



Raadsvoorstel

Vergadering	: 15 februari 2011
Voorstelnummer	: 02.04
Registratienummer	: 10.024420
Portefeuillehouder	: C.H.W. Buurman
Afdeling	: Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu
Bijlage(n)	: 1
B&W-datum/nummer	: 14 december 2010, nummer 114 en 1 februari, nummer 114
Commissie/datum	: Grondgebied, 5 januari 2011 en 9 februari 2011
Onderwerp	: Vaststellen Bestemmingsplan "Buitengebied, derde herziening"

Onderwerp

Voorstel tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, derde herziening"

Beslispunten

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Buitengebied, derde herziening" gewijzigd vast te stellen;
2. De vijf ontvangen inhoudelijke zienswijzen ongegrond verklaren;
3. Naar aanleiding van een recente uitspraak van de rechtbank inzake toegelaten nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf De Hoenderik (Lingedijk 180 te Tricht) uit ambtshalve overwegingen het bestemmingsplan "Buitengebied, derde herziening" gewijzigd vast te stellen om daarmee de volgende twee onderwerpen te regelen:
 - Het expliciet in de planregels benoemen dat bij toepassing van de vrijstelling voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven ook sprake moet kunnen zijn van bouwkundige aanpassingen van de aanwezige gebouwen;
 - De aanwezigheid van de bestaande Bed and Breakfast voorziening bij het agrarische bedrijf aan de Lingedijk 180 te Tricht rechtstreeks in de planregels benoemen.

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 september 2009 ingestemd met het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2006, met onder meer als doel de uitspraak van de Raad van State van 27 januari 2009 plantetechnisch te verwerken. Hiervoor is het bestemmingsplan "Buitengebied, derde herziening" opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt uiteindelijk ruim een tiental aanpassingen/aanvullingen aangebracht aan het bestemmingsplan Buitengebied uit 2006 en het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" uit 2009. Voor de beschrijving van de aanpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de plantoelichting.



Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in juli van dit jaar overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de provincie, het waterschap en de Vrom-inspectie. Alleen naar aanleiding van de reactie van de provincie is de plantoelichting op een onderdeel aangevuld (par. 3.4 Landschap). Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld waarbij ambtshalve nog twee onderwerpen zijn toegevoegd, namelijk het aanwijzen van een boomgaardvrije zone ten zuiden van de Blankertseweg te Meteren in verband met de ontwikkeling van de woonwijk De Plantage, én een aanvulling van de bouwvoorschriften van de bestemming "water" om de aanleg van nieuwe steigers uit te sluiten.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens met ingang van vrijdag 22 oktober 2010 voor zes weken ter inzage gelegd (t/m donderdag 2 december 2010). Gedurende de terinzagelegging zijn 5 inhoudelijke zienswijzen ontvangen, waarvan vier met een identieke inhoud. Tevens is een schrijven van het waterschap ontvangen waarin aangegeven wordt dat ingestemd wordt met het ontwerpplan.

De vijf inhoudelijke zienswijzen worden hierna kort samengevat en van commentaar voorzien. Voor de integrale tekst van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde stukken.

Zienswijzen

1. [REDACTED], Blankertseweg 3b, 4194 NL Meteren, ontvangen op 29 november 2010

Inhoud zienswijze

Niet ingestemd kan worden met het opnemen van een zone ten zuiden van de Blankertseweg met de aanduiding "boomgaarden niet toegestaan" omdat dit een ernstige belemmering van de dagelijkse bedrijfsvoering tot gevolg heeft. De percelen zullen niet meer gebruikt kunnen worden voor de fruitteelt (= bedrijfsvoering van indiener zienswijze). De verbodszone treft deels bestaand gebruik en deels gronden waar voornemens bestaan om alsnog fruitbomen aan te planten. De verbodszone zal een ernstige schadepost met zich meebrengen.

Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen het realiseren van de woningen en bijhorende tuinen ten noorden van de Blankertseweg (woonwijk De Plantage) voor zover gelegen binnen de 50 meter van de agrarische gronden ten zuiden van de Blankertseweg. De woon- en verblijfsbestemming is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Voor een goede exploitatieopzet van de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk "De Plantage" ten noorden van de Blankertseweg te Meteren is het noodzakelijk dat beperkende invloeden van buitenaf worden weggenomen. De verkavelingopzet voor de nieuwe wijk gaat uit van de realisatie van woningen direct ten noorden van de Blankertseweg. Deze woningen en bijhorende tuinen zouden daarmee in de nabijheid komen te liggen van bestaande en eventueel in de toekomst nog aan te leggen boomgaarden ten zuiden van de Blankertseweg. Uit de huidige jurisprudentie over spuitzones van boomgaarden komt de vereiste voort om minimaal 50 meter afstand aan te houden tussen de boomgaarden en milieugevoelige bestemmingen in de omgeving, in dit geval de toekomstige woningen met direct omliggende gebruiksruimtes (tuinen). Ook uit jurisprudentie kan de



conclusie getrokken worden dat niet volstaan kan worden met privaatrechterlijke afspraken met de eigenaren/gebruikers van de boomgaarden wat betreft het beëindigen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen binnen de relevante spuitzone. In het bestemmingsplan dient vastgelegd te worden dat de aanwezige boomgaarden na verwijdering niet weer kunnen worden aangeplant én uiteraard dat nieuwe boomgaarden ook niet kunnen worden aangeplant.

Het maatschappelijk belang van de realisatie van de wijk De Plantage wordt in dit geval hoger ingeschaald dan het bestendig gebruik van de gronden gelegen in de zone "boomgaarden niet toegestaan" ten behoeve van de fruitteelt of het alsnog benutten van die gronden voor de fruitteelt. Uiteindelijk wordt een relatief klein deel van de gronden ten zuiden van de Blankertseweg nu uitgesloten voor het gebruik als boomgaard. Overigens kunnen bestaande boomgaarden binnen de zone "boomgaarden niet toegestaan" op basis van de overgangsbepalingen vooralsnog gehandhaafd blijven. Voor het feitelijk verwijderen van die boomgaarden (op basis van een privaatrechterlijke overeenkomst) zal de gemeente in overleg treden met de direct betrokkenen.

Omdat dit bestemmingsplan niet de woningbouw ten noorden van de Blankertseweg regelt zijn de ingebrachte zienswijzen tegen die woningbouw nu niet aan de orde.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. [REDACTED], Rijksstraatweg 76, 4194 SL Meteren, ontvangen op 29 november 2010

Inhoud zienswijze/reactie gemeentel/conclusie

De strekking van deze zienswijze is identiek aan de vorige. Voor de samenvatting, de reactie en de conclusie wordt dan ook verwezen naar de zienswijze ingediend door G.G.H. van Veldhoven.

3. [REDACTED], Blankertseweg 7, 4194 NL Meteren, ontvangen op 30 november 2010

Inhoud zienswijze/reactie gemeentel/conclusie

De strekking van deze zienswijze is identiek aan de eerste zienswijze. Voor de samenvatting, de reactie en de conclusie wordt dan ook verwezen naar de zienswijze ingediend door G.G.H. van Veldhoven.

4. [REDACTED], Blankertseweg 15, 4194 NL Meteren, ontvangen op 30 november 2010

Inhoud zienswijze/reactie gemeentel/conclusie

De strekking van deze zienswijze is identiek aan de eerste zienswijze. Voor de samenvatting, de reactie en de conclusie wordt dan ook verwezen naar de zienswijze ingediend door G.G.H. van Veldhoven.

