is ingetekend. Het bedrijf bevindt zich in een fase van ruimtevragende ontwikkelingen en veranderingen om voor de toekomst een rendabel en efficiënt bedrijf te kunnen blijven uitoefenen. Het bouwperceel moet gebaseerd zijn op de feitelijke en vergunde situatie. Voor het vergroten van de veehouderij is inmiddels een bouw- en milieuvergunning verleend met kenmerk 2009B0212 en 2009WM028. Verzocht wordt om het bouwperceel aan te passen conform bijgevoegde tekening.
2. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. Op 17 november 2009 is bouwvergunning verleend voor het vergroten en veranderen van twee vleeskalverenstallen. Het bouwvlak is aangepast conform de vergunde situatie.
2. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

437: Westenengseweg 21 te Harskamp 656401**Zienswijze**

Indiener verzoekt om het bestemmingsvlak aan de noord-oostzijde met circa 8 meter op te schuiven. De wens bestaat om binnen de kaders van het bestemmingsplan aldaar een nieuwe berging te realiseren. De bestaande schuren op het naastgelegen perceel worden dan gesloopt. Er is een situatietekening bijgevoegd.

Antwoord

Gelet op de kadastrale eigendom en de stedenbouwkundige structuur, hebben wij besloten om het bestemmingsvlak aan te passen. Met deze aanpassing wordt de bestaande bebouwing (schuren naast de woning) binnen het bestemmingsvlak gelegd. Verder wordt het hiermee mogelijk om binnen de kaders van het bestemmingsplan een nieuwe berging te realiseren ten behoeve van de woning (maximaal 75 m²). Volledigheidshalve wordt op deze plaats vermeld dat herbouw op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak en/ of het betrekken van een schuur tot woonruimte vergunningsplichtig is. Daarbij wordt onder andere getoetst of de herbouw c.q. het betrekken van de schuur geen belemmeringen oplevert voor omliggende bedrijfsactiviteiten. Hiervoor mag de afstand ten opzichte van omliggende bedrijven niet worden verkleind.

438: Westerhuisweg 10 te Harskamp 658745**Zienswijze**

1. Voor het perceel is de bestemming Bedrijf opgenomen. In de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan is verzocht het bouwvlak te verleggen. Het verzoek is ten dele ingewilligd. Enkele delen van het perceel die in gebruik zijn als garagebedrijf, zijn niet in het bestemmingsvlak opgenomen. Verzocht wordt om het bestemmingsvlak aan te passen conform de bijlage.
2. Nu is alleen een garagebedrijf tot milieucategorie 2 toegestaan. Verzocht wordt om milieucategorie 3 toe te staan.
3. Er is maximaal 300 m² aan bebouwing toegestaan. Verder is er een afwijkingbevoegdheid voor uitbreiding tot maximaal 10% met een maximum van 1000 m² aan totale bebouwing. In het

