

# **Nota van Zienswijzen**

## **Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012**

Vastgesteld : 27 september 2012  
raadsbesluitnr. : VR 2012/69

## **Inleiding**

Het ontwerp-bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 bestaat uit verschillende onderdelen. Het juridische plan wordt gevormd door de planregels in combinatie met de verbeelding (plankaart). Hierin is bepaald wat op een perceel is toegestaan. De toelichting van het bestemmingsplan geeft een verantwoording van de gemaakte keuzes en heeft geen directe juridische werking. Bij de herziening van het voorliggende bestemmingsplan hebben wij ervoor gekozen om een afzonderlijk document op te stellen waarin de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011 inzichtelijk zijn gemaakt. Verder is daarbij een verantwoording gegeven van de planologische wijziging.

Het ontwerp-bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft van 31 mei 2012 tot en met 11 juli 2012 ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan. In totaal heeft de gemeente 45 zienswijzen ontvangen op het ontwerp-bestemmingsplan.

Diverse zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd voor te leggen aan de gemeenteraad. Verder zijn ambtshalve enkele wijzigingen doorgevoerd. Voor een inhoudelijke beschrijving van de zienswijzen en de wijzigingen zijn twee afzonderlijke documenten opgesteld:

### ***Nota van Zienswijzen***

In deze nota zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie.

### ***Nota van Wijzigingen***

In deze nota is beschreven welk onderdeel van het bestemmingsplan is gewijzigd. Het kan daarbij gaan om een wijziging van de toelichting, planregels, verbeelding of de retrospectieve toets.

**1. Algemeen (Gasunie) (N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19 te 9700 MA Groningen) 716779**

**Zienswijze**

1. Reclamant verzoekt om de planregels zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming 'Leiding Brandstof en Gas' voorrang krijgt op andere dubbelbestemming(en).
2. Reclamant verzoekt om de dubbelbestemming 'Leiding Brandstof en Gas' op de verbeelding terug te brengen tot 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Momenteel is 5 meter opgenomen.

**Antwoord**

1. Naar onze mening is het niet noodzakelijk om een wijziging in de planregels door te voeren. De dubbelbestemming 'Leiding Brandstof en Gas' is opgenomen om een veilige ligging van de betreffende leidingen te garanderen. In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is dit voldoende gegarandeerd. Een voorrangregeling heeft naar onze mening geen toegevoegde waarde, omdat de dubbelbestemming 'leiding Brandstof en Gas' niet ondergeschikt is aan een andere dubbelbestemming.
2. Op verzoek van reclamant wordt de breedte van de dubbelbestemming 'Leiding Brandstof en Gas' aangepast tot 4 meter aan weerszijde van het hart van de leiding.

**2. Algemeen (Gelderse Milieu federatie) (Gelderse Natuur en Milieufederatie, Jansbuitensingel 14 te 6811 AB Arnhem) 716567**

**Zienswijze**

1. Reclamant geeft aan dat in het ontwerp-bestemmingsplan ruimte wordt gegeven voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven. Reclamant mist concreet beleid in het kader van het terugdringen van de uitstoot van ammoniak en de depositie van stikstof in relatie tot gevoelige natuur. In relatie daarmee verzoekt reclamant om alsnog beleid op te nemen inzake actieve terugdringing van de ammoniakuitstoot en stikstofdepositie afkomstig van de veehouderijen. Reclamant geeft verder een aantal suggesties om dit aspect aan te pakken.
2. Voor het Binnenveld is het van belang dat de plannen in overeenstemming zijn met de instandhoudingsdoelstellingen voor Natuur 2000-gebieden. Met name wordt aandacht gevraagd voor het peil van de Grift en kwelkwaliteit en kweldruk afkomstig van de Veluwe. Reclamant vraagt in hoeverre hier rekening mee is gehouden en of de gevolgen van opgenomen aanpassingen hieraan zijn getoetst.
3. Reclamant verzoekt, mede namens Staatsbosbeheer, om een aantal benoemde percelen te bestemmen als natuur.

**Antwoord**

1. Het voorliggende bestemmingsplan is een vervolg op het vastgestelde bestemmingsplan van 23 juni 2011. In dat traject is een uitvoerige MER-procedure (milieueffectenrapportage) doorlopen waarin een passende beoordeling is verwerkt. De commissie m.e.r. heeft een postief toetsingsadvies afgegeven op 6 juni 2011 (rapportnummer 2265-83). Dit rapport is bekendgemaakt op de gebruikelijke wijze tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan. Het milieuaspect is uitvoerig beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan met daarbij ook aandacht voor mitigerende maatregelen. Daarin is onder andere een actief intrekingsbeleid geformuleerd zoals door reclamant wordt voorgesteld in de zienswijze. In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan zijn verschillende ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen die mogelijk MER-plichtig kunnen zijn. Daarbij gaat het met name om de uitbreiding van agrarische bedrijven. Van deze bedrijven is in de retrospectieve toets aangegeven dat zij niet meer ammoniakdepositie uitstoten dan hetgeen men kon uitstoten, gelet op de milieuvergunning. In die zin zijn negatieve effecten op Natura-2000 gebieden op voorhand uit te sluiten. De zienswijze leidt daarmee niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan.
2. De toegestane ontwikkelingen en wijzigingen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, betreffen kleinschalige wijzigingen op percelen die nu al een woon- of agrarische bestemming hebben. De toegestane ontwikkelingen hebben geen significante invloed op de waterhuishouding van het Binnenveld. De kweldruk en de kwelkwaliteit in het Binnenveld worden voornamelijk beïnvloed door regionale kwelstromen van het Veluwe-systeem in het eerste en tweede watervoerend pakket. Daarnaast treedt aan de randen van het Binnenveld kwel op uit lokale systemen (freatisch pakket).

Bij de uitbreidingen die binnen het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, dient het regenwater dat afstroomt van extra verhard oppervlak te infiltreren in de bodem of naar oppervlaktewater te worden gebracht. Hierbij moet voldaan worden aan de kwalitatieve en kwantitatieve eisen van het waterschap en de gemeente. Dit heeft alleen een effect op het freatische grondwater ter plaatse. Gezien de kleinschalige en zeer verspreid liggende ontwikkelingen heeft dit geen invloed op het Binnenveld.

De waterkwantiteit en waterkwaliteit in het Binnenveld worden beïnvloed door grootschalige activiteiten en ontwikkelingen, zoals het waterpeil in de grift, het gebruik van het gebied voor inundatie vanuit oppervlaktewater, grootschalige onttrekkingen, etc. Dit ligt buiten de scope van dit bestemmingsplan en van de gemeente. Als gemeente voeren wij wel het beleid, om bij nieuwe ontwikkelingen (zoals ENKA-terrein, Kazerneterreinen, Parklaan) het hemelwater op de flanken van de Veluwe zo veel mogelijk te infiltreren, om zo op een duurzame wijze met water om te gaan. Daarnaast is de gemeente betrokken bij de natuurontwikkelingszone 'De Groene Grens', waarbij één van de doelen is de landschappelijke waarden van het Binnenveld in stand te houden.

3. Het verzoek kan op dit moment niet worden meegenomen. Ten eerste is het noodzakelijk dat de eigenaar verklaart schriftelijk in te kunnen stemmen met de bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar natuur. Ten tweede achten wij het wenselijk om de wijziging eerst kenbaar te maken in een nieuwe ontwerp-bestemmingsplan. Daarbij merken wij op dat voor het verzoek een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders (artikel 3.8.7). Wij verzoeken reclamant dan ook een afzonderlijk verzoek in te dienen.

### **3. Barneveldseweg 11 en 11a te Otterlo (Van Westreenen Adviseurs voor het buitengebied, Anthonie Fokkerstraat 1a te 3772 MP Barneveld) 714977**

#### **Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat onterecht voor het perceel Barneveldseweg 11 en 11a te Otterlo een woonbestemming is opgenomen t.b.v. van één woning. Naar de mening van reclamant is op het perceel van oudsher een dubbel woonhuis aanwezig. In 2004 is een bouwvergunning verleend voor een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning. Reclamant is van mening dat de opgenomen sloopverplichting in de bouwvergunning uitsluitend betrekking had op één deel van het dubbele woonhuis, namelijk Barneveldseweg 11. Het bezwaar van reclamant is momenteel ook in behandeling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (i.v.m. het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011). In dat kader verwijst reclamant ook naar het deskundigenadvies dat door de StAB is opgesteld. Daarin wordt ook geconcludeerd dat de sloopvoorwaarde in de bouwvergunning voor meerdere uitleg vatbaar is en dat er van uitgegaan moet worden dat één deel van het dubbele woonhuis gesloopt moet worden. Reclamant verzoekt dan ook om alsnog een extra woonbestemming in het bestemmingsplan op te nemen.

#### **Antwoord**

Het verzoek om een extra woonbestemming op te nemen voor het perceel wordt niet gehonoreerd. Zoals reclamant aangeeft is dit perceel momenteel onder de aandacht van de Raad van State, inzake het bestemmingsplan van 23 juni 2011. Naar onze mening blijkt uit de verleende bouwvergunning van 27 mei 2004 (BZ-2004B0154) duidelijk dat het gehele complex Barneveldseweg 11 en 11a gesloopt moet worden. Dit is expliciet met arcering op de bijbehorende situatietekening vermeld. Het standpunt in het deskundigenadvies van de StAB wordt niet door ons onderschreven. Dit hebben wij ook kenbaar gemaakt in een zienswijze op het deskundigenadvies. Deze zienswijze is op 5 juli 2012 verzonden aan de Raad van State. Volgens vaste rechtspraak maakt een gewaarmerkte situatietekening namelijk integraal onderdeel uit van het besluit. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 juli 2012 (201113186/1/A1). Volledigheidshalve merken wij op dat wij de Raad van State hebben verzocht om gevoegde behandeling van het bestemmingsplan van 23 juni 2011 en het voorliggende plan van 2012 conform het bepaalde in artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht. Op 19 juli 2012 heeft de Raad van State schriftelijk medegedeeld dat ons verzoek wordt gehonoreerd en de behandeling tot nader orde wordt uitgesteld.

#### **4. Barneveldseweg 21 te Lunteren (Lowijs Advies, Weegbree 6 te 8096 XW Oldenbroek) 716072**

##### **Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat in het ontwerp-bestemmingsplan het perceel Barneveldseweg 21/21a is afgesplitst van het agrarische bedrijf Barneveldseweg 21c. In het geldende bestemmingsplan (2011) betreft het één geheel en dit is ook als zodanig opgenomen in de verleende milieuvergunning. Reclamant verzoekt om de situatie te herstellen zodat weer sprake is van één agrarisch bedrijf met drie bedrijfswoningen. In een aanvullende zienswijze is verklaard dat alle woningen momenteel worden bewoond door personen die een binding hebben met het agrarische bedrijf.

##### **Antwoord**

De zienswijze leidt tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. Bij de beoordeling van het onderhavige perceel, inzake het project 'Woningsplitsing' (brief van 30 mei 2012), is vastgesteld dat vorig jaar een verkeerde bestemming is opgenomen. In het bestemmingsplan van 1994 had het perceel Barneveldseweg 21/21a namelijk een woonbestemming met de aanduiding 'Agrarische nevenactiviteiten'. In 2011 is dit perceel toegevoegd aan het agrarische bouwvlak van Barneveldseweg 21c en werd daarmee beschouwd als bedrijfswoning van het betreffende perceel. Reclamant geeft aan dat de feitelijke situatie in overeenstemming is met het plan zoals dat vorig jaar is vastgesteld, met dien verstande dat de dubbele woning daarbij nog niet was opgenomen, en verzoekt de gemeente dan ook om de situatie te herstellen. Reclamant heeft verklaard in een aanvullende zienswijze dat alle woningen momenteel en toekomstig gebruikt worden als bedrijfswoning. Daarmee bestaat naar onze mening geen bezwaar om tegemoet te komen aan het verzoek. Het planologisch omzetten van een burgerwoning naar een bedrijfswoning is van ondergeschikte betekenis. Op basis van wet en regelgeving worden omliggende bedrijven of percelen namelijk niet extra gehinderd door deze wijziging. Verder heeft de wijziging geen landschappelijke impact, omdat sprake is van een bestaande situatie. De conclusie voor wat betreft de dubbele bewoning van het object Barneveldseweg 21/21a blijft hetzelfde, omdat daarvoor het bestemmingsplan van 1994 en 2002 maatgevende is. Dat betekent dat hiervoor de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woongebouw' wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

#### **5. Barneveldseweg 74 en 76 te Lunteren (Architectenbureau D.B.L. Lunteren BV, Meulunterseweg 34 te 6741 HN Lunteren) 716404**

##### **Zienswijze**

Reclamant is van mening dat onterecht een woonbestemming is opgenomen t.b.v. één woonhuis op het perceel Barneveldseweg 74 - 76. Naar de mening van reclamant is voor zowel nummer 74 als 76 een bouwvergunning verleend. Barneveldseweg 74 is vergund voor bewoning in 1903 (nr. 46/652) en Barneveldseweg 76 is vergund in 1959 (nr. 459/1959). Verzocht wordt om beide woningen alsnog positief te bestemmen.

##### **Antwoord**

De zienswijze leidt tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. Onze eerdere beoordeling in de brief van 30 mei 2012, dat geen sprake meer is van gebruiksovergangsrecht, is gebaseerd op onvolledige gegevens. Voor het perceel is namelijk in het verleden bouwvergunning verleend voor bewoning van zowel Barneveldseweg 74 als 76. Daarmee is sprake van een legale situatie die bestemd had moeten worden in het bestemmingsplan van 1994 en de actualisatie daarvan in 2011. De vergunde situatie zal alsnog worden opgenomen in het bestemmingsplan van 2012.

#### **6. Beekhoekweg 1 te Lunteren (G. Hardeman, Beekhoekweg 1 te Lunteren) 716774**

##### **Zienswijze**

1. Reclamant geeft aan dat in 1974 een voormalige schuur is verbouwd tot woonruimte en door middel van een tussenlid verbonden met de bestaande bedrijfswoning. Zodoende ontstond er woonruimte voor de ouders van reclamant in verband met bedrijfsopvolging (inwoning/samenwoning). Na het overlijden van de ouders heeft reclamant de tweede woning verhuurd aan derden. Naar de mening van reclamant is dit logisch, omdat je deze ruimte niet leeg laat staan en daarmee extra inkomsten kunnen worden gegenereerd.
2. Verder geeft reclamant aan dat hij gelijk behandeld wenst te worden met andere situaties in het buitengebied. Naar de mening van reclamant worden in het buitengebied diverse situaties,

die ook zijn ontstaan vanuit inwoning/samenwoning, wel gelegaliseerd in het bestemmingsplan.