5. [REDACTED] namens [REDACTED], Dorpsdijk 63 Rumpt, ontvangen op 6 november 2010

Inhoud zienswijze

Niet ingestemd kan worden met de wijze waarop de op de locatie Dorpsdijk 63a gelegen stacaravan (salonwagen) in dit reparatieplan is bestemd. De gegeven bestemming "salonwagen" laat enkel en alleen de



aanwezige salonwagen legaal aanwezig zijn. Verzocht wordt om het object een woonbestemming te geven overeenkomstig de tevens op het perceel gelegen woning (Dorpsdijk 63). Gesteld wordt dat met de toegekende bestemming "salonwagen" de inhoud en strekking van de uitspraak van de Raad van State volledig wordt miskend. Er is sprake van een recht op een woonbestemming op de grote kavel waarbij tevens de bereidheid is om enkele aanwezige bijgebouwen en de salonwagen te slopen. Op deze plek zal dan een tweede zelfstandige woning gebouwd moeten worden.

Ten slotte wordt, met verwijzing naar de locatie Polderdijk 2b waar in een nagenoeg identieke zaak bij bestemmingsplan een woonbestemming is toegekend, een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel.

Reactie gemeente

De uitspraak van de Raad van State inzake de woonwagen (Dorpsdijk 63a) betreft alleen het feit dat het object en het gebruik volgens de Raad van State niet wederom onder het overgangsrecht kunnen worden gebracht, zoals gedaan was in het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2006. Dit omdat volgens de Raad van State niet aannemelijk is gemaakt dat de stacaravan gedurende de planperiode zal worden verwijderd en het gebruik daarvan binnen de planperiode zal worden beëindigd. De stacaravan en het gebruik dienen dus positief bestemd te worden. Over de wijze waarop doet de Raad van State echter nadrukkelijk geen uitspraak. In het advies van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak, dat ter voorbereiding van de beroepszaak in opdracht van de Raad van State is opgesteld, wordt op dit punt zelfs het volgende gesteld: *"Of een woonbestemming voor de stacaravan daarmee voor de hand ligt, betwijfelen wij. Positief bestemmen van bestaand gebruik dat in het vorige plan onder het overgangsrecht viel, is gezien jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk als het gebruik in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Die vraag dient beantwoord te worden aan de hand van de vraag of nieuwvestiging van dat gebruik mogelijk is. Algemeen rijks- en provinciaal beleid is echter dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied moeten worden geweerd"*. Dit betekent dat er wel degelijk ruimte is voor een maatwerkregeling, zoals nu is gebeurd, en dat dus niet automatisch gekozen zou moeten worden voor een woonbestemming met veel ruimere bouwbepalingen (inhoud en bijgebouwen). In de toelichting van het bestemmingsplan (par. 2.2.4) wordt toegelicht waarom gekozen voor de specifieke bestemming "woonwagen" met de daarbij horende bouwregels. De salonwagen die nu als zodanig bestemd is mag binnen de opgenomen maten ook vervangen worden door een nieuw exemplaar. Dit is mede gelet op het feit dat de woonwagen rond 1972 als noodvoorziening is geplaatst (geen bouwvergunning getraceerd) een reële inpassing in het bestemmingsplan. Het object, dat volgens mededelingen van de eigenaar regelmatig verhuurd wordt aan personen die behoefte hebben aan een tijdelijke vorm van huisvesting, heeft blijkbaar ook met de huidige maatvoeringen een gebruikswaarde. Ook daarom is er geen reden om over te gaan tot het toekennen van een ruime woonbestemming.

Vergelijking met het object Polderdijk 2b gaat niet op omdat hier sprake is van een groot perceel met een langdurig woongebruik, zij het in 2006 nog in de vorm van allerlei ontsierende opstallen in combinatie met opslag-verzamelactiviteiten. Om op termijn tot een ruimtelijke kwaliteitsslag te komen is ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Buitengebied" in overleg met de familie van de toenmalige bewoner bepaald dat na overlijden van de bewoner het gehele perceel gesaneerd zou worden waarbij de totale bebouwing zou worden teruggebracht tot één woning (max. 500 m³) met bijgebouw. Op het perceel Dorpsdijk



63/63a staat daarentegen al een recent gebouwde woning van ruime omvang ter vervanging van de voormalige agrarische bedrijfswoning en enkele gesloopte bijgebouwen. Het toekennen van nog een woonbestemming met de daarbij horende oppervlakte aan bijgebouwen levert per saldo een verdere toename aan bebouwing op (dus geen sanering).