- vigerende plan is een uitbreiding met 10% toegestaan zonder beperking. Verzocht wordt om het maximum van 1000 m2 niet op te leggen, omdat deze beperkend is.
4. In het ontwerpplan is niet opgenomen dat ook de bestaande bebouwing bij recht is toegestaan. Hierdoor komt deze bebouwing boven de 300 m2 onder het overgangsrecht te vallen. Dit is niet in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
 5. Verzocht wordt om meer buitenopslag toe te staan dan de gestelde 25%. Er is in de huidige situatie al meer buitenopslag aanwezig dan 25%. Verder wordt verzocht om buitenopslag bij recht toe te staan en voor dit perceel de bestaande buitenopslag te legaliseren.
 6. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. In het bestemmingsplan is de bestemming Bedrijf neergelegd op de plaats waar de bedrijfsmatige activiteiten worden uitgevoerd. Het voorgestelde bestemmingsvlak is aanzienlijk groter. Op de luchtfoto is ook te zien dat op die delen geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Het is ook niet wenselijk om de activiteiten verder uit te breiden naar de omliggende agrarische gronden. Mocht men dit toch willen, dan is maatwerk noodzakelijk, waarbij met name de landschappelijke inpassing van belang is. Dergelijk maatwerk is een nieuwe ontwikkeling die in deze planfase niet kan worden meegenomen.
2. De zienswijze wordt niet nader onderbouwd. Aangesloten is bij de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin is aangegeven dat 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' milieucategorie 2 hebben. Deze bedrijfsactiviteit is ook opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten en is daarom ook toegestaan binnen de bestemming Bedrijf. Het ophogen van de milieucategorie is niet zonder meer mogelijk en wenselijk. Zeker nu de onderbouwing ontbreekt is er geen reden om het bestemmingsplan in deze zin aan te passen. Overigens is het in zijn algemeenheid niet gewenst om een hogere categorie toe te staan, tenzij deze categorie al aanwezig is op een perceel.
3. Het klopt dat er een maximum is gesteld aan de toepassing van de 10%-regeling. Dat dit in het huidige bestemmingsplan niet het geval was is formeel gezien juist. In dit geval is echter aangesloten bij het beleid dat is afgesproken in regionaal verband. Dit beleid diende ook al bij de toepassing van de 10%-regeling uit het vigerende bestemmingsplan te worden meegewogen. Het gaat hier dan ook om de implementatie van reeds vastgesteld beleid.
4. De constatering dat de bestaande oppervlakte boven de 300 m2 onder het overgangsrecht valt is niet juist. In artikel 28.1 is immers opgenomen dat ook de bestaande oppervlakte moet worden gezien als de maximaal toelaatbare oppervlakte.
5. Het is niet wenselijk om het verbod op buitenopslag niet op te nemen. Buitenopslag kan immers grote gevolgen hebben voor het aanzicht van een perceel. Het is niet de bedoeling om bestaande, legale buitenopslag niet meer mogelijk te maken. In die zin kan dan ook tegemoet worden gekomen aan de zienswijze. Het bestemmingsplan zal zodanig worden gewijzigd, dat het maximum-percentage wordt verwijderd uit de regels. Dit, omdat via de vergunningsprocedure kan worden afgedwongen dat er geen aantasting van landschappelijke waarden optreedt.
6. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de economische onderbouwing deels herschreven. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

439: Westerhuisweg 20 te Harskamp 658366

Zienswijze

Vanwege bedrijfslogistieke redenen wil indiener een deel van het bouwvlak opschuiven richting het noorden. Dit deel is gelegen op grondgebied van de gemeente Barneveld. Indiener wil eerst inventariseren wat de gemeente Barneveld daarbij kan betekenen. Tot het moment dat er meer duidelijkheid is, wordt verzocht om geen definitieve beslissingen te nemen.

Antwoord

Uw verzoek om geen definitieve beslissing te nemen kan niet worden gehonoreerd. In het algemeen belang hechten wij er grote waarde aan om op korte termijn tot een vaststelling te komen van het nieuwe bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied Ede'. Daarbij hebben wij met grote zorgvuldigheid de vorm van uw bouwvlak bepaald binnen de gemeentelijke grenzen van Ede. Volledigheidshalve merken wij daarbij op dat daarmee niet is gezegd dat deze situatie in de (nabije) toekomst niet

veranderd kan worden. In het bestemmingsplan is namelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het veranderen van de vorm van het bouwvlak.

440: Wolfsdijk 2 en 4 te Ede 658925

Zienswijze

1. Het blijkt dat het bouwperceel aan de achterzijde verkeerd is ingetekend. Een van de vleeskalverenstallen is buiten het bouwperceel gelegen. Zeker in deze tijd van schaalvergroting en specialisatie is het van belang dat het bouwperceel voldoende mogelijkheden biedt. Verzocht wordt om het bouwperceel aan te passen conform de tekening.
2. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het schoorsteeneffect om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. Op 13 juni 2006 is bouwvergunning verleend voor het bouwen van een vleeskalverenstal. De vergunde bebouwing ligt binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Wij hebben vastgesteld dat de betreffende stal groter is gebouwd dan de vergunde situatie. Hiervoor zal alsnog een vergunning moeten worden aangevraagd. Vooruitlopend hierop hebben wij alvast de vorm van het bouwvlak aangepast. Daarbij wordt expliciet opgemerkt dat dit niet betekent dat de vergunning wordt verleend. Op basis van een concrete aanvraag zal deze beoordeling worden gemaakt.
- 2,3. Voor een uitgebreide onderbouwing van dit aspect wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

441: Wolfsdijk 9 en 11 te Ede 659216

Zienswijze

1. Uit de luchtfoto blijkt dat het gewenste bouwplan waarvoor de melding Besluit Landbouw is geaccepteerd niet past binnen de grenzen van het bouwperceel. De nieuw op te richten rundveestal valt aan de oostzijde geheel buiten het agrarische bouwperceel. Het is de wens om binnen afzienbare tijd een aanvraag in te dienen voor de rundveestal. Verzocht wordt om het bouwperceel te wijzigen volgens het bijgevoegde voorstel.
2. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor het schoorsteeneffect om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
3. Onduidelijk is waarom het niet meer wenselijk is om middels ontheffing gebruik te maken van de 10% regeling voor afwijkingen ten aanzien van maten. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij omliggende gemeenten.