3. Reclamant geeft aan dat het de bedoeling is dat de zoon binnen twee jaar in de maatschap zal toetreden. Op dat moment zal de zoon in de tweede woning gaan wonen, zodat de bewoning door derden zal worden beëindigd. Daarbij geeft reclamant aan dat hij ook heeft besloten om zijn verzoek tot het toekennen van twee woningen in te trekken. Op het moment dat de zoon in de tweede woning gaat wonen is er weer sprake van een zogenaamde 'samenwoning'. Daarbij geeft reclamant aan dat hij er op rekent dat vanaf dat moment ook niet langer de WOZ, rioolrechten etc dubbel betaald hoeven worden, want dat gebeurt nu wel onterecht.

### **Antwoord**

- 1 en 2 De zienswijze leidt tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. Bij nadere bestudering van het dossier blijkt dat de gemeente reclamant bij de bouwvergunningverlening in 1974 niet in kennis heeft gesteld van de tijdelijke samenwoningsconstructie c.q. inwoning. Ook heeft reclamant geen verklaring hiervoor ondertekend zoals in veel gevallen wel is gebeurd. Daarmee valt het bestaande gebruik onder de werking van het gebruiksovergangsrecht, omdat geen sprake is van een gedoogbeschikking. Gelet op het voorgaande wordt voor het onderhavige perceel de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw' opgenomen. Met deze aanduiding mag het woongebouw worden gebruikt door twee huishoudens. De maximale inhoudsmaat wordt op de verbeelding gezet en is ontleend aan de vergunde situatie (959 m<sup>3</sup>). Wij merken expliciet op dat beide wooneenheden gebruikt moeten worden als bedrijfswoning. Dat betekent dat daar alleen personen mogen wonen die een binding hebben met het agrarische bedrijf.
3. De vraag of de dubbele bewoning wordt aangemerkt als twee belastingplichtige objecten moet worden beantwoord op basis van de Wet waardering onroerende zaken (Wet Woz). Indien een object wordt gebruikt voor zelfstandige bewoning, dan is in elk geval sprake van een belastingplichtig object. Gelet op de conclusie onder het eerste punt, zal het woongebouw ook in de toekomst worden aangemerkt als dubbel woonhuis. Dat betekent dat het een belastingplichtig object blijft. Volledigheidshalve merken wij op dat een vorm van samenwoning/inwoning ook belastingplichtig is indien sprake is van zelfstandige woonruimten.

### **7. Beekhoekweg 7 en 9 te Lunteren (Van Westreenen Adviseurs voor het buitengebied, Anthonie Fokkerstraat 1a te 3772 MP Barneveld) 716403**

#### **Zienswijze**

In het ontwerp-bestemmingsplan is voor het perceel Beekhoekweg 7 en 9 één agrarisch bouwvlak opgenomen waarop twee bedrijven zijn toegestaan. Daarbij is geen regeling opgenomen over de verdeling van de resterende bouwruimte op basis van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Reclamant kan zich hierin niet vinden en acht het bestemmingsplan in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Reclamant verzoekt om voor elk bedrijf een afzonderlijk bouwvlak op te nemen in het bestemmingsplan. Aan elk bouwvlak kan de bestaande en de resterende bouwruimte worden gekoppeld.

#### **Antwoord**

De zienswijze wordt, voor zover wordt verzocht om een afzonderlijk bouwvlak, niet gehonoreerd. Het splitsen van agrarische bouwpercelen ten behoeve van meerdere inrichtingen/bedrijven is niet toegestaan. De achtergrond hiervan is beschreven in de Nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan van 2012 (vastgesteld op 15 december 2011). De geplitte situatie op het onderhavige perceel wordt bij uitzondering in het bestemmingsplan beschreven, omdat sprake is van gebruiksovergangsrecht. De gemeenteraad heeft in bovenvermelde Nota van uitgangspunten aangegeven dat de legalisatie van het bestaande gebruik, dat onder het gebruiksovergangsrecht valt, niet mag leiden tot extra verstening in het agrarisch buitengebied. Dit is mede gebaseerd op het bepaalde in het Reconstructieplan. Wij hebben ervoor gekozen om de plansystematiek zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de oorspronkelijke situatie (één bouwvlak). Dit sluit ook aan bij onze keuze om alleen datgene te legaliseren dat onder de werking van het gebruiksovergangsrecht valt. Verder merken wij op dat de gerealiseerde splitsing/verdeling in het verleden onderling heeft plaatsgevonden en niet evenredig is. Het is niet aan ons om te beoordelen of deze verdeling maatgevend is voor de toekomst voor elk bedrijf. Wij geven er de voorkeur aan om de onderlinge verdeling van de totale bouwruimte niet te reguleren. Op deze wijze kan flexibel worden omgegaan

met het uitrusten van bouwrechten ten behoeve van groeipotenties van een bedrijf. De gedachte daarbij blijft dat het oorspronkelijk één bedrijfsperceel is geweest en op deze wijze wellicht weer tot één kan groeien.

De ingediende zienswijze heeft wel aanleiding gegeven om de planregels aan te passen. Daarbij gaat het met name om een vangnet op te nemen voor de resterende bouwrechten (via afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid), zodat de eigenaren worden gestimuleerd om in overleg te gaan. Het vangnet bestaat uit een regeling in de planregels waarbij wordt bepaald dat de resterende bouwruimte evenredig (50/50) worden verdeeld over de inrichtingen, tenzij de eigenaren een andere verdeling overeenkomen. Op deze wijze voldoet het bestemmingsplan naar onze mening aan het rechtszekerheidsbeginsel, omdat partijen vooraf weten waar zij recht op hebben en onderling andere afspraken kunnen maken.

#### **8. Bisschopweg 37 te Lunteren (Visser, Bisschopweg 37 te Lunteren )**

##### **Zienswijze**

Reclamant verzoekt om de vorm van het bouwvlak te wijzigen. In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is vorm gewijzigd, maar de situering van het bouwvlak is niet in overeenstemming met hetgeen is besproken.

##### **Antwoord**

In overleg met reclamant en de landschapsdeskundige is de gewenste vorm van het bouwvlak besproken. Het resultaat daarvan wordt verwerkt in het definitieve bestemmingsplan. Aan de voorkant van het perceel wordt aan de zuidzijde een strook verwijderd i.v.m. het aanwezige monumentale pand. Het is namelijk niet wenselijk om dicht op dit pand nieuwe bebouwing op te richten. Deze oppervlakte wordt aan de achterzijde van het perceel aan de zuidzijde toegevoegd, waarbij circa vijf meter afstand wordt aangehouden vanaf het bestaande weggetje.

#### **9. Blaakweg 12 te Harskamp (Van den Brink, Blaakweg 12 te Harskamp) 716914**

##### **Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat momenteel een beroepsprocedure aanhangig is met betrekking tot het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011. Essentie daarvan is dat wordt gevraagd om een passende bestemming voor het bestaande bedrijf (assemblage van stroverdelers) en legalisatie van de bestaande bebouwing. In het nu voorliggende bestemmingsplan van 2012 wordt de situatie voor het onderhavige perceel niet gewijzigd ten opzichte van het plan van 2011. Reclamant geeft aan dat uit de retrospectieve toets, behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012, het college 'maatwerk' toepast op diverse percelen. Reclamant is van mening dat dit ook voor zijn perceel gerechtvaardigd is. Verder geeft reclamant aan dat er aanknopingspunten in de toelichting van het bestemmingsplan staan om een postieve bestemming op te nemen voor de bedrijfsactiviteiten. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.3.3.3. namelijk aangegeven dat bestaande niet-agrarische bedrijvigheid positief wordt bestemd. Gelet op de planologische historie op het onderhavige perceel en de lange jaren van onzekerheid vindt reclamant het gepast om nu een eindoplossing op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

##### **Antwoord**

De ingediende zienswijze leidt tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat maximaal 200 m<sup>2</sup> bijgebouw is toegestaan.

Zoals reclamant aangeeft is het perceel momenteel in behandeling bij de Raad van State inzake het bestemmingsplan van 2011. Essentie van het ingestelde beroep is de wens van reclamant om een bedrijfsbestemming op te nemen en de bestaande opstallen (bijgebouwen) te legaliseren. Op het perceel is circa 255 m<sup>2</sup> aan opstallen (exclusief de woning) aanwezig die in het verleden voor de agrarische functie zijn vergund. Zoals uitvoerig is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.3.3.3.; thema bijgebouwen) worden deze opstallen, die ook in het bestemmingsplan van 4 juli 1994 onder de werking van het overgangsrecht vallen, niet positief bestemd. Naar aanleiding van het ingestelde beroepschrift hebben inmiddels diverse ambtelijke gesprekken plaatsgevonden met reclamant. Daarbij is besproken dat het opnemen van een bedrijfsbestemming in het buitengebied alleen mogelijk is via het regiobeleid 'functieverandering en nevenactiviteiten van 2008'. De wens van reclamant moet dan ook worden getoetst aan dit beleid.

Verder is met reclamant de mogelijkheid besproken om kleinschalige bedrijfsactiviteiten via een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze mogelijkheid zit in het bestemmingsplan van 2011. Naar de mening van reclamant biedt dit instrument onvoldoende mogelijkheden, omdat de bestaande bebouwing niet (volledig) positief is bestemd. Hierdoor kan geen vergunning worden verleend voor de bestaande omvang van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zijnde circa 200 m<sup>2</sup>. Reclamant vraagt om ook voor zijn perceel 'maatwerk' te leveren voor een acceptale oplossing en verwijst daarbij naar andere percelen in de retrospectieve toets van het ontwerp-bestemmingsplan van 2012. Hoewel voor de andere percelen in de retrospectieve toets sprake is van overgangsrecht met betrekking tot het gebruik en de gemeente daarvoor naar oplossingen zoekt, bestaat aanleiding om ook voor het perceel van reclamant een oplossing te zoeken. Aanleiding hiervoor is de lange geschiedenis van rechtsonzekerheid op dit perceel. In 1994 is dit perceel namelijk volledig wegbestemd en heeft sindsdien tot veel discussie en verwarring geleid. Verder moet worden vastgesteld dat de kleinschalige bedrijfsactiviteit al zeer lange periode (sinds 1998) op het perceel wordt uitgevoerd. Hoewel met het tijdsverloop geen sprake is van gebruiksovergangsrecht is het gerechtvaardigd om een deel van de bijgebouwen positief te bestemmen. Op deze wijze kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de kleinschalige activiteit conform de bestaande situatie. Vanuit planologisch oogpunt bestaan er geen bezwaren om hieraan medewerking te verlenen. Het gaat immers om bestaande gebouwen die landschappelijk goed op het perceel (compact) zijn ingepast. De effecten van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden in een later stadium inhoudelijk beoordeeld bij de vergunningaanvraag. Gelet op de aard en omvang van de activiteiten en de ligging van het perceel, is de verwachting dat de activiteit kan worden toegestaan.

#### **10. Dijkgraaf 1a te Bennekom (Van Steenberg, Dijkgraaf 1a te Bennekom) 714572**

##### **Zienswijze**

Reclamant verzoekt om de vorm van het bouwvlak te wijzigen. Reclamant geeft aan dat dit vorig jaar ook al is verzocht met betrekking tot het bestemmingsplan van 2011, maar daar is niets mee gedaan. In verband met toekomstige uitbreidingsmogelijkheden in verband met dierenwelzijn, wordt verzocht om het bouwvlak aan de zuidzijde te vergroten. Deze oppervlakte mag aan de oostzijde in mindering worden gebracht.

##### **Antwoord**

Het is juist dat reclamant vorig jaar hetzelfde verzoek heeft ingediend. Deze zienswijze is geregistreerd onder nummer 94 van de Nota van zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2011. Daarin is aangegeven dat het verzoek niet kan 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 namelijk 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 bouw mogelijkheden 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. Tot heden hebben wij geen concreet onderbouwd verzoek ontvangen van reclamant.

#### **11. Eemweg 6 te Bennekom (J.J. van Ginkel, Eemweg 6 te Bennekom) 716792**

##### **Zienswijze**

Reclamant heeft bezwaar tegen de aanduiding 'Woongebouw' voor het perceel Eemweg 4 en 6. Naar de mening van reclamant dient voor zowel Eemweg 4 als Eemweg 6 afzonderlijk als woning te worden bestemd. Reclamant geeft daarbij als onderbouwing dat reeds vanaf 1965 een officiële woningsplitsing heeft plaatsgevonden en vanaf dat moment zijn de woningen Eemweg 4 en 6 twee afzonderlijke erkende woningen met ieder zijn eigen nutsaansluitingen en rioolaansluiting. Reclamant is van mening dat met de aanduiding 'Woongebouw' uitbreiding onterecht onmogelijk wordt gemaakt.

##### **Antwoord**

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994 had het betreffende perceel de bestemming woondoeleinden. Op basis van dit bestemmingsplan was op het perceel één woning toegestaan met een maximale



inhoud van 600 m<sup>3</sup>. In de herziening van dit bestemmingsplan in 1996 en 2002 is aan de bestemming woondoeleinden een bepaling toegevoegd dat 'bestaande aaneengebouwde woningen' zijn toegestaan. Daarbij is geen wijziging aangebracht in de bouwvoorschriften, zodat het totale woongebouw voor de dubbele bewoning maximaal 600 m<sup>3</sup> mocht bedragen. Vanaf dat moment waren echter wel twee wooneenheden in het woongebouw toegestaan (gebruiksregels).

Tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied op 23 juni 2011 is geen regeling opgenomen voor de 'aaneengebouwde woningen'. Dit wordt hersteld in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan van 2012. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de maximale bouwmogelijkheden uit de voorgaande bestemmingsplannen worden overgenomen. Indien in het verleden een grotere inhoudsmaat is vergund, dan wordt uiteraard de vergunde maatvoering opgenomen in het bestemmingsplan. De maximale bouwrechten hebben wij met een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan gezet. Voor het perceel is sprake van een totale inhoudsmaat van 994 m<sup>3</sup>. Wij achten het niet wenselijk om meer bebouwing toe te staan ter voorkoming van extra verstening in het buitengebied.

## **12. Griftweg 19 te De Klomp (Handelskwekerij G. Hoogenraad, Rijksweg 30a te 6744 WB Ederveen) 716925**

### **Zienswijze**

Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduiding 'Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' naast het perceel Griftweg 19. Op het perceel staan namelijk tunnelkassen die een permanent karakter hebben. Naar de mening van reclamant zijn de tunnels al sinds 1979 aanwezig en worden sindsdien gedoogd als permanente voorziening. Met de aanduiding 'Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' mogen tunnels slechts voor kortere periode per jaar aanwezig zijn. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen waarmee de tunnels permanent aanwezig kunnen blijven op het perceel.