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

De vijf ingediende inhoudelijke zienswijzen geven afsluitend geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, derde herziening". Om andere redenen (zie hierna) wordt overigens de raad verzocht het plan ambtshalve gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van een recente uitspraak van de Rechtbank te Arnhem, inzake een in 2009 verleende ontheffing en bouwvergunning voor nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf aan de Lingedijk 180 te Tricht (De Hoenderik), wordt ambtshalve voorgesteld de planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2006 en de eerste herziening uit 2009 op een tweetal punten aan te vullen, en het bestemmingsplan "Buitengebied, derde herziening" dus alsnog gewijzigd vast te stellen.

Als eerste aanpassing wordt voorgesteld om in de vrijstellingsbepaling waarmee nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven kunnen worden toegelaten (onderdeel van het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2006) expliciet te vermelden dat ten behoeve van de nevenactiviteiten de bestaande bedrijfsgebouwen ook verbouwd mogen worden. De Rechtbank heeft namelijk in haar uitspraak gesteld dat op basis van de huidige redactie van de betreffende vrijstelling geen bouwvergunning verleend had kunnen worden. Wat wel was gebeurd ten behoeve van de gedeeltelijke verbouwing van een fruitloods tot een voorziening voor Bed and Breakfast.

Als tweede aanpassing wordt aanvullend voorgesteld de Bed and Breakfast voorziening aan de Lingedijk 180 te Tricht rechtstreeks in de planregels te benoemen. Hierdoor kan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan alsnog een omgevingsvergunning (vml. bouwvergunning) worden verleend voor de al uitgevoerde bouwkundige aanpassingen aan een fruitloods ten behoeve van Bed and Breakfast. Daarbij hoeft dan geen afwijkingsprocedure gevolgd te worden middels de dan aangevulde vrijstellingsbepaling.

Advisering raadscommissie(s)

Voor het standpunt van de commissie Grondgebied wordt verwezen naar het ter inzage liggende advies.

Vergadering Gemeenteraad

Datum 15-02-2011 Nr. besl. 4

Raadsstuk nr. 02-04 Afd. RO

Beslissing:

☐ Voorstel Presidium aangenomen

☒ Voorstel B en W aangenomen

☐ Initiatiefvoorstel aangenomen

☐ Aangenomen voor kennisgeving

☐ Aangehouden

☐ Af te handelen volgens procedure

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de loco-secretaris, de burgemeester,
J.C. Steurrijs mr. S.W. van Schaijck



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 december 2010 nummer 114 en 1 februari nummer 114

besluit:

1. overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Buitengebied, derde herziening" gewijzigd vast te stellen;
2. de vijf ontvangen inhoudelijke zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. naar aanleiding van een recente uitspraak van de rechtbank inzake toegelaten nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf De Hoenderik (Lingedijk 180 te Tricht) uit ambtshalve overwegingen het bestemmingsplan "Buitengebied, derde herziening" gewijzigd vast te stellen om daarmee de volgende twee onderwerpen te regelen:
 - Het expliciet in de planregels benoemen dat bij toepassing van de vrijstelling voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven ook sprake moet kunnen zijn van bouwkundige aanpassingen van de aanwezige gebouwen;
 - De aanwezigheid van de bestaande Bed and Breakfast voorziening bij het agrarische bedrijf aan de Lingedijk 180 te Tricht rechtstreeks in de planregels benoemen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 15 februari 2011, nummer 4,
de griffier, de voorzitter,