Antwoord

1. De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar. Met de wijziging van de vorm dient u het gebruik voor opslag aan de westzijde te beëindigen.
- 2,3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

442: Zandingsweg 2 en 4 te Otterlo 658361

Zienswijze

1. De bestemming van de locatie Apeldoornseweg 210 als 'agrarisch bedrijf' laat de vestiging van een zagerij en houthandel niet toe.

2. Pluim Otterlo BV had verwacht dat in het nieuwe bestemmingsplan de betreffende bedrijfsbestemming geregeld zou worden.
3. Wij verzoeken u alsnog in de juiste bedrijfsbestemming te voorzien.

Antwoord

1. Al sinds begin de jaren negentig zijn wij met de familie Pluim in gesprek om te komen tot een verplaatsing van de houtzagerij uit de bebouwde kom van Otterlo naar een goede locatie in het agrarisch buitengebied. Daarbij is voor ons altijd het uitgangspunt geweest dat planologisch gezien de twee locaties aan elkaar gekoppeld zouden worden. Dit betekent dat in een bestemmingsplan de woonbebouwing op het perceel Zandingsweg mogelijk wordt gemaakt en tegelijkertijd ook de bedrijfsbestemming op het perceel Apeldoornseweg 210. Zonder deze verplichte koppeling zou de situatie kunnen ontstaan dat er op de twee voornoemde locaties allebei een niet-agrarische bedrijfsbestemming mogelijk zou worden. Daarnaast is de verplichte planologische koppeling ook de onderbouwing om op het ene perceel woonbebouwing mogelijk maken en op het andere perceel een niet-agrarische bedrijfsbestemming mogelijk te maken.
2. Bovenstaande lijn is ook vele malen gecommuniceerd met de familie. Daarom is de verwachting niet gerechtvaardigd dat het vast te stellen bestemmingsplan zou voorzien in een niet-agrarische bedrijfsbestemming op het perceel Apeldoornseweg 210.
3. Gelet op de verplichte planologische koppeling zullen wij in het vast te stellen bestemmingsplan geen bedrijfsbestemming opnemen voor het perceel Apeldoornseweg 210.

443: Zandwater 2 en 2a te Harskamp 658473

Zienschijze

In het oude bestemmingsplan was de bestemming bedrijf ook aangegeven over de burgerwoning Zandwater 2, die nooit bij het bedrijf heeft gehoord. Verzocht wordt om alsnog het vlak met de bedrijfsbestemming te verkleinen en bij de naastgelegen woning een woonbestemming op te nemen, e.e.a. conform de bijlage.

Antwoord

Zoals in de zienschijze al is opgemerkt heeft het betreffende perceel 't Zandwater 2 en 2a in het geldende bestemmingsplan ook de bedrijfsbestemming. In het ontwerp bestemmingsplan is deze bestemming overgenomen. U geeft aan dat de bedrijfswoning sinds 1973 niet meer behoort bij het bedrijf en in gebruik is als burgerwoning. Ongeacht deze situatie moet afzonderlijk worden beoordeeld of dit gebruik planologisch bestemd kan worden. Daarmee moet uw verzoek worden beschouwd als een nieuwe ontwikkeling. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Naar aanleiding van uw zienschijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienschijzen.

444: Zecksteeg 40 te Ede 658396 en 658479

Zienschijze

Indiener geeft aan dat het bouwvlak in het voorontwerp bestemmingsplan ruimer was ingetekend dan in het ontwerp. Doordat het bouwvlak is verkleind liggen de kuilvoerplaten die onderdeel uitmaken van de milieuvergunning niet meer binnen eht bouwvlak. Verzocht wordt om het bouwvlak vast te stellen conform de vorm en oppervlakte die in het voorontwerp is weergegeven.