### **Antwoord**

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. De wijziging in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het herstel van een omissie in het bestemmingsplan van 2011. Abusievelijk was onder de aanduiding 'Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' het bestemmingsvlak van Griftweg 19 geprojecteerd. De aanduiding 'Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' is in het bestemmingsplan alleen mogelijk in combinatie met de agrarische bestemming. Reclamant maakt bezwaar tegen het tijdelijke karakter van de aanwezige teeltondersteunende voorzieningen. Hierover heeft begin 2012 ook een ambtelijk gesprek plaatsgevonden met reclamant. Daarbij is aangegeven dat onderzocht moet worden of sprake is van overgangsrecht. Indien dit kan worden aangetoond, dan wordt onderzocht of een persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is. Ter bescherming van landschappelijke waarden achten wij het namelijk niet wenselijk om teeltondersteunende voorzieningen permanent toe te staan in het bestemmingsplan. Op korte termijn wordt contact opgenomen met reclamant om het overgangsrecht te onderzoeken en eventueel een vervolprocedure te starten.

## **13. Hessenweg 122 en 124 te Lunteren (A&S advocaten, Postbus 150 te 6700 AD Wageningen) 716261 en 718391**

### **Zienswijze**

1. Reclamant is het niet eens met de conclusie in de brief van 30 mei 2012 (zaaknummer 711133) waarin wordt geconcludeerd dat de bewoning van Hessenweg 124 (bakhuis) niet in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Naar de mening van de gemeente is de bewoning in het verleden toegestaan op basis van een tijdelijke gedoogverklaring en valt daarmee niet onder de werking van het gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994. Reclamant is van mening dat de bewoning van Hessenweg 124 wel onder de werking van het overgangsrecht valt, omdat op 4 juli 1994 op het perceel maar één woning werd bewoond. De oorspronkelijke woning "De Lindeboom" stond namelijk op dat moment leeg. Dat betekent dat het overgangsrecht zich (in ieder geval) richt op die woning die in gebruik was, te weten de pachterswoning (Hessenweg 124). Dat 'overruled' de gedoogsituatie waarvan eerder sprake was. De omstandigheid dat voor de gesloopte oorspronkelijke woning "De Lindeboom" een vervangende bouwvergunning is verleend doet niet af aan het voorgaande standpunt.

2. Verder geeft reclamant aan dat de bewoning van het bakhuis in 2005 is beëindigd door de persoon waarvoor een gedoogverklaring was afgegeven. Sindsdien wordt het bakhuis weer bewoond door een schapenherder. Het bakhuis wordt daarmee alweer meer dan zeven jaar bewoond. De bewoner kan ook in de komende planperiode niet uit zijn woning worden gezet op grond van het huurrecht. In deze situatie, waarbij sprake is van voortdurende bewoning, is een positieve bestemming op zijn plaats.
3. Reclamant geeft aan dat de bewoning van het bakhuis onder de werking van het bestemmingsplan van 4 juli 1994 ook legaal was. Op de inventarisatiekaart staan namelijk twee woningen vermeld. De omstandigheid dat partijen in de notariële akte (2006) aangeven dat er slechts sprake zou zijn van één woning, doet hieraan niet af. Hetgeen partijen (abusievelijk) privaatrechtelijk overeenkomen, doet niet af aan de publiekrechtelijke regeling ter zake.

### **Antwoord**

1. De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Wij stellen vast dat de oorspronkelijke woning op dit perceel de voormalige Lindeboom betreft (Hessenweg 122). Gelet op de inhoud van de zienswijze wordt dit ook door reclamant onderkend. Voor de tijdelijke bewoning van het bakhuis (Hessenweg 124) zijn in het verleden concrete afspraken gemaakt. Op 10 mei 1982 zijn de toenmalige eigenaar en de huurder van het bakhuis schriftelijk geïnformeerd. Daarin deelt de gemeente mee dat niet zal worden berust in de permanente bewoning (briefnr. B 5518). Wel is een tijdelijke gedoogverklaring afgegeven aan de toenmalige huurder. Wij stellen vast dat de betreffende huurder het bakhuis op 23 april 2005 heeft verlaten. Vanaf dat moment mocht het bakhuis niet opnieuw voor bewoning in gebruik worden genomen. In strijd met de gemaakte afspraken is dit wel gebeurd.

Naar de mening van reclamant worden de gedoogafspraken buiten werking gesteld, omdat tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994 maar één woning op het perceel werd bewoond (het bakhuis). De oorspronkelijke woning stond op dat moment namelijk leeg. Het feit dat tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan de oorspronkelijke woning leeg stond, doet niet af aan de gemaakte afspraken voor het bakhuis. Deze afspraken hebben namelijk betrekking op een concreet object/perceelsdeel en zijn niet afhankelijk van het gebruik van het overige deel. Het voorgaande betekent ook dat de afspraken en de vervangende nieuwbouw op het perceel los staan van de tijdelijke gedoogsituatie en niet leidt tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

2. Wij hebben ook vastgesteld dat het bakhuis in strijd met de gemaakte afspraken weer wordt bewoond. Deze situatie is relatief recent ontstaan en valt niet onder de werking van het gebruiksovergangsrecht. Het feit dat inmiddels zeven jaar zijn verstreken doet hier niets aan af. Gelet op afspraken uit het verleden en de aanduiding 'één woning' op de plankaart, hetgeen openbare informatie betreft, bestaat geen aanleiding om vanuit andere overwegingen een extra woning planologisch mogelijk te maken. Daarbij stellen wij ook vast dat reclamant bekend was met het voorgaande. In de notariële akte is namelijk een bepaling opgenomen waarin de verkoper het volgende meedeeld aan koper *“Voor zover verkoper bekend is het verkochte bestemd voor handhaving- of bebouwing met één woning. Voor zover aan verkoper bekend voldoet het verkochte niet aan de gemeentelijke criteria om in aanmerking te komen voor de realisatie van een extra woning”*.

Reclamant geeft verder nog aan dat de huidige bewoner niet binnen de planperiode uit zijn woning kan worden gezet vanwege privaatrechtelijke huurbescherming. Zoals reclamant zelf ook aangeeft aan het slot van de zienswijze (punt 3) staat het privaatrecht los van de publiekrechtelijke regeling. Dat betekent dat het huurrecht geen invloed heeft op de bevoegdheid om handhavend op te treden. Het is aan de eigenaar en huurder om onderling tot afspraken te komen binnen de kaders van het privaatrecht teneinde de bewoning te (laten) beëindigen.

3. De aanduiding op de inventarisatiekaart voor het aantal woningen heeft uitsluitend betrekking op de feitelijke inventarisatie. Het planologisch aantal toegestane woningen is opgenomen op de plankaart. Dit staat ook met zoveel woorden in de planregels. De feitelijke inventarisatie heeft daarmee niet tot gevolg dat een extra woning wordt toegekend. Het benoemen van de notariële akte in onze brief van 30 mei 2012 heeft uitsluitend betrekking op de wetenschap

van de tijdelijke gedoogsituatie en de planologische situatie. Zoals wij ook onder punt 2 hebben aangegeven delen wij de mening van reclamant dat het privaatrecht niet af doet aan de publiekrechtelijke regeling.

#### **14. Hoge Valkseweg 8a en 10 te Wekerom (J.W. Hek en J. van de Kamp, te 6733 GH Wekerom) 716790**

##### **Zienswijze**

1. Reclamant is het niet eens met de conclusie in de brief van 30 mei 2012 (zaaknummer 711133) en het bepaalde in het ontwerp-bestemmingsplan. Voor het perceel is de aanduiding 'woongebouw' opgenomen met een maximale inhoud van 660 m<sup>3</sup>. Naar de mening van reclamant is de bestaande inhoudsmaat in totaal 741 m<sup>3</sup>.
2. Verder geeft reclamant aan dat in 2007 de woning Hoge Valkseweg 10 is verkocht als helft van een dubbel woonhuis met uitbreidingsmogelijkheden tot 600 m<sup>3</sup>. Het ontwerp-bestemmingsplan beperkt deze uitbreidingsruimte.
3. Reclamant geeft aan dat het woonhuis Hoge Valkseweg 10 al sinds de jaren '80 wordt gebruikt als 'burgerwoning'. Naar de mening van reclamant moet het perceel Hoge Valkseweg 8a de bedrijfsbestemming behouden met de bedrijfswoning en het perceel Hoge Valkseweg 10 moet een woonbestemming krijgen voor burgerbewoning. Naar de mening van reclamant is op het perceel Otterloseweg 76 – 76a sprake van een vergelijkbare situatie.

##### **Antwoord**

1. Op basis van onze administratie stellen wij vast dat de inhoudsmaat inderdaad onjuist is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Bij de berekening is de aanbouw van het woonhuis Hoge Valkseweg 10 niet meegenomen. In totaal komt onze berekening op 763 m<sup>3</sup> voor het totale woongebouw.
2. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. Op basis van het voorgaande bestemmingsplan van 4 juli 1994 was op het perceel Hoge Valkseweg 8a – 10 maar één bedrijfswoning toegestaan met een totale inhoud van 600 m<sup>3</sup>. In vervolg op de actualisatie van dit bestemmingsplan in 2011, wordt door ons nu beoordeeld of sprake is van gebruiksovergangsrecht met betrekking tot de bestaande dubbele bewoning. Voor het beoordelingskader heeft de gemeenteraad op 15 december 2011 een nota van uitgangspunten vastgesteld. Daarin is bepaald dat de legalisatie niet tot gevolg mag hebben dat extra versterking in het agrarisch buitengebied wordt toegevoegd. Wij zijn daarbij niet gebonden aan privaatrechtelijke afspraken die reclamant in het kader van de verkoop heeft gemaakt.
3. Dit deel van de zienswijze heeft tot gevolg dat het onderhavige perceel vooralsnog buiten het vast te stellen bestemmingsplan wordt gelaten. Hierover is reclamant op 25 juli 2012 telefonisch geïnformeerd. De planologische wijziging om het woonhuis Hoge Valkseweg 10 mogelijk te maken voor burgerbewoning moet namelijk worden getoetst aan milieuregelgeving (met name milieuzonering). Gelet op de planning en het benodigde onderzoek kan het onderhavige perceel op dit moment niet worden meegenomen. Wij gaan op korte termijn met reclamant in overleg om te onderzoeken welke mogelijkheden bestaan voor legalisatie van het huidige gebruik.

#### **15. Hoge Valkseweg 35 te Lunteren (Vangrail advisering, Wieselseweg 36 te 7345 CD Wenum Wiesel) 713892**

##### **Zienswijze**

Reclamant is op zich tevreden met de wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Hoge Valkseweg 35. Reclamant maakt zich echter wel zorgen over de inhoud van artikel 6.2.1 van het ontwerp-bestemmingsplan. Daarin is namelijk bepaald dat gebouwen niet binnen 15 meter vanaf de as van de weg mogen worden gebouwd. De gewenste bouwlocatie ligt op respectievelijk 12 meter (Ganzenkampweg) en 13 meter (Hoge Valkseweg). Reclamant vraagt de gemeente of op dit moment de toezegging kan worden gedaan dat de bestaande binnenplanse ontheffing (artikel 6.4.3.) wordt toegepast.

##### **Antwoord**

De betreffende regeling heeft betrekking op het gehele agrarische buitengebied en geldt als uitgangspunt. In concrete situaties kan maatwerk worden geboden via een omgevingsvergunning indien hiervoor aanleiding bestaat (binnenplanse ontheffing). Wij achten het niet gewenst om voor het

onderhavige perceel een specifieke maatvoering op te nemen in het bestemmingsplan, omdat daarmee de systematiek wordt gewijzigd van het plan. Verder stellen wij vast dat de bestaande bebouwing op het perceel slechts op ondergeschikte punten afwijkt van het nieuwe initiatief. Daarmee achten wij het aannemelijk dat de omgevingsvergunning voor de afwijkende maatvoering kan worden verleend. Wij kunnen uiteraard geen garanties bieden over het uiteindelijke resultaat vanwege mogelijke rechtsbeschermingsprocedures.

**16. Hoge Valkseweg 55a te Lunteren (Van Westreenen Adviseurs voor het buitengebied, Anthonie Fokkerstraat 1a te 3772 MP Barneveld) 716608**

**Zienswijze**

1. Reclamant is van mening dat op het perceel Hoge Valkseweg 55a een woonbestemming moet worden opgenomen, omdat het perceel ook in het bestemmingsplan van 1994 een woonbestemming had. Hierover loopt momenteel een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State n.a.v. het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011.
2. Feitelijk is op het perceel Hoge Valkseweg 55a een bedrijf aanwezig. Gezien de jarenlange aanwezigheid van dit bedrijf heeft het college in het ontwerp-bestemmingsplan een bedrijfsbestemming opgenomen. Afgezien van de voornoemde discussie inzake een woonbestemming kan reclamant zich vinden in een bedrijfsbestemming. Reclamant kan zich daarbij echter niet vinden in het feit dat geen bedrijfswoning is toegestaan en verzoekt dit alsnog mogelijk te maken.

**Antwoord**

1. Zoals reclamant aangeeft is het perceel momenteel in behandeling bij de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011. Het standpunt van de gemeente is daarbij dat er geen sprake is van een woonbestemming in het voorgaande bestemmingsplan (1994). Volledigheidshalve merken wij op dat wij de Raad van State hebben verzocht om verdere behandeling uit te stellen totdat de gemeenteraad het voorliggende bestemmingsplan van 2012 heeft vastgesteld. Vervolgens kan gevoegde behandeling plaatsvinden conform het bepaalde in artikel 6: 19 Algemene wet bestuursrecht. Op 19 juli 2012 heeft de Raad van State schriftelijk medegedeeld dat ons verzoek wordt gehonoreerd en de behandeling tot nader orde wordt uitgesteld.
2. In vervolg op het bestemmingsplan van 2011 worden in het voorliggende plan overgangsrechtelijke situaties verwerkt. Zoals de gemeenteraad heeft vastgesteld in de Nota van uitgangspunten (vastgesteld op 15 december 2011) kan dit niet leiden tot extra versterking in het agrarisch buitengebied. Voor het onderhavige perceel is vastgesteld dat sprake is van gebruiksovergangsrecht met betrekking tot het bedrijfsmatige gebruik van het object. De bestaande omvang is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het toestaan van een bedrijfswoning is een nieuwe ontwikkeling die niet ambtshalve door de gemeente wordt beoordeeld. Hiervoor kan een afzonderlijk verzoek voor worden ingediend. Volledigheidshalve merken wij daarbij op dat de mogelijkheden beperkt zijn. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zal het perceel namelijk onvoldoende van omvang zijn en levert het aangrenzende bedrijfspceel beperkingen op. Daarnaast moet sprake zijn van een bedrijfseconomische noodzaak.