Antwoord

De zienschijze wordt niet gehonoreerd. Vanuit landschappelijk oogpunt vinden wij het niet wenselijk om het bouwvlak aan de voorzijde te vergroten. Daarbij merken wij op dat in het ontwerp bestemmingsplan is bepaald dat binnen 15 meter van de as van de weg niet gebouwd mag worden. Met de gewijzigde vorm in het ontwerp bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor uw perceel juist verruimd. Met betrekking tot de bestaande sleufsilo's merken wij op dat deze in stand kunnen blijven. Bij vervanging in de toekomst vinden wij het vanuit landschappelijk oogpunt wenselijk dat de

sleufsilo's achter de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd. In het ontwerp bestemmingsplan is een bepaling opgenomen dat sleufsilo's onder voorwaarden buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Hiervoor kan het college van burgemeester en wethouders vergunning verlenen.

445: Zeggelaarsweg 3 te Lunteren 658464

Zienswijze

Verzocht wordt om de vorm van het bouwperceel te wijzigen conform de bijlage. Er is een bouwplan om de woning te vernieuwen en deze 6 meter naar voren te schuiven om voldoende ruimte te krijgen tussen de woning en de schuren voor vrachtwagenbewegingen.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd conform de zienswijze. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de vorm. De oppervlakte wordt niet gewijzigd. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat geen bezwaar.

446: Zeggelaarsweg 6 te Lunteren 657898

Zienswijze

Het ingetekende bouwvlak heeft een oppervlak van 9.228 m². Een vergroting is mogelijk. Het verzoek is om de grens aan de westzijde te verplaatsen naar de grens tussen de percelen 2578 en 2579, de grens van het bouwvlak aan de noordzijde te verplaatsen en de hoek van het bouwvlak aan de noordwestzijde te verplaatsen naar de rand van de bestaande vleeskalverenstal. Hiermee blijft de oppervlakte minder dan een hectare. (zie tekening).

Antwoord

Het bouwvlak is conform de zienswijze aangepast. De totale oppervlakte blijft daarmee binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

447: Zeggelaarsweg 9 te Lunteren 658956

Zienswijze

1. Op dit moment is een milieuvergunningprocedure aan de gang voor het veranderen van de veehouderij. Hierover is overleg gevoerd. Door de ambtenaar is aangegeven dat deze ontvankelijk is en binnenkort wordt verleend. Het is van belang dat het bouwperceel voldoende omvang heeft voor het realiseren van deze te vergunnen milieuvergunning. Het volgen van een extra procedure brengt onnodige kosten en proceduredtijd met zich mee. Door een deel van de grens van het bouwvlak aan te passen wordt dit voorkomen. Een aanpassingsvoorstel is bijgevoegd.
2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
3. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor dubbellaags stallen om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.
4. Verzocht wordt om het bouwperceel zodanig ruim te maken, dat voldaan kan worden aan de 3 meter afstandseis van gebouwen tot de grens van het bouwperceel.

Antwoord

1. Op basis van onze administratie moet worden vastgesteld dat de beoordelingsprocedure voor de aangevraagde vergunning voor de uitbreiding onvoldoende concreet is om nu mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Uw zienswijze kan derhalve niet worden gehonoreerd.
- 2,3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

2. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. De aangehaalde regeling dat de afstand tot de grens van het bouwvlak minimaal 3 meter moet bedragen is opgenomen vanwege belangen van belendende percelen, verkeersveiligheid en vanuit stedenbouwkundige oogpunt. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om hiervan af te wijken indien deze belangen niet worden geschaad. Voor bestaande vergunde bebouwing wordt deze toestemming geacht aanwezig te zijn, derhalve ontstaat geen strijdige situatie met het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied.

448: Zeggelaarsweg 36 te Lunteren 658555

Zienswijze

Het perceel staat vermeld als Wonen. In 2008 heeft de heer Simonsz een melding gedaan van een reeds bestaande, maar niet vergunde of vermelde inrichting. Deze melding is goedgekeurd. De huidige eigenaar gaat er van uit dat het vee wat aanwezig is, er ook mag zijn. Graag zou hij de toekenning Wonen met agrarische nevenactiviteiten krijgen. Het probleem is dat een deel van de dieren niet in de NGE-berekening meegenomen worden. Hierdoor komt hij niet boven de 5 NGE. Een eigen berekening is bijgevoegd. Verzocht wordt om alsnog de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit op te nemen.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat het aantal NGE niet het enige toetsingskader is. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