**17. Hoge Valkseweg 73 en 73a te Lunteren (A. Sikking, Beginstraat 9 te 3902 KN Veenendaal) 715589**

**Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat het object Hoge Valkseweg 73 en 73a al sinds lange tijd wordt gebruikt voor dubbele bewoning. Naar de mening van reclamant is al vanaf 1995 sprake van dubbele bewoning. Naar de mening van reclamant is hiermee sprake van gebruiksovergangsrecht en kan niet wederom onder het overgangsrecht worden gebracht. Daarbij beroept reclamant zich op het gelijkheidsbeginsel i.v.m. een project dat de gemeente hiervoor heeft gestart. Reclamant heeft in de afgelopen periode geen brief gehad waarin de mogelijkheid werd geboden om overgangsrecht aan te tonen. Reclamant is van mening dat het perceel alsnog moet worden verwerkt in het bestemmingsplan door middel van de aanduiding 'woongebouw'. Verder verzoekt reclamant om in overleg te treden voor de exacte inhoud per wooneenheid.

### **Antwoord**

Abusievelijk is het perceel van reclamant niet betrokken in het project 'Woningsplitsing' dat in het afgelopen jaar is gestart. Het is onduidelijk waarom het perceel niet naar voren is gekomen tijdens de koppeling van de bestemmingsplankaart met de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Er staan immers twee huisnummers geregistreerd (73 en 73a). Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is alsnog een inhoudelijke beoordeling gemaakt. Het perceel heeft een woonbestemming met daarop aaneengebouwde woningen (nummers 73 en 73a). Daarvoor is de peildatum van 19 december 2002 van toepassing om te beoordelen of sprake is van gebruiksovergangsrecht. Op basis van de WOZ administratie en de Gemeentelijke basisregistratie persoonsgegevens (GBA) stellen wij vast dat de dubbele bewoning vóór genoemde peildatum is ontstaan. Daarmee komt het perceel in aanmerking voor legalisatie. In het bestemmingsplan wordt voor het perceel de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - woongebouw' opgenomen. Daarbij wordt op de verbeelding vermeld dat sprake is van twee wooneenheden (nummers 73 en 73a). De totale inhoud van het woongebouw mag maximaal 817 m<sup>3</sup> bedragen.

### **18. Hoofdweg 10 te Ederveen** (*HD advies architectuur en stedenbouw, Sonnevanklaan 23 te 3847 LW Harderwijk*) 716900

#### **Zienswijze**

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de plangrens van het ontwerp-bestemmingsplan. Naar de mening van reclamant loopt de plangrens aan de oostzijde van het perceel Hoofdweg 10 door een bestaand gebouw (plantenkas). Reclamant verzoekt om de plangrens zodanig aan te passen dat ofwel de plantenkas volledig buiten het onderhavige bestemmingsplan komt te liggen, ofwel dat de plantenkas volledig binnen het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied wordt opgenomen.
2. Reclamant geeft aan dat er nog andere bebouwing aanwezig is dat niet is voorzien van een adequaat bouwvlak. Verzocht wordt om dit alsnog op te nemen.
3. Reclamant geeft tot slot nog aan dat in de afgelopen periode diverse gesprekken hebben plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de gemeente. Daarbij is een plan gepresenteerd om de bestaande 'minder fraaie' situatie om te gaan vormen tot een 'het buitengebied waardige bestemming', passend binnen de ruimtelijke en landschappelijk gewenste kaders. In dit plan worden de bedrijfsactiviteiten op het perceel Hoofdweg 10 en 12 beëindigd in ruil voor een nieuwe locatie naast Oude Heuvel 1 in het agrarisch buitengebied.

#### **Antwoord**

1. De zienswijze kan niet worden gehonoreerd. De plangrens van het ontwerp-bestemmingsplan is niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan van 23 juni 2011. Vastgesteld moet worden dat de betreffende plantenkas hoofdzakelijk ligt op het bedrijfsperceel Hoofdweg 10-12 en is gelegen in het bestemmingsplan 'De Klomp 2008'. Het gaat om een geringe overschrijding met het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Het opschuiven van de plangrens in oostelijke richting heeft geen nut, omdat daarmee het planologische regime van 2011 van toepassing blijft. Het plangebied van 'De Klomp 2008' wordt immers op dit moment niet gewijzigd. Het opschuiven van de plangrens in westelijke richting achten wij niet acceptabel, omdat daarmee het totale gebouw in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied komt te liggen en juist betrekking heeft op het perceel Hoofdweg 10-12. Wij zijn momenteel met reclamant in overleg over de situatie op het perceel Hoofdweg 10-12. De geconstateerde overschrijding van de plangrens zal daarin meegenomen worden.
2. Op basis van onze administratie wordt vastgesteld dat geen bouwvergunning is verleend voor de bestaande bebouwing in het agrarisch buitengebied. Vanuit landschappelijk oogpunt achten wij het niet wenselijk om achter de lintbebouwing van de Hoofdweg extra functies en bebouwing toe te staan. Daarmee wordt geen bouwvlak opgenomen in het bestemmingsplan. Wel kan worden onderzocht of voor de schuur een omgevingsvergunning kan worden verleend in het kader van de regeling schuilgelegenheid van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied.
3. Hierover is in de afgelopen periode uitvoerig gesproken en dit heeft geresulteerd in een brief van het college van burgemeester en wethouders van 6 maart 2012. Daarin is geconcludeerd dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek. Het verzoek richt zich namelijk op het verplaatsen van een stedelijke functie naar het agrarisch buitengebied. Dit is op basis van het provinciale en gemeentelijke beleid niet mogelijk. In vervolg op deze brief zijn wij in overleg getreden met reclamant om alternatieve mogelijkheden te onderzoeken.

**19. Klomperweg 156 en 158 te Lunteren (T.Schimmel en E. Schimmel, Klomperweg 156 te Lunteren) 716794**

**Zienswijze**

Reclamant is van mening dat voor het perceel de aanduiding 'twee bedrijfswoningen' moet worden opgenomen. Reclamant is het niet eens met het standpunt van de gemeente zoals opgenomen in de brief van 30 mei 2012 (zaaknummer 711092). Daarin wordt aangegeven dat de bewoning van Klomperweg 156 tijdelijk is toegestaan op basis van een afgegeven gedoogverklaring op 31 juli 1985. Reclamant is niet bekend met deze gedoogverklaring. Verder vindt reclamant het vreemd dat deze verklaring pas in 1985 wordt afgegeven, terwijl het object Klomperweg 156 al sinds 1958 wordt bewoond.

**Antwoord**

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 een nota van uitgangspunten vastgesteld. Daarin is beschreven op welke wijze woningsplitsing en bewoning van bijgebouwen wordt beoordeeld. Uitgangspunt is dat bestaand gebruik dat onder de werking valt van het gebruiksovergangsrecht in beginsel wordt gelegaliseerd. Het gebruik van Klomperweg 156 voor bewoning valt niet onder de werking van het gebruiksovergangsrecht. Er is namelijk tijdig door de gemeente aangegeven dat bewoning niet is toegestaan. Het eerste signaal hiervoor is te vinden in de brief van 11 augustus 1958 (491/1958). Deze brief is verzonden naar aanleiding van een verleende bouwvergunning voor het geheel vernieuwen en uitbreiden van een schuur. In deze brief staat *'wij maken u er opmerkzaam op, dat de schuur niet als woning in gebruik zal mogen worden genomen'*. Dit is echter wel gebeurd en heeft vervolgens geleid tot brieven in 1985. Op 31 juli 1985 heeft de gemeente reclamant geïnformeerd over de strijdige situatie. Daarin is verder beschreven *"De bewoning zal moeten worden beëindigd terwijl het karakter van woonruimte aan de noodwoning zal moeten worden ontnomen door....."* Verder is in de brief vermeld *"Omdat de noodwoning reeds geruime tijd wordt bewoond én gezien de leeftijd van uw schoonouders hebben wij er geen bezwaar tegen dat de huidige toestand wordt gehandhaafd zo lang zij deze noodwoning bewonen"*. Met het voorgaande is tijdig door de gemeente aangegeven dat niet zal worden berust in de strijdige situatie en dat handhavend zal worden opgetreden. Daarmee valt het gebruik niet onder de werking van het overgangsrecht van het bestemmingsplan van 4 juli 1994. Op basis van de Nota van uitgangspunten komt het perceel daarmee niet in aanmerking voor legalisatie.

Volledigheidshalve merken wij op dat het vervolgtraject ook met de nodige zorgvuldigheid tot stand zal komen. Uitgangspunt is dat de dubbele bewoning op het perceel beëindigd moet worden, maar dat niet per direct mensen op straat woren gezet. In de nota van uitgangspunten is bepaald dat ook rekening zal worden gehouden met de ontstaansgeschiedenis en de persoonlijke situatie. Dit wordt in een afzonderlijk traject met reclamant besproken.

**20. Klomperweg 159 en 159a te Lunteren (Bylaer Advies- en tekenburo, Tolboomweg 16 te 3784 XC Terschuur) 713432**

**Zienswijze**

1. Reclamant is van mening dat de opgenomen inhoudsmaat voor het woongebouw Klomperweg 159/159a onjuist in het bestemmingsplan is opgenomen. Naar zijn mening is de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bebouwing 882 m<sup>3</sup>.
2. Reclamant verzoekt verder om de inhoudsmaat in het nieuwe bestemmingsplan te vergroten tot 1.023 m<sup>3</sup> in verband met toekomstige uitbreidingsplannen.

**Antwoord**

1. De zienswijze leidt tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. Op basis van een maatvastesituatietekening is de totale inhoud berekend. De inhoud wordt vastgesteld op 882 m<sup>3</sup> in plaats van 782 m<sup>3</sup>.
2. In het verleden is de woning zonder vergunning of gemeentelijke toestemming gesplitst in twee wooneenheden (159 en 159a). De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 besloten om bestaande situaties die onder de werking van het gebruiksovergangsrecht vallen te legaliseren. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in de Nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012. Als uitgangspunt is onder

andere gesteld dat uitsluitend de bestaande situatie wordt gelegaliseerd en dat geen extra versterking wordt toegevoegd in het agrarisch buitenbied. Het verzoek om de inhoudsmaat van het woongebouw te vergroten tot 1.023 m<sup>3</sup> kan daarmee niet worden gehonoreerd.

## **21. Kraaikamperweg 5a te Harskamp (Schriek & Hol BV, Kraaikamperweg 5a te Harskamp) 713733**

### **Zienswijze**

Reclamant heeft bezwaar tegen artikel 4.5, sub f, waarin een verbodsbepaling voor buitenopslag is opgenomen. Reclamant heeft ook een beroepsprocedure aanhangig gemaakt met betrekking tot dit onderdeel in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011. Hoewel de verbodsbepaling is gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011, is reclamant van mening dat er nog veel onduidelijkheden bestaan. De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de volgende twee aspecten:

1. Onduidelijkheid over 'bestaande buitenopslag vóór 23 juni 2011'. Naar de mening van reclamant is het begrip 'bestaande buitenopslag' voor meerdere uitleg vatbaar:
  - a. de buitenopslag zoals deze bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 23 juni 2011 daadwerkelijk op het perceel aanwezig was;
  - b. de maximaal toegestane buitenopslag wat op grond van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (vastgesteld 11 juli 1996) mogelijk was;
  - c. de buitenopslag zoals vergund door Gedeputeerde Staten van Gelderland in de milieuvergunning van 1 juli 2010.
2. De verbodsbepaling met ontheffingsmogelijkheid is niet gelijk te stellen met het bij recht toestaan van buitenopslag zoals dat in het bestemmingsplan van 1996 was opgenomen. Reclamant verzoekt dan ook om de verbodsbepaling voor buitenopslag te schrappen uit het bestemmingsplan.

### **Antwoord**

1. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met betrekking tot het aspect buitenopslag. In deze aanvulling zal duidelijk worden omschreven dat de toevoeging 'bestaande situaties vóór 23 juni 2011' betrekking heeft op: **feitelijk** bestaande buitenopslag die op basis van de voorgangers van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011 planologisch is toegestaan. Daarmee moet dus sprake zijn van buitenopslag die binnen de gegeven bestemming wordt toegelaten. Dat betekent dat de opslag gerelateerd moet zijn aan de gegeven bestemming. Deze uitleg komt overeen met de interpretatie van reclamant onder punt 1, sub a.

Vanwege de nieuwe koers in het bestemmingsplan van 23 juni 2011 om buitenopslag te reguleren, wordt voor de uitleg van artikel 4.5, sub f geen aansluiting gezocht bij de omvang in eventueel verleende milieuvergunningen. Dit kan namelijk beperkter zijn dan de *feitelijke* situatie. Daarenboven zal niet elke vorm van opslag milieuvergunningplichtig zijn. Indien sprake is van een milieuvergunningplichtige situatie, dan zijn de mogelijkheden uiteraard wel afhankelijk van de maximaal vergunbare situatie. Het kan namelijk niet zo zijn dat met het bestemmingsplan de milieuregelgeving aan de kant wordt gezet.

Met het voorgaande is naar onze mening voldoende duidelijk hoe artikel 4.5, sub f moet worden geïnterpreteerd.

2. Het is juist dat de aangepaste formulering van artikel 4.5, sub f in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid niet gelijk is te stellen met het planologische regime van het bestemmingsplan van 1994, 1996 en 2002. In lijn met het provinciale beleid is dit een weloverwogen keuze geweest om sturing te kunnen geven aan buitenopslag in het agrarisch buitengebied.

## **22. Krommesteeg 13 te Ede (S. Voorbij en M. Van der Meer, Krommesteeg 13 te 6718 TV Ede) 716778**

### **Zienswijze**

Reclamant is het niet eens met de opgenomen woonbestemming waarbij maar één woning is toegestaan. Reclamant geeft aan dat de hoofdwooning is gebouwd in de jaren '20. Omstreeks 1956 is een bijwoning aangebouwd en naar de mening reclamant sindsdien afzonderlijk bewoond geweest. Sinds 1991 is het perceel in eigendom geweest van de familie Van Gestel, waarvan in de periode 1999 - 2004 een volwassen zoon in de aangebouwde tweede woning heeft gewoond. In 2004 heeft

reclamant het perceel gekocht waarbij de dubbele bewoning is voortgezet. Verzocht wordt om de dubbele bewoning alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

**Antwoord**

De zienswijze wordt gehonoreerd. Het onderhavige perceel heeft een woonbestemming met aaneengebouwde woningen (nummers 13 en 13a). Om te beoordelen of sprake is van gebruiksovergangsrecht is voor deze bestemming de peildatum 19 december 2002 van toepassing. Uit aangeleverde bewijsmiddelen moet worden vastgesteld dat pand Krommesteeg 13 in elk geval vanaf 1999 als dubbel woonhuis in gebruik is geweest door de vorige bewoners. Vanaf de aankoop in 2004 is de dubbele bewoning voortgezet door reclamant. Ten behoeve van de dubbele bewoning wordt in het bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw' opgenomen met twee wooneenheden. Op basis van de Nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011) wordt de bestaande vergunde inhoudsmaat in het bestemmingsplan opgenomen. Het totale woongebouw mag maximaal 660 m<sup>3</sup> bedragen.

**23. Krommesteeg 36 en 36a te Ede (Agriteam Makelaars, Frankeneng 17h te 6716 AA Ederveen) 716384**

**Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat op 28 april 1988 een vergunning is verleend voor de uitbreiding van de woning Krommesteeg 36. Deze woning wordt sindsdien dubbel bewoond in verband met mantelzorg/samenwoning. Reclamant wil de dubbele bewoning behouden omdat deze voor 1994 is verleend. Reclamant wenst de mogelijkheid te behouden om de mantelzorgwoning in stand te houden zonder hem in de oude staat terug te brengen.

**Antwoord**

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. Zoals reclamant aangeeft is op 28 april 1988 een bouwvergunning verleend voor de uitbreiding van de bedrijfswoning Krommesteeg 36 (nummer BZ-88-192). Het gaat daarbij om het gewijzigd uitvoeren van een eerder vergund bouwplan op 23 september 1977 (nummer BZ-77-1038). In deze bouwvergunning is expliciet opgenomen dat de bedrijfswoning niet mag worden gesplitst in twee afzonderlijke woningen. Daarbij is zelfs een verklaring ondertekend door de eigenaar op 20 april 1988. Op basis van deze verklaring en de bouwvergunning is een tijdelijke gedoogtoestemming verleend voor inwoning/mantelzorg. Door deze tijdelijke gedoogsituatie is geen sprake van algemeen overgangsrecht en komt het perceel niet in aanmerking voor legalisatie. Zodra de tijdelijke situatie eindigt, mag de bedrijfswoning niet door andere personen dubbel worden bewoond. In reactie op het gestelde in de zienswijze wordt volledigheidshalve nog opgemerkt dat in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om medewerking te verlenen aan een nieuwe tijdelijke mantelzorgsituatie. Hiervoor verwijzen wij reclamant naar artikel 3.6.1 van de planregels van het bestemmingsplan.

**24. Laarweg 17a te Harskamp (Nysingh advocaten en notarissen, Postbus 9220 te 6800 KA Arnhem) 716387 en 716407**

**Zienswijze**

1. Reclamant geeft aan dat momenteel een beroepsprocedure aanhangig is met betrekking tot het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011. Essentie daarvan is dat wordt gevraagd om een woonbestemming met betrekking het object Laarweg 17a. Reclamant vraagt om de behandeling van een nieuw bestemmingsplan voor het onderhavige perceel uit te stellen totdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak heeft gedaan.
2. Verder geeft reclamant aan dat de zienswijze en het beroep tegen het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011 als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Reclamant is van mening dat de zelfstandige bewoning van het object Laarweg 17a onder de werking valt van het gebruiksovergangsrecht, dan wel onder de rechtsvoorgangers van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 1994 is gelegaliseerd.

**Antwoord**

1. Met betrekking tot dit onderdeel van de zienswijze merken wij op dat de Raad van State is verzocht om de behandeling van het bestemmingsplan van 23 juni 2011 op te schorten totdat



het plan van 2012 is vastgesteld. Volgens planning wordt het bestemmingsplan van 2012 namelijk behandeld in de gemeenteraadsvergadering van 27 september 2012. De Raad van State kan vervolgens beide plannen gevoegd behandelen op basis van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht. Op 19 juli 2012 heeft de Raad van State schriftelijk medegedeeld dat ons verzoek wordt gehonoreerd en de behandeling tot nader orde wordt uitgesteld.

2. Op 30 mei 2012 hebben wij reclamant schriftelijk geïnformeerd dat naar onze mening het gebruik van het object Laarweg 17a, ten behoeve van zelfstandige bewoning, niet onder de werking valt van het gebruiksovergangsrecht van 4 juli 1994. De gemeente heeft de bewoner/eigenaar namelijk vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan van 1994 aangeschreven dat de bewoning niet is toegestaan op basis van het bestemmingsplan en dat de gemeente hierin niet zal berusten (in juridisch opzicht is hiermee de strijdige situatie gewraakt). Helaas is het complete handavingsdossier in 2007 vernietigd, maar op basis van de beschikbare gegevens staat vast dat vóór 4 juli 1994 een handavingsprocedure is gestart. Dit kan worden afgeleid uit de brief van 29 november 1999 (kenmerk VH/1999/2077 m). In de inleiding staat vermeld dat bij brief van 26 april 1995 wederom is aangeschreven. Verder staat op de tweede pagina vermeld dat in de periode 1992 - 1996 uitvoerig is gecorrespondeerd met appellant over de strijdige situatie. Daarmee staat naar onze mening vast dat voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan van 1994 de situatie is gewraakt en valt daarmee niet onder de werking van het gebruiksovergangsrecht.

Reclamant stelt verder dat het gebruik al was gelegaliseerd onder de werking van de voorgangers van het bestemmingsplan van 1994. Deze stelling houdt in dat bovenvermelde aanschrijvingen onterecht zijn verzonden.

Voor de beoordeling moet eerst worden vastgesteld vanaf welke datum de bewoning is aangevangen. Vervolgens moet het dan geldende bestemmingsplan worden toegepast. Op basis van onze administratie stellen wij vast dat de bewoning vanaf 11 mei 1966 is aangevangen. Dit is de datum waarop een tijdelijke woonvergunning is afgegeven aan de heer C. Pater en zijn gezin (nr. 44.216). Daarmee is het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' relevant, hetgeen is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 september 1962. Daarbij merken wij volledigheidshalve op dat het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 1975 niet relevant is voor de onderhavige locatie, omdat goedkeuring is onthouden aan de agrarische bestemmingen. Het onderhavige perceel had daarbij een agrarische bestemming, zodat wordt teruggevallen op het planologische regime van 1962.

Voor het onderhavige perceel is de bestemming 'Cultuurgrond met bebouwing' relevant uit het plan van 1962. Daarin is bepaald dat alleen gebouwen mogen worden opgericht die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Gelet op de bouwvoorschriften (perceelsbreedte) was één bedrijf toegestaan met één bedrijfswoning op het onderhavige perceel. Verder maakte het bestemmingsplan van 1962 het mogelijk om een arbeiderswoning te realiseren van maximaal 350 m<sup>3</sup> indien sprake is van een bedrijfsoppervlakte van minimaal 15 hectare. Gelet op de omvang van het perceel van reclamant kon hier geen aanspraak op worden gemaakt. Wij concluderen dat op het perceel geen tweede woning is toegestaan op basis van eerdere bestemmingsplannen.

## **25. Laarweg 28 te Harskamp (H. Jacobs, Laarweg 28 te Harskamp) 715779**

### **Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat in het verleden afspraken zijn gemaakt over de sloop van de woning Laarweg 28 in verband met nieuwbouw. Naar de mening van reclamant mocht zijn moeder nog in de oude woning blijven wonen zolang zij leeft. Reclamant geeft aan dat zij het plan hebben om binnen afzienbare tijd de huidige agrarische bestemming (agrarische nevenactiviteit) in te leveren in ruil voor een extra woning. Deze woning is dan bestemd voor de huidige bewoners van het bijgebouw op het perceel Laarweg 28. Reclamant vraagt om de huidige situatie te gedogen zolang zijn moeder in het pand Laarweg 28 woont, mede gezien het lange aantal jaren dat de bestaande situatie al bestaat. Indien het bestemmingsplan voor bovenstaande regeling aangepast moet worden, vraagt reclamant om dit nu mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan om onnodige kosten te voorkomen.

### **Antwoord**

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. Het verzoek om een extra woning mogelijk te maken in het bestemmingsplan is op ontwikkeling gericht en moet afzonderlijk worden getoetst aan beleid en wetgeving. Daarbij merken wij op dat de realisatie van een extra woning in het agrarisch buitengebied zeer beperkt mogelijk is. De realisatie van een extra woning is onder voorwaarden mogelijk op basis van het Regiobeleid functieverandering. Daarvoor is compenserende sloop noodzakelijk. Het staat reclamant vrij om een aanvraag hiervoor in te dienen bij de gemeente. Voor wat betreft het verzoek om de bestaande strijdige situatie (bewoning van Laarweg 28 en de achterliggende schuur) te gedogen wordt opgemerkt dat dit niet in het bestemmingsplan wordt geregeld. Gelet op expliciete sloopafspraken in de bouwvergunning van 30 juli 2002 is dit niet waarschijnlijk. In onze administratie zijn geen aanknopingspunten te vinden dat sprake is van een tijdelijke gedoogsituatie. Dit aspect wordt begin 2013 inhoudelijk beoordeeld in het handhavingstraject.

### **26. Langesteeg 33 en 33a te Bennekom (W. van Manen, Langesteeg 33 te Bennekom) 716932**

#### **Zienswijze**

Reclamant is van mening dat voor het onderhavige perceel de bestaande gesplitste bedrijfswoning positief moet worden bestemd als dubbel woonhuis. In overleg met de gemeente is de bedrijfswoning in het verleden gesplitst in twee wooneenheden om een schrijnende situatie op te lossen. Hiervoor is in 1984 een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van de deel. Verder is daarvoor een extra huisnummer 33a toegekend. Reclamant geeft aan dat oud-wethouder Alberts destijds mondeling heeft toegezegd dat het altijd twee wooneenheden kunnen blijven. Verder beroept reclamant zich op het gelijkheidsbeginsel in verband met de legalisatie van diverse gesplitste woningen in het agrarisch buitengebied.

#### **Antwoord**

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 een nota van uitgangspunten vastgesteld. Daarin is beschreven op welke wijze woningsplitsing en bewoning van bijgebouwen wordt beoordeeld. Uitgangspunt is dat alleen bestaand gebruik wordt gelegaliseerd dat onder de werking valt van het gebruiksovergangsrecht van het plan van 1994. Daartegen kan namelijk niet meer handhavend worden opgetreden. In uw situatie is geen sprake van algemeen gebruiksovergangsrecht, maar van een tijdelijke gedoogbeschikking voor de inwoonsituatie. Op 24 april 1984 is hiervoor een bouwvergunning verleend (nr. 136/1984). Zoals reclamant aangeeft in de zienswijze is deze vergunning verleend om tegemoet te komen aan een schrijnende situatie. Op basis van onze administratie stellen wij vast dat de tijdelijke situatie goed is besproken en beschreven. In de bouwvergunning is het navolgende expliciet opgenomen: *'het onderhavige pand is één woning en moet dat blijven; Er mogen - nu en in de toekomst - geen twee afzonderlijke woningen ontstaan en de verschillende woonruimten dienen onderling bereikbaar te zijn en te blijven'*. Verder is op 22 november 1983 een verklaring ondertekend door reclamant dat de woning niet gesplitst zal worden. Daarin staat woordelijk dat u op de hoogte bent dat de woning Langesteeg 33 door de gemeente, ook na de verbouwing - als één agrarische bedrijfswoning zal worden aangemerkt. Verder heeft reclamant zelf een brief geschreven op 18 januari 1984 waarin wordt aangegeven dat aan de voorwaarde om de bedrijfswoning niet te splitsen zeker zal worden voldaan. Gelet op het voorgaande achten wij het aannemelijk dat het ook bij reclamant bekend moet zijn geweest dat het om een tijdelijke situatie gaat. Voor wat betreft het beroep op het gelijkheidsbeginsel merken wij op dat elke situatie is getoetst aan eerder genoemde Nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan. Daarmee wordt elk situatie op gelijke wijze beoordeeld.

### **27. Luntersekade 39 – 39a te Ederveen (P. van Dooren, Luntersekade 39 te Ederveen en C. van Dooren, Luntersekade 39a te Ederveen.**

#### **Zienswijze:**

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de aanduiding 'Woongebouw' voor het perceel Luntersekade 39 – 39a. Naar de mening van reclamant dient voor zowel Luntersekade 39 als Luntersekade 39a afzonderlijk een woonbestemming te worden opgenomen, zodat ze vrijstaand gebouwd kunnen worden. Reclamant geeft daarbij als onderbouwing dat reeds vanaf 1961 sprake is van twee woningen en twee huisnummers. Er wordt ook al jaren WOZ-belasting betaald voor twee woningen.

2. Reclamant is van mening dat onterecht de bouwmogelijkheden zijn beperkt tot de huidige omvang (948 m<sup>2</sup>). Daarbij geeft reclamant aan dat in 2000 een bouwvergunning is verleend voor de uitbreiding van de woning Luntersekade 39. Daarbij heeft ook al de discussie gespeeld of het om één of twee woningen ging. Uiteindelijk is daarbij geconcludeerd dat het om twee woningen ging volgens de inventarisatiekaart. Vervolgens is ook in 2008 een bouwvergunning verleend voor het vergroten en veranderen van de woning Luntersekade 39a. Naar de mening van reclamant moet daarmee de mogelijkheid worden geboden om elke woning uit te kunnen bereiden tot 600 m<sup>3</sup>.
3. Tot slot doet reclamant een beroep op het gelijkheidsbeginsel en verwijst naar het perceel Edeseweg 44 – 44a te Lunteren. Dit perceel is ook gesplitst in twee afzonderlijke woonbestemmingen.

**Antwoord:**

1/2. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 4 juli 1994 had het betreffende perceel de bestemming woondoeleinden met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Op basis van dit bestemmingsplan was op het perceel één woning toegestaan met een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup>. Op de plankaart (verbeelding) stond namelijk maar één woonaanduiding. In de herziening van dit bestemmingsplan in 1996 en 2002 is aan de bestemming woondoeleinden een bepaling toegevoegd dat 'bestaande aaneengebouwde woningen' zijn toegestaan. Daarbij is geen wijziging aangebracht in de bouwvoorschriften, zodat het totale woongebouw voor de dubbele bewoning maximaal 600 m<sup>3</sup> mocht bedragen, dan wel de bestaande maatvoering indien deze groter was. Vanaf dat moment waren echter wel twee wooneenheden in het woongebouw toegestaan (gebruiksregels).

Tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied op 23 juni 2011 is geen regeling opgenomen voor de 'aaneengebouwde woningen'. Dit wordt hersteld in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan van 2012. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de maximale bouwmogelijkheden uit de voorgaande bestemmingsplannen worden overgenomen. Dit is uitgebreid beschreven in de Nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan van 15 december 2011. Vanuit landschappelijk oogpunt achten wij het niet wenselijk om de bestaande 'aaneengebouwde woningen' (woongebouwen) planologisch te splitsen voor vrijstaande woningen.