449: Zuiderkade 3a te Ede 658716

Zienswijze

Indienerocht 2,5 jaar geleden een bedrijf aan de Zuiderkade 3a dat in het geldend bestemmingsplan is aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden. Tegen die bestemming bestaat geen bezwaar. Wel tegen het feit dat in het ontwerpplan 1 bouwvlak is aangegeven voor de percelen Zuiderkade 3a, 5 en 7 te Ede. Het betreft twee verschillende percelen van twee afzonderlijke eigenaren. Het bedrijf van indiener is gevestigd aan de Zuiderkade 3a. Het bouwvlak van nr. 3a staat niet juist op de verbeelding aangegeven. Betrokkene heeft voor de gevraagde aanpassing stukken overgelegd.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan was één bedrijfsbestemming opgenomen voor de percelen Zuiderkade 3a, 5 en 7. Uw verzoek om het perceel te splitsen is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

450: Zuiderkade 16, 20, 32, 36, 44, 50 te Ede 658756

Zienswijze

Een groot gedeelte ten zuiden van de A30 en ten westen van de Zuiderkade valt buiten het plangebied. Dit is ten onrechte; het hoort bij het buitengebied van Ede. Men kan zich niet verenigen met het feit dat de gemeente deze gronden opneemt in een plan dat met name natuurdoelstelling nastreeft. Men wil gelijke regels als aan de overzijde van de straat, oftewel opgenomen worden in het bestemming Agrarisch Buitengebied Ede.

Antwoord

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Het betreffende perceel ligt namelijk niet binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. De gemeente heeft een grote mate van beleidsvrijheid om de plangrenzen van een bestemmingsplan vast te stellen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan agrarisch buitengebied is besloten om een strook aan de westzijde nabij Veenendaal buiten het nieuwe bestemmingsplan te laten. Hiertoe is besloten omdat in dit gebied ook sprake is van nieuwe ontwikkelingen. In samenwerking met de gemeente Veenendaal is hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan in voorbereiding. In dit geval bestaat geen aanleiding om de plangrens aan te passen.

451: Zuiderkade 31 te Ede 658934

Zienswijze

1. Het perceel heeft de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteit gekregen. Men is van plan om een volwaardig bedrijf ontwikkelen. De bestemming is niet toereikend. In de bijlage is een luchtfoto opgenomen van de feitelijke situatie ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. Hierop is duidelijk te zien dat er sprake was van een reëel volwaardig bedrijf. Door een ambtenaar is destijds aangegeven dat het oppervlak altijd weer teruggeplaatst kan worden in de vorm van een nieuwe stal. In het ontwerpplan kan dat niet. Integendeel, de oppervlakte aan bebouwing mag niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan is dus geen mogelijkheid meer om de destijds gesloopte gebouwen terug te bouwen. Gelet op de bedrijfsontwikkelingen wordt verzocht om de oppervlakte aan bijgebouwen overeenkomstig bijgevoegde luchtofoto op te nemen in het bestemmingsvlak.
2. In 1994 is een melding Besluit landbouw milieubeheer verleend (dieraantallen bijgevoegd). Een agrarische bestemming is op basis hiervan meer dan redelijk.
3. De belemmeringen die dit plan met zich meebrengt leidt tot planschade. De gemeente moet hier nog aandacht aan besteden in het definitieve plan.

Antwoord

1. In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen met de aanduiding agrarische nevenactiviteit'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. U geeft aan dat ambtelijk mededelingen zijn gedaan dat de oppervlakte van gesloopte bebouwing in het verleden te allen tijde weer herbouwd mag worden. In reactie hierop merken wij op dat zowel het bestemmingsplan uit 1994 als het ontwerp bestemmingsplan bepaalt dat alleen de bestaande (vergunde) bebouwing herbouwd mag worden. Daarbij kunnen geen rechten worden ontleend aan in het verleden gesloopte opstallen. De ambtelijke c.q. gemeentelijke mededeling is door u niet nader onderbouwd met bewijzen. Uw zienswijze kan daarmee niet leiden tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.
2. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. Het verzoek is op ontwikkeling gericht. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.
3. Gelet op de geldende bestemming en de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt de eigenaar van dit perceel niet benadeeld. Daarmee bestaat naar onze mening geen gerechtvaardigde aanspraak op planschade.

452: Zuiderkade 37 te Ede 658503 en 659978

Zienswijze

Indiener vraagt de vorm van het bouwvlak aan te passen aan een bijgevoegde situatieschets.