U geeft aan dat in het verleden bouwvergunning is verleend voor uitbreiding van de woningen. Deze bouwvergunningverlening leidt niet tot de conclusie dat op het perceel twee vrijstaande woningen toegestaan kunnen worden. Zoals in de zienswijze is opgemerkt heeft bij de vergunningverlening de discussie gespeeld of sprake is van twee woningen. Op basis van de inventarisatiekaart is vastgesteld dat feitelijk sprake was van een aaneengebouwde woning. Op basis hiervan is de vergunning uiteindelijk verleend. De vergunde maatvoering hebben wij met een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan gezet. Voor het perceel is sprake van een totale inhoudsmaat van 948 m<sup>3</sup>. Wij achten het niet wenselijk om meer bebouwing toe te staan ter voorkoming van extra verstening in het buitengebied.

3. Reclamant doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel en vergelijkt naar het perceel Edeseweg 44 - 44a te Lunteren. Wij stellen vast dat het perceel Edeseweg 44 – 44a niet is gesplitst in twee afzonderlijke woonbestemmingen. In het bestemmingsplan heeft dit perceel ook de aanduiding 'Woongebouw' met het maximum aantal m<sup>3</sup>. Naar onze mening is hiermee de situatie vergelijkbaar met het perceel van reclamant. Er is daarmee geen sprake van ongelijke behandeling.

**28. Meikade 2 te Ede** (*Van Westreenen Adviseurs voor het buitengebied, Anthonie Fokkerstraat 1a te 3772 MP Barneveld*) 715180

**Zienswijze**

Reclamant is van mening dat onterecht de dubbele bewoning van het object Meikade 2 niet is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Reclamant exploiteert op het perceel een bouwbedrijf. Op het perceel is een bedrijfswoning gesitueerd waarvoor in juli 1995 bouwvergunning is verleend voor vergroting en verandering. Reclamant is van mening dat uit de vergunningtekening duidelijk blijkt dat sprake is van een woongebouw met twee afzonderlijk functionerende woningen. Iedere woning heeft een eigen ingang en heeft eigen sanitaire ruimtes. Hoewel het college meent dat

geen sprake is van overgangsrecht met betrekking tot de bestaande dubbele bewoning, is ontegenzeggelijk sprake van een vergund gebouw. De woning is dermate aangepast dat deze structureel door twee gezinnen kan (en moet) worden bewoond. Het beëindigen van dubbele bewoning leidt tot leegstand van 50% van het gebouw, omdat het gebouw niet meer efficiënt door één gezin bewoond kan worden. In dit licht acht reclamant het niet reëel dat de dubbele bewoning moet worden beëindigd.

#### **Antwoord**

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. In vervolg op het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad op 15 december 2011 een nota van uitgangspunten vastgesteld voor het nieuwe bestemmingsplan van 2012. Daarin is onder andere beschreven dat woningsplitsing niet is toegestaan en dat nog eenmalig een uitzondering wordt gemaakt voor bestaande situaties die onder de werking van het gebruiksovergangsrecht vallen. Dit zijn immers lang bestaande situaties waartegen handhavend optreden niet meer mogelijk is. Met betrekking tot het perceel Meikade 2 hebben wij vastgesteld dat op 10 juli 1995 een bouwvergunning is verleend voor het vergroten en veranderen van de bedrijfswoning ten behoeve van inwoning (nr. BZ-95-0284). Hierbij is door de eigenaren/bewoners een verklaring ondertekend dat de bedrijfswoning niet gesplitst zal worden in twee afzonderlijke zelfstandige woningen en dat het een tijdelijke situatie betreft. Verder stellen wij vast dat de bedrijfswoning vóór deze datum niet dubbel bewoond is geweest. Gelet op het voorgaande komt het betreffende perceel niet in aanmerking voor legalisatie.

#### **29. Meulunterseweg 32 te Lunteren (Architectenbureau D.B.L. Lunteren BV, Meulunterseweg 34 te 6741 HN Lunteren) 715129**

##### **Zienswijze**

In de retrospectieve toets, behorende bij het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan, wordt het onderhavige perceel gewijzigd. In verband met een gerealiseerd (vergund) parkeerterrein is het bestemmingsvlak gewijzigd. Bij de aanlegvergunning is destijds abusievelijk een verkeerde situatietekening ingediend door aanvrager. In overleg met Stichting Landschapsbeheer Gelderland is in een gezamenlijk project een overeenkomst gesloten voor het aanleggen en in stand houden van een haag rondom de gehele parkeerplaats. Na realisatie kwam het hiaat in de maatvoering naar voren. Reclamant verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan hierop aan te passen, zodat de bestaande en overeengekomen maatvoering wordt verwerkt.

##### **Antwoord**

De zienswijze wordt gehonoreerd. Op 30 maart 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor de aanleg van het parkeerterrein (nr. 2012W0046). De feitelijke situatie wijkt slechts op ondergeschikte onderdelen af van het vergunde parkeerterrein. Er bestaat vanuit landschappelijk oogpunt geen bezwaar om de geringe overschrijding op te nemen in het definitieve bestemmingsplan.

#### **30. Meulunterseweg 86 te Lunteren (Van Westreenen Adviseurs voor het buitengebied, Anthonie Fokkerstraat 1a te 3772 MP Barneveld) 714980**

##### **Zienswijze**

1. Reclamant geeft aan dat momenteel een beroepsprocedure aanhangig is met betrekking tot het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011. Essentie daarvan is dat wordt gevraagd om een passende bestemming voor het bestaande bedrijf (transportbedrijf). Reclamant is van mening dat een bedrijfsbestemming moet worden opgenomen voor het bestaande volwaardige transportbedrijf. In vervolg op de actualisatie van het bestemmingsplan van 2011 stelt het college in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan voor om de aanduiding 'Stallingsruimte' toe te voegen ten behoeve van de bestaande schuur. Naar de mening van reclamant is dit onvoldoende voor de bestaande bedrijfsvoering. De bedrijfsvoering bestaat namelijk uit het stallen van spullen als het vervoeren ervan. Verder geeft reclamant aan dat onder nummer A-2002-065 en 2009-M-064 een melding Besluit opslag en transport milieubeheer en een melding in het kader van het Activiteitenbesluit is verleend. Naar de mening van reclamant biedt deze melding voldoende grond voor het toekennen van een bedrijfsbestemming.
2. Reclamant geeft verder aan dat een voldoende ruim bouwvlak/bestemmingsvlak moet worden opgenomen, zodat in de toekomst een uitbreiding van het bedrijf mogelijk is. Het huidige bestemmingsvlak is dermate klein ingetekend dat het gebruik van de stallingsruimte beperkt

wordt; er is onvoldoende manoeuvreerruime. Reclamant verzoekt om ten minste het verharde gedeelte binnen het bestemmingsvlak te leggen.

### **Antwoord**

1. Het verzoek van reclamant om een volwaardige bedrijfsbestemming op te nemen kan niet worden gehonoreerd. Het toestaan van nieuwe bedrijfsbestemmingen is in het agrarisch buitengebied slechts beperkt mogelijk. In het kader van het regionale beleid 'Functieverandering en nevenactiviteit' bestaan nog mogelijkheden in combinatie met compenserende sloop. Daarbij merken wij op dat niet elke bedrijfsactiviteit passend is in het buitengebied, hetgeen eveneens is beschreven in het regionale beleid.

Het opnemen van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – stallingsruimte' is gebaseerd op activiteiten die in de loop der jaren op het perceel zijn gegroeid en vallen onder de werking van het gebruiksovergangsrecht. De gemeente wil het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied opschonen voor zover activiteiten onder de werking van het gebruiksovergangsrecht vallen en er geen wettelijke belemmeringen bestaan tegen legalisatie. Deze situaties zijn namelijk niet meer handhaafbaar. Voor de beoordeling van het gebruiksovergangsrecht is het bestemmingsplan van 4 juli 1994 van belang. Daarin is namelijk geen voorbehoud gemaakt in het overgangsrecht met betrekking tot strijdig gebruik. Dat betekent dat de activiteit die op 4 juli 1994 plaatsgevond op het perceel als uitgangspunt wordt genomen. Voor het onderhavige perceel zijn wij van mening dat de aanduiding 'Stallingsruimte' aansluit bij het gebruik dat op 4 juli 1994 plaatsvond. Dit wordt in het navolgende toegelicht.

Reclamant is sinds 1965 eigenaar van het betreffende perceel. In 1968 is reclamant een transportonderneming gestart met één vrachtwagen vanuit het perceel Meulunterseweg 86. Daarbij was geen sprake van een op- en overslaglocatie op het perceel, maar reed reclamant met name voor één specifiek bedrijf met zijn eigen vrachtwagen. Het feitelijke gebruik op het perceel bestond daarbij met name uit het stallen van de vrachtauto. In de loop der jaren zijn er twee vrachtwagens bijgekomen en één oplegger. In 2001 heeft reclamant een bouwvergunning aangevraagd voor het herbouwen van een oude schuur op het perceel. Volgens onze administratie heeft daarbij het gebruiksovergangsrecht, voor wat betreft het stallen van de vrachtauto, ook centraal gestaan. De aangevraagde bouwvergunning voor garage/berging (zie bouwaanvraag) is op 16 januari 2002 verleend op basis van het overgangsrecht (BZ-20010886). Gelet op de aanvraag, bouwvergunning en bijbehorende gewaarmerkte situatietekening, blijkt dat het uitsluitend om stalling gaat van de vrachtwagens. Verder is op dezelfde basis in 2002 nog een gewijzigde bouwvergunning verleend (2002B0969).

Volgens de ons ter beschikking staande gegevens is ruim na 1994 het gebruik uitgebreid met een kleine werkplaats en wasruimte. Dit gebruik valt daarmee niet onder de werking van het gebruiksovergangsrecht. Wel is het mogelijk om voor deze activiteiten een omgevingsvergunning aan te vragen voor afwijkend gebruik (kleinschalige bedrijfsactiviteiten; artikel 15.6.1 van het bestemmingsplan). Gelet op de geaccepteerde melding in het kader van het Activiteitenbesluit zijn geen milieuhygiënische belemmeringen te verwachten.

Naar onze mening hebben wij met het voorgaande een passende regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

2. Het verzoek om het bestemmingsvlak te wijzigen wordt gehonoreerd. Bij nadere bestudering van de situatie is het logisch om de bestaande verharding op het perceel binnen het bestemmingsvlak te leggen. Deze ruimte is immers nodig om vrachtauto's te stallen in de loods.

### **31. Molenweg 65 te Lunteren (E. Abels, Molenweg 65 te Lunteren ) 712118 en 715017**

#### **Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat de gemeente in een brief van 30 mei 2012 aangeeft dat de woning Molenweg 65 vanwege overgangsrecht wordt opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Reclamant acht het onduidelijk waarom de gemeente spreekt van twee woningen op één perceel. Volgens een bijgevoegd uittreksel van het Kadaster blijkt dat het perceel al in 1960 is gesplitst in twee

afzonderlijke percelen. Ook in latere stukken van het Kadaster staan de twee percelen steeds afzonderlijk vermeld. Reclamant heeft in een aanvullende zienswijze een brief van de gemeente overgelegd van 28 januari 1985. Daarin wordt toestemming verleend voor permanente bewoning van het pand Molenweg 65. Reclamant verzoekt om voor het object Molenweg 65 een woonbestemming op te nemen.

#### **Antwoord**

De zienswijze is gebaseerd op een misverstand. In een telefonisch onderhoud met reclamant op 17 juli 2012 is naar tevredenheid ambtelijk uitleg gegeven over de situatie. In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan wordt het perceel gewijzigd conform het verzoek in de zienswijze. Wij hebben namelijk vastgesteld dat voor de betreffende woning op 20 september 1991 een bouwvergunning is verleend voor het gedeeltelijk vernieuwen en veranderen van deze woning (nr. BZ-91-0698). Daarmee hebben wij de huidige bewoning erkend. Op basis van de Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan van 2012, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011, komt het perceel daarmee in aanmerking voor legalisatie.

#### **32. Otterloseweg 17b te Wekerom (Van Westreenen Adviseurs voor het buitengebied, Anthonie Fokkerstraat 1a te 3772 MP Barneveld) 716611**

##### **Zienswijze**

In het ontwerp-bestemmingsplan is aangegeven dat de vorm van het bouwvlak is aangepast aan de verleende milieuvergunning van 2010. Naar de mening van reclamant is dit niet juist overgenomen. De enige aanpassing betreft het aanpassen van het bouwvlak in verband met een vergunde kalverenstal. Een groot deel van het bouwvlak is ten oosten van het bedrijf getekend. Voor deze gronden is geen milieuvergunning van toepassing. Het betreft gronden die niet in eigendom zijn van reclamant. Verzocht wordt om de situatie van de milieuvergunning van 9 maart 2010 over te nemen. De gewenste vorm is in de zienswijze aangegeven. Verzocht wordt om deze situatie over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

##### **Antwoord**

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. Voorop stellen wij vast dat de situatietekening, behorende bij de zienswijze, niet in overeenstemming is met de verleende milieuvergunning van 9 maart 2010 (2008WM88). De aangegeven oppervlakte van het perceel door reclamant is veel ruimer dan in de milieuvergunning is vermeld. Verder is in de verleende milieuvergunning geen extra bedrijfswoning aangeduid. Dit staat wel op de tekening van reclamant. Voor zover wij in de retrospectieve toets van het bestemmingsplan spreken over het opnemen van de vergunde milieusituatie wordt bedoeld op de bebouwing die hiervoor noodzakelijk is. Dit is in het ontwerp-bestemmingsplan correct overgenomen. Het verder opschuiven van het bouwvlak in noordwestelijke richting achten wij vanuit landschappelijk oogpunt niet aanvaardbaar. Daarbij nemen wij in ogenschouw dat het bedrijf perceel zonder toestemming in 2004 privaatrechtelijk is afgesplitst van de bedrijfswoning Otterloseweg 17a en dat achter deze bedrijfswoning nog voldoende ruimte beschikbaar is. De privaatrechtelijke splitsing/verdeling mag daarbij naar onze mening niet leidend zijn.

#### **33. Otterloseweg 76a te Wekerom (G. Jansen, Otterloseweg 76a te Wekerom) 717503**

##### **Zienswijze**

Voor het onderhavige perceel is in het voorliggende bestemmingsplan een wijziging doorgevoerd. Reclamant geeft aan dat de situering van het bestemmingsvlak niet in overeenstemming is met hetgeen is besproken. Dit blijkt ook uit de landschappelijke inpassing die in het bestemmingsplan is opgenomen. Verzocht wordt om de grens van het bestemmingsvlak aan de zuidzijde gelijk te houden met Otterloseweg 76.

##### **Antwoord**

De zienswijze wordt gehonoreerd. Het opgenomen bestemmingsvlak op de verbeelding wijkt aan de zuidzijde af van het landschappelijke inrichtingsplan. Tegen deze ondergeschikte wijziging van het bestemmingsvlak bestaat geen bezwaar.

**34. Oudendijk 39 en 39a te Ederveen (Kreeft Consultancy, Van Broeckhuysenstraat 23 te 6721 TC Bennekom) 716830**

**Zienswijze**

Op het perceel van reclamant wordt een bijgebouw permanent bewoond (Oudendijk 39a). Reclamant heeft op 30 mei 2012 een brief ontvangen dat de bewoning van het bijgebouw niet voldoet aan de Nota van uitgangspunten, die is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011. In de brief wordt aangegeven dat een heroverweging kan worden gemaakt als bewijs wordt aangeleverd waaruit kan worden vastgesteld dat sprake is van gebruiksovergangsrecht. Onder toezending van diverse foto's, verklaringen van omwonenden en een notariële akte verzoekt reclamant om het bestemmingsplan alsnog aan te passen. Reclamant verzoekt om voor het bijgebouw de aanduiding 'Bewoning bijgebouw' op te nemen.

**Antwoord**

De zienswijze leidt tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan Het perceel heeft een woonbestemming waarbij sprake is van bewoning van een bijgebouw (bekend als Oudendijk 39a). Voor de beoordeling van het gebruiksovergangsrecht geldt hiervoor de peildatum van 4 juli 1994. Reclamant heeft diverse bewijsmiddelen aangeleverd (foto's, notariële akte en getuigenverklaringen) waaruit moet worden vastgesteld dat het object Oudendijk 39a voor 4 juli 1994 bewoond is geweest en bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden. Verder zijn geen aanschrijvingsprocedures bekend om de bewoning te (laten) beëindigen. Conform de Nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011, komt het perceel daarmee in aanmerking voor legalisatie. Er bestaan geen wettelijke belemmeringen tegen de planologische wijziging. Het uitgangspunt voor de legalisatie is dat geen extra versterking mag worden toegevoegd aan het agrarisch buitengebied. Dat betekent dat slechts de huidige omvang in het bestemmingsplan wordt opgenomen via de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - bewoning bijgebouw'.

**35. Poelweg 16a te Ederveen (M. Heebink, Poelweg 16 te 6744 PJ Ederveen) 714016**

**Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat in het ontwerp-bestemmingsplan onterecht de mogelijkheid is opgenomen om permanent te wonen in het bijgebouw Poelweg 16a. Naar de mening van reclamant is de bewoning van dit object illegaal en is slechts sprake van een tijdelijke gedoogsituatie, omdat dit gedeelte van het perceel destijds op nogal vreemde manier is afgesplitst. De vorige eigenaar van het perceel Poelweg 16 heeft de schuur met stuk grond (Poelweg 16a) in 2000 verkocht. Daarbij ging het niet om een bewoond bijgebouw.

**Antwoord**

Het ontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd. Wij hebben besloten om de wijziging van het onderhavige perceel uit het bestemmingsplan van 2012 te laten. Dat betekent dat het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011 vooralsnog van toepassing blijft. Vanwege de gevoeligheid van de planologische wijziging willen wij eerst in goed overleg met de eigenaren de situatie bespreken. De gemeente zal hierin het initiatief nemen. Gelet op de planning van het voorliggende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de uitkomst nog te verwerken in dit bestemmingsplan.

**36. Rijksweg 38 en 38a te Ederveen (Van den Dikkenberg, Rijksweg 38 te Ederveen ) 715511**

**Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan diverse woningsplitsingen worden gelegaliseerd. Voor het perceel Rijksweg 38 en 38a is dit vooralsnog niet opgenomen. In het bevolkingsregister is eenvoudig te verifiëren dat het perceel Rijksweg 38 en 38a voor 1992 is gesplitst in twee wooneenheden. Reclamant verzoekt om dit alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

**Antwoord**

Het is juist dat in het voorliggende bestemmingsplan diverse woningsplitsingen worden gelegaliseerd. Op basis van de beschikbare gegevens hebben wij voor het onderhavige perceel tot heden nog geen goede inhoudelijke beoordeling kunnen maken. Wij hebben reclamant op 31 mei 2012 schriftelijk geïnformeerd (brief met zaaknummer 711452) dat de inhoudelijke behandeling enkele maanden wordt

opgeschoven. Verder hebben wij daarbij aangegeven dat reclamant wordt benaderd voor het maken van een afspraak. Zodra alle gegevens beschikbaar zijn, wordt een inhoudelijke beoordeling gemaakt. Indien daaruit blijkt dat het bestemmingsplan kan worden gewijzigd, dan wordt dit meegenomen in één van de volgende herzieningen. In verband met de voortgang van het voorliggende bestemmingsplan, achten wij het niet wenselijk deze gevallen nog te betrekken in dit bestemmingsplan.

**37. Roekelseweg 29 te Wekerom (H. van den Berg, Roekelseweg 29 te Wekerom) 716787**

**Zienswijze**

Reclamant verzoekt om de vorm van het agrarische bouwvlak aan te passen. In verband met uitbreidingsplannen is een andere situering gewenst. Verzocht wordt om het bouwvlak aan de noordoostzijde uit te breiden. Deze oppervlakte kan in mindering worden gebracht aan de zuidzijde van het perceel.

**Antwoord**

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. Het verzoek om de vorm van het bouwvlak te wijzigen is niet eerder ter beoordeling aan ons voorgelegd. In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan zijn nieuwe ontwikkelingen verwerkt die wij uitgebreid hebben getoetst aan het geldende beleid en wetgeving. Wij hebben de zienswijze tevens geregistreerd als verzoek om bestemmingsplanherziening. Het verzoek zal in de aankomende periode inhoudelijk worden beoordeeld door diverse vakafdelingen. Vervolgens wordt het resultaat afzonderlijk kenbaar gemaakt in een globale-toetsbrief. Op basis van deze brief kan reclamant besluiten om een formele aanvraag in te dienen. Vanwege de planning van het voorliggende bestemmingsplan, kan dit verzoek niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

**38. Schampsteeg 10 te Ede (Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters, Heidelaan 15-b te 8453 XG Oranjewoud) 714425**

**Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat op het perceel naast de agrarische activiteiten sinds jaar en dag ook andere activiteiten worden uitgeoefend, zoals de handel in agrarische producten en de op- en overslag van producten. In het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan van 2009 was nog de aanduiding 'Transport' op de verbeelding aangeduid. Verder is een kantoor aanwezig. Reclamant verzoekt om deze bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

**Antwoord**

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het perceel niet gewijzigd ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan van 23 juni 2011. Conform de vergunde situatie is voor een deel van het perceel de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - transportbedrijf' opgenomen. De aangegeven activiteit is daarmee in overeenstemming met het bestemmingsplan.

**39. Schampsteeg 12 te Ede (Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters, Heidelaan 15-b te 8453 XG Oranjewoud) 714425**

**Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat voor het perceel Schampsteeg 12 de bestemming 'Bedrijf' is toegekend met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – loonwerkbedrijf'. Verder zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bijlage van de planregels. Reclamant heeft geen bezwaar tegen de bestemming 'Bedrijf' en de specifieke aanduiding. Op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is echter ook een ijs- en een broodfabriek toegestaan. Hiertegen bestaat geen bezwaar, mits zij geen belemmeringen opleveren voor de bedrijfsactiviteiten van reclamant. Dit klemt te meer, omdat op het perceel van reclamant (Schampsteeg 10) intensieve veehouderij is toegestaan.

**Antwoord**

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. De benoemde bedrijfsactiviteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten heeft geen nadelige invloed op de intensieve veehouderij van reclamant ten opzichte van het huidige gebruik van dat perceel als loonwerkbedrijf. Van belang is namelijk dat voor al deze activiteiten sprake is van 'niet gevoelige objecten' conform de milieuwetgeving. Daarmee wordt het perceel van reclamant niet extra belemmerd.



**40. Valkse Binnenweg 1, 1a en 3 te Lunteren (Graaskamp Adviseur Milieu en Ruimtelijke Ordening, De Cotelaer 67 te 3772 BS Barneveld) 716066**

**Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat op het perceel feitelijk drie woningen aanwezig zijn (1, 1a en 3). In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan zijn slechts twee woningen bestemd (1 en 3). Naar de mening van reclamant moet ook de woning 1a in het bestemmingsplan worden opgenomen.

**Antwoord**

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. Het perceel heeft een agrarische bestemming waarop twee bedrijfswoningen zijn toegestaan (Valkse Binnenweg 1 en 3). Het object Valkse Binnenweg 1a betreft een voormalige noodwoning waarbij sprake was van een tijdelijke woonsituatie. In het kader van een verleende bouwvergunning op 26 mei 1985 is door de eigenaren/bewoners een verklaring ondertekend waarin uitdrukkelijk is opgenomen dat sprake is van een tijdelijke woonsituatie (bouwvergunningnummer 804-1985). Door deze verklaring is sprake van een tijdelijke gedoogsituatie en valt het gebruik niet onder de werking van het gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan van 4 juli 1994. In verband met het tijdelijke karakter van bewoning is in de verklaring ook opgenomen dat de tijdelijke bewoning eenvoudig van opzet moet worden gehouden. Verder is in de verklaring opgenomen dat het betreffende object na beëindiging van bewoning wordt gesloopt of verbouwd tot bedrijfsruimte. Op basis van de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA) stellen wij vast dat de bewoning is geëindigd op 24 oktober 1998. Daarmee is het gedoogbesluit uitgewerkt en moeten de gemaakte afspraken worden nagekomen. In strijd met de afspraken is het object echter op 11 december 2007 weer in gebruik genomen voor bewoning volgens de GBA. Gelet op de recente heringebruikname van het object is geen sprake van gebruiksovergangsrecht en komt het perceel niet in aanmerking voor legalisatie.

**41. Veenstraat 4a en 4b te Lunteren (W.C.H. Brunekreef, Berkhofweg 30 te 6741 XS Lunteren) 716441 en 717240**

**Zienswijze**

Reclamant is van mening dat in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan onterecht de bestaande dubbele bewoning van het perceel Veenstraat 4a en 4b niet is opgenomen. Uit een ingesteld onderzoek door reclamant is gebleken dat vanaf 1957 sprake is van dubbele bewoning. In de zienswijze wordt verder een verslag gegeven van de personen die op het perceel hebben gewoond. Op basis hiervan doet reclamant een beroep op het gebruiksovergangsrecht en verzoekt de gemeente om de dubbele bewoning in het bestemmingsplan op te nemen.

**Antwoord**

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op 13 juli 2012 een persoonlijk onderhoud plaatsgevonden met de gemachtigde van reclamant, de heer W.C.H. Brunekreef. Wij hebben namelijk vastgesteld dat de aanwezige woning Veenstraat 4a en 4b onderdeel uitmaakt van de bedrijfsbestemming op dit perceel en planologisch moet worden beschouwd als bedrijfswoning. Los van de vraag of de bestaande dubbele bewoning onder de werking valt van het gebruiksovergangsrecht met betrekking tot het bestemmingsplan van 4 juli 1994, is sinds 2005 een strijdige situatie ontstaan voor wat betreft het gebruik ten behoeve van 'burgerbewoning'. Met dit laatste wordt bedoeld dat er personen in een bedrijfswoning wonen die geen binding hebben met het aanwezige bedrijf. Dit heeft consequenties voor de wettelijke milieuzonering van bedrijven met gevoelige objecten (burgerwoningen). Vanwege de voortgang van de herziening van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied, is met de gemachtigde afgesproken dat binnen de beoordelingstermijn van de zienswijzen geen inhoudelijke beoordeling kan plaatsvinden. Zonder toezeggingen te kunnen doen over het uiteindelijke resultaat is met de gemachtigde afgesproken dat de gemeente in samenspraak met de eigenaren en eventueel andere belanghebbenden een onderzoek gaat doen naar de mogelijkheden voor dit perceel. Verder hebben wij vastgesteld dat de huisnummering van het perceel niet eenduidig is opgenomen in onze administraties (WOZ en BAG). Dit zal ook punt van aandacht zijn in het vervolgonderzoek dat wij in gaan starten.

## **42. Vitterweg 18 te Lunteren (DAS Rechtsbijstand, Postbus 338 te 5201 AH S-Hertogenbosch)**

### **Zienswijze**

1. Naar de mening van reclamant heeft zijn perceel onterecht een woonbestemming met de aanduiding 'Agrarische nevenactiviteiten'. Deze bestemming is op 23 juni 2011 tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan opgenomen en wordt in het voorliggende ontwerp van 2012 overgenomen. In het plan van 1994, alsmede de herziening daarvan in 2002, had het perceel van reclamant een agrarische bestemming met de aanduiding 'Groot'. Reclamant wenst de agrarische bestemming te behouden en vindt dat de gemeente onterecht een ondergrens van 20 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid) hanteert.
2. Verder geeft reclamant aan dat het ontwerp-bestemmingsplan geen rekening houdt met een verleende bouwvergunning die nog niet is gerealiseerd.
3. Naar de mening van reclamant houdt het ontwerp-bestemmingsplan onterecht geen rekening met een vrijstellingsbepaling in het bestemmingsplan van 1994 en 2002 t.b.v. extra bouwruimte voor natuureducatie.
4. Reclamant geeft aan dat in artikel 1 en 15 is verzuimd om aan te geven wat onder 'agrarische nevenactiviteit' moet worden verstaan.
5. Reclamant geeft aan dat op het perceel ook activiteiten op het gebied van burgerlijke en utiliteitsbouw en kunstnijverheid worden uitgevoerd. Reclamant wil hiervoor de aanduiding 'Multifunctioneel gebruik'.
6. Reclamant geeft aan dat het onderhavige perceel ligt in landbouwontwikkelingsgebied. Reclamant vreest voor extra stankoverlast en een verminderde luchtkwaliteit als agrarische bedrijven worden vergroot op basis van de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan. In dat kader is reclamant van mening dat:
  - a. in het ontwerp-bestemmingsplan niet is beschreven hoe het Reconstructieplan specifiek zijn vertaling heeft gekregen;
  - b. de uitbreidingsruimte in het ontwerp-bestemmingsplan ruimer is dan het Reconstructieplan toelaat, omdat percelen gesplitst kunnen worden. In het bestemmingsplan is niet aangegeven op welke wijze dit wordt tegengegaan.
7. Reclamant geeft aan dat de Vitterweg veel stofoverlast veroorzaakt. In dat kader wenst reclamant uitdrukkelijk dat in het bestemmingsplan voorschriften worden opgenomen dat de Vitterweg bestraat kan worden.
8. Reclamant heeft bezwaar tegen het bouwvoorschrift dat 15 meter van de weg mag worden gebouwd. Reclamant stelt daarmee dat de kans toeneemt dat intensieve veehouderijen dichterbij zijn perceel worden gerealiseerd.
9. Reclamant maakt bezwaar tegen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische landschapswaarden'. Naar de mening van reclamant worden de mogelijkheden van zijn perceel daarmee beperkt.
10. Reclamant verzoekt tot slot om artikel 28.2, sub b (ondergronds bouwen) van de voorschriften aan te passen. Uitdrukkelijk moet hier de mogelijkheid worden opgenomen dat een buitentoeegang mogelijk is voor gebruik bij calamiteiten.