Antwoord

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd naar aanleiding van uw zienswijze. Een deel van de vergunde bebouwing lag niet binnen het vlak. In uw zienswijze vraagt u een groter bouwvlak dan 1 hectare.

Gelet op de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan kan hieraan geen medewerking worden verleend. Dit zal in een afzonderlijke procedure moeten worden beoordeeld.

453: Zwartesteeg 1 te Bennekom 657694

Zienswijze

Indiener verzoekt om medewerking te verlenen aan de realisatie van een logeeraccommodatie, hetgeen als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf wordt geëxploiteerd.

Antwoord

In het ontwerp bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor kleinschalig kamperen (ook wel minicamping genoemd) en overige nevenactiviteiten in het kader van de verbrede landbouw. Voor de mogelijkheden wordt verwezen naar de artikelen 3.6.3. en 3.6.4. van het ontwerp bestemmingsplan. Zodra het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld en in werking is getreden kan op basis van een concrete aanvraag een beoordeling worden gemaakt. Uw zienswijze heeft betrekking op een nieuwe ontwikkeling en kan daarmee niet worden gehonoreerd. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

454: Zwetselaarseweg 14 te Lunteren 658422 en 658462 en 658424

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de percelen Zwetselaarseweg 12 en 14 al ruim vóór het bestemmingsplan van 1994 kadastraal zijn gesplitst. Daarbij is het perceel Zwetselaarseweg 14 feitelijk afgesplitst van het agrarische bedrijf en in gebruik genomen als 'burgerwoning'. Daarop wordt geen agrarisch bedrijf uitgeoefend. Indiener beroept zich op het overgangsrecht van het bestemmingsplan 1994 en verzoekt de gemeente om voor het betreffende perceel de woonbestemming op te nemen. In het overgangsrecht is namelijk bepaald dat het bestaande gebruik mag worden voortgezet. Indien de gemeente de hiervoor omschreven situatie niet positief bestemt en deze situatie weer onder het overgangsrecht laat vallen, dan handelt de gemeente in strijd met de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Zwetselaarseweg 12 en 14 de bestemming 'agrarisch bedrijf met de aanduiding groot'. Het betreft hier één agrarische bestemming. In het ontwerp bestemmingsplan is deze bestemming overgenomen. Ondanks uw stelling dat het feitelijke gebruik onder het algemeen overgangsrecht valt van het geldende bestemmingsplan, moet uw verzoek om het perceel planologisch te splitsen worden beschouwd als een nieuwe ontwikkeling. De gevraagde ontwikkeling moet worden getoetst aan beleid en wettelijke regelgeving. Wij hebben besloten om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied. Hiervoor hebben wij een afzonderlijk project in voorbereiding waarbij wij eerst een globale toets zullen uitvoeren naar de haalbaarheid. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij deze beoordeling uitvoeren in het nieuwe project. U hoeft vooralsnog dus geen verdere actie te ondernemen. Voor een verdere toelichting wordt op deze plaats verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.

455: Zwetselaarsweg 3 te Lunteren 658832

Zienswijze

1. In 2008 is een milieuvergunning verleend voor 31500 legkippen. In 2009 is een melding gedaan voor wintergartens. Het perceel ligt in het LOG. Het ingetekende bouwvlak is te klein. Enkele gebouwen zijn niet binnen het bouwblok getekend. Het gaat om de wintergartens en de mestloods. Het gewenste bouwvlak is op tekening aangegeven.

2. Men kan zich niet vinden in het limiet aan bebouwingsoppervlak en de procedure die gevolgd moet worden voor een bouwvlakvergroting. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector. De beperkingen in het bestemmingsplan zijn hiermee in strijd. Barneveld legt geen restrictie op voor het aantal m².
3. De aangegeven hoogten zijn te laag. Het is noodzakelijk voor met name pluimveestallen om een hogere goothoogte te realiseren. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld Barneveld heeft een goothoogte van zes meter opgenomen.

Antwoord

1. Naar aanleiding van uw zienswijze wordt de vorm van het bouwvlak gewijzigd conform de aangevraagde vergunning. Uitdrukkelijk merken wij daarbij op dat de gewijzigde vorm van het bouwvlak niet impliceert dat de aangevraagde vergunning daadwerkelijk verleend kan worden.
- 2,3. Voor dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het algemene deel van de nota van zienswijzen.