### **Antwoord**

1. Zoals reclamant aangeeft heeft het perceel in het bestemmingsplan van 23 juni 2011 een woonbestemming gekregen met de aanduiding 'Agrarische nevenactiviteit'. Een verantwoording van onze keuze is uitvoerig opgenomen in de Nota van zienswijze behorende bij het plan van 2011. Reclamant heeft een procedure aanhangig gemaakt bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden aangegeven, zodat ons standpunt hierin ongewijzigd blijft. Korthedshalve verwijzen wij naar het bestemmingsplan van 23 juni 2011 met bijbehorende documenten. In het voorliggende bestemmingsplan van 2012 is de bestemming van 2011 overgenomen.
2. Wij nemen aan dat reclamant hiermee doelt op de bouwvergunning van 28 februari 2005 (BZ-2004B0702). Wij stellen vast dat het bestemmingsplan de uitvoering van het bouwplan niet belemmert. Op de eerste plaats is in de begripsbepalingen onder 'bestaande bebouwing' opgenomen dat ook vergunde bebouwing nog kan worden gerealiseerd. Verder stellen wij vast dat het bouwplan past binnen het vastgestelde bouwvlak.
3. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van 23 juni 2011 hebben wij er voor gekozen om deze vrijstellingsbepaling niet over te nemen. Deze bepaling is onder het vorige bestemmingsplan vrij weinig gebruikt en draagt naar onze mening niet bij aan de doelstelling van landschapsbeheer en/of natuureducatie. Het bestemmingsplan biedt

- voldoende bouwmogelijkheden binnen de bouwvlakken waar initiatiefnemers dergelijke activiteiten kunnen ontplooiën.
4. In artikel 1 (begripsbepalingen) is de agrarische nevenactiviteit als volgt gedefinieerd: 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 de opslag van ter plaatse voortgebrachte producten is toegestaan. Wij kunnen reclamant dan ook niet volgen in zijn betoog dat in het plan de agrarische nevenactiviteit niet is beschreven.
  5. Het verzoek van reclamant is gericht op een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het geldende planologische regime. Hiervoor is door reclamant geen aanvraag ingediend. Volledigheidshalve merken wij op dat in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Wellicht biedt dit mogelijkheden voor de activiteiten van reclamant. Korthedshalve wordt verwezen naar artikel 15.6.1. van het bestemmingsplan.
  6. De flexibiliteitsbepalingen zijn in het voorliggende bestemmingsplan van 2012, voor wat betreft de maximale bouwmogelijkheden, niet gewijzigd ten opzicht van het bestemmingsplan van 23 juni 2011. In reactie op de stelling van reclamant wordt als volgt gereageerd:
    - a. In paragraaf 2.3.3.1 (thema uitbreiding bebouwing op agrarische bouwvlakken) zijn de flexibiliteitsbepalingen uitvoerig beschreven. Daarbij is ook ingegaan op de bepalingen van het Reconstructieplan. Wij kunnen reclamant daarmee niet volgen in zijn betoog.
    - b. In het bestemmingsplan is opgenomen dat per bouwvlak maar één bedrijf/inrichting is toegestaan. Binnen de kaders van het bestemmingsplan kunnen percelen daarmee niet worden gesplitst.
  7. Wij stellen vast dat de Vitterweg een verkeersbestemming heeft. In de planregels is geen verbod opgenomen om de Vitterweg te verharderen. De gemeente is eigenaar van de Vitterweg en heeft voor de zandwegen de Nota zandwegen vastgesteld (17 december 2009). Het staat reclamant vrij om een afzonderlijk verzoek in te dienen om de Vitterweg (gedeeltelijk) te laten verharderen. Dit verzoek wordt getoetst aan eerder genoemde nota.
  8. Gelet op de ligging van het perceel Vitterweg 18 is het ons niet duidelijk op welke wijze de afstand tot de weg een nadelige invloed heeft op het perceel van reclamant. Daarenboven merken wij op dat elke uitbreiding moet voldoen aan de wettelijke afstandsnormen, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
  9. Op de eerste plaats merken wij op dat de cultuurhistorische landschapswaarden voor het agrarisch buitengebied zijn geïnventariseerd in een cultuurhistorisch onderzoek (Breimer, J., L.J. Keunen, J. Neefjes & N.W. Willemse, 2010: Archeologie, cultuurlandschap en historische (steden)bouwkunst in de gemeente Ede. Cultuurhistorische inventarisatie van het agrarisch buitengebied. RAAP-rapport 2000. Weesp). Deze waarden zijn in het bestemmingsplan beschermd via een dubbelbestemming. Daarbij merken wij op dat geen bouwverbod is opgenomen, maar een bevoegdheid om nadere eisen te stellen. Op deze wijze kan sturend worden opgetreden om bij initiatieven de geïnventariseerde waarden te beschermen, zonder dat een algemeen bouwverbod wordt opgenomen. Naar onze mening staan de rechten van eigenaren daarmee in goede balans met de bescherming van cultuurhistorische waarden.
  10. In het bestemmingsplan van 23 juni 2011 is deze bepaling al opgenomen. Daarbij is weloverwogen de bepaling opgenomen dat het ondergrondse bouwwerk uitsluitend vanuit het gebouw toegankelijk mag zijn. Ter bescherming van de landschappelijke kwaliteit wordt hiemee voorkomen dat grotere en kleinere hellingsbanen worden aangelegd. De zienswijze leidt daarmee niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan.

#### **43. Westenengseweg 5 te Harskamp (Immink – Klomp, Westenengseweg 5 te Harskamp) 716898**

##### **Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat op het perceel twee zelfstandige woningen worden bewoond. Op 30 mei 2012 heeft reclamant een brief ontvangen waarin het perceel is beoordeeld in het kader van de Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan van 2012 (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011). Daarin is aangegeven dat sprake is van bewoning van een bijgebouw waarvoor op 7 september 1982 een tijdelijke gedoogbeschikking is afgegeven. Reclamant kan zich hierin niet vinden omdat deze gedoogbeschikking niet bekend was bij reclamant. De woning is circa 30 jaar onafgebroken bewoond geweest en de gemeente heeft reclamant nooit gewezen op het feit dat dit niet mogelijk is. Verder geeft reclamant aan dat andere woningen in de gemeente Ede, die ook voor 1994 bewoond zijn, wel worden bestemd als woning. Al jaren is de gemeente op de hoogte geweest

van de bewoning. Er werd immers WOZ belasting betaald en de bewoners waren ingeschreven bij de gemeente. Reclamant verzoekt dan ook om op basis van het gelijkheidsbeginsel geen onderscheid te maken en voor het perceel de extra woning in het bestemmingsplan op te nemen.

#### **Antwoord**

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. Wij stellen vast dat wij op 7 september 1982 aan de ouders/schoonouders van reclamant hebben medegedeeld dat sprake is van een strijdige situatie en dat de gemeente hierin niet zal berusten. In deze brief is aangegeven dat een bijgebouw in strijd met wettelijke bepalingen wordt bewoond. De ouders/schoonouders zijn destijds aangeschreven als eigenaar. De betreffende huurder van het bijgebouw heeft ook een brief ontvangen. In de brief is aangegeven dat de toenmalige bewoner nog tijdelijk mocht blijven wonen tot het moment dat hij een nieuwe woning zal betrekken (onder de verplichting dat hij dit een maand voor het verlaten van het bijgebouw schriftelijk zal meedelen aan de gemeente). Reclamant geeft aan niet op de hoogte te zijn van deze correspondentie en vindt het dan ook niet terecht dat de gemeente na 30 jaar bewoning deze brief naar voren brengt. In reactie hierop stellen wij vast dat reclamant het perceel pas op 1 mei 2006 in eigendom heeft verkregen (aktenummer 4 3104500148). De eigendom is op deze datum overgegaan op reclamant in een akte van verdeling en toedeling na het overlijden van de vader/schoonvader. In deze akte wordt duidelijk gesproken van 'een vrijstaand woonhuis' en kan niet worden afgelezen dat het perceel mag worden gebruikt voor dubbele bewoning. Daarenboven is naar onze mening de taxatiewaarde hier ook volledig mee in overeenstemming. Daarmee mag naar onze mening ook bekend worden verondersteld dat op het perceel geen extra woning is toegestaan.

Vanwege de aanschrijving en de tijdelijke gedoogtoestemming is voor de onderhavige situatie geen sprake van gebruiksovergangsrecht met betrekking tot bewoning van het bijgebouw. Zoals uitvoerig is beschreven in de bijlage bij de brief van 30 mei 2012 maakt het daarbij geen verschil of in al die jaren WOZ-belasting is betaald. Dit gaat namelijk uit van een andere wettelijke grondslag waarbij de gemeente verplicht is om bewoning van een object te registreren. Verder merken wij op dat het juist is dat in het agrarisch buitengebied diverse percelen worden gelegaliseerd. Het gaat hierbij om situaties die voldoen aan de criteria in de Nota van uitgangspunten. Dit betekent in elk geval dat sprake is van gebruiksovergangsrecht. In het onderhavige geval is geen sprake van gebruiksovergangsrecht, zodat geen sprake is van een vergelijkbare situatie ten opzicht van de gevallen die wel worden gelegaliseerd. Tot slot geven wij aan dat de gemeenteraad in de Nota van uitgangspunten ook heeft bepaald dat zorgvuldig moet worden omgegaan met het handhavingstraject. Dat betekent dat niet per direct mensen op straat worden gezet en dat rekening wordt gehouden met de ontstaansgeschiedenis en de persoonlijke situatie. Hierover zal in het vervolgetraject nog met reclamant worden gesproken.

#### **44. Zecksteeg 1a te Ede (Coda adviesgroep voor onteigeningszaken en taxaties BV, Postbus 87 te 6720 AB Bennekom) 715012**

#### **Zienswijze**

Reclamant geeft aan dat het betreffende perceel Zecksteeg 1 en 1a in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is gewijzigd. In verband met dubbele bewoning van het perceel (Zecksteeg 1 en 1a) is voor het object Zecksteeg 1a de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - bewoning bijgebouw' opgenomen. Naar de mening van reclamant is dit echter onvoldoende, omdat sprake is van een volwaardige woning. Zecksteeg 1a beschikt namelijk over een eigen aansluiting op het gas-, waterleiding- en elektriciteitsnet alsmede het rioleringsstelsel. Tevens beschikt de woning over een eigen toegang/inrit. Gezien de getaxeerde waarde inzake de WOZ, welke is bepaald door de gemeente Ede, kan de woning gezien worden als volwaardige woning en niet als bewoning in een bijgebouw. Reclamant verzoekt dan ook om voor het object Zecksteeg 1a een afzonderlijke woonbestemming op te nemen.

#### **Antwoord**

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan heeft het perceel de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - bewoning bijgebouw' gekregen ten behoeve van het object Zecksteeg 1a. Op basis van onze administratie en de aangeleverde bewijsmiddelen door reclamant is namelijk vastgesteld dat sprake is van gebruiksovergangsrecht inzake de bewoning van Zecksteeg 1a. De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 een nota van uitgangspunten vastgesteld. Hierin is beschreven dat de gemeente in beginsel oude zaken, die onder de werking van het gebruiksovergangsrecht vallen, wil legaliseren.

Verder heeft de gemeenteraad bepaald dat de legalisatie van het gebruiksovergangsrecht niet mag leiden tot extra verstening in het agrarische buitengebied. Om deze reden is dan ook alleen het gebruik voor bewoning van het bijgebouw opgenomen in het bestemmingsplan. In de retrospectieve toets van het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij in hoofdstuk 3 aangegeven dat wij in de (nabije) toekomst graag in overleg treden met eigenaren/gebruikers van bewoonde bijgebouwen. Daarbij kan onderzocht worden of en onder welke voorwaarden een zelfstandige woonbestemming kan worden gegeven aan het perceel. Uitgangspunt is daarbij dat sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering op het gehele perceel. Dit is maatwerk en zal per situatie onderzocht moeten worden.

#### **45. Zeggelaarsweg 32 te Lunteren (A. van Donselaar, Zeggelaarsweg 34 te 6741 GV Lunteren) 0**

##### **Zienswijze**

Op het perceel van reclamant wordt een bakhuis (Zeggelaarsweg 32) al tientallen jaren bewoond en behoort bij de boerderij Zeggelaarsweg 30. In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is hiervoor geen regeling opgenomen. Reclamant heeft van de gemeente op 30 mei 2012 een brief ontvangen waarin wordt aangegeven dat de bewoning van het bakhuis niet is toegestaan en dat hierover afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en de eigenaar. Verder is in de brief aangegeven dat op verzoek van de eigenaar de bedrijfswoning nummer 34 wordt omgenummerd naar 32. Reclamant is het hier niet mee eens. In 2009 zijn mondeling afspraken gemaakt dat het bakhuis bewoond mag blijven tot het moment dat de huidige bewoonster de bewoning beëindigd. Daarna zal het bakhuis worden gebruikt als kantoorruimte door de thuiswonende zoon. Reclamant verzoekt om de bestaande huisnummers 30, 32 en 34 in stand te houden.

##### **Antwoord**

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan. In de brief van 30 mei 2012, waarin het perceel inhoudelijk is beoordeeld op basis van de Nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan, is aangegeven dat de huidige bewoning van het bakhuis (Zeggelaarsweg 32) niet wordt gelegaliseerd. Reclamant geeft aan dat het betreffende gebouw op korte termijn wordt gebruikt als kantoorruimte t.b.v. het agrarische bedrijf en geeft aan dat het huisnummer behouden moet blijven. Gelet op de inhoud van de zienswijze stellen wij vast dat reclamant het eens is met ons standpunt dat het bakhuis niet permanent bewoond mag worden. Op korte termijn zal contact met reclamant worden opgenomen om afspraken te maken op welke termijn de bewoning moet worden beëindigd. Het wijzigen van het huisnummer maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Het standpunt van reclamant zal worden betrokken bij de afweging of de huisnummers op het perceel worden gewijzigd. Hiervoor is een afzonderlijk besluit noodzakelijk in het kader van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen. Hierover wordt reclamant afzonderlijk geïnformeerd.