

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2019, Doorningstraat ong.' (BP1190) en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan 'Dorningstraat ongenummerd Rossum' hebben beide van 11 juli 2019 tot en met 21 augustus 2019 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en Het Kontakt van d.d. 10 juli 2019. Beide zijn digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl en via een verwijzing daarnaar ook via de gemeentelijke website, en de gedrukte versies hebben ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Kerkdriel.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2019, Doorningstraat ong.' (BP1190) maakt, onder toepassing van de regeling voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB-regeling), de bouw van een woning mogelijk aan de Doorningstraat (kadastraal bekend gemeente Rossum, sectie D, nummer 930). Op de locatie Kievitsham 62 te Hoenzadriel wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt, maar op deze slooplocatie is het niet mogelijk om op een ruimtelijk gepaste wijze een nieuwe woning in te passen. De nieuwe woning die op basis van de VAB-regeling gebouwd kan worden (door sloop aan de Kievitsham), wordt daarom gerealiseerd aan de Doorningstraat. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor de Doorningstraat heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wijziging 2019, Kievitsham 62' (BP1189) ter inzage gelegen. Voor dat plan is (in eerste instantie) geen zienswijze ontvangen.

Tijdens de inzageperiode is er één zienswijze ontvangen, gericht tegen het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2019, Doorningstraat ong' (BP1190) en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan. De zienswijze is integraal in voorliggende nota opgenomen en voorzien van een reactie. De opmerking over het beeldkwaliteitsplan is aangemerkt als inspraak op het beeldkwaliteitsplan. Om privacy redenen is de ingekomen reactie, en aanvullende stukken, geanonimiseerd.

De zienswijze is ontvangen op 30 juli 2019. In de zienswijze wordt verwezen naar jurisprudentie, maar betreffende jurisprudentie was niet bijgevoegd. Ambtelijk is gevraagd om de jurisprudentie aan te reiken. Reclamant heeft deze informatie op 16 september 2019 per e-mail aangereikt. Voorts heeft reclamant op 4 oktober 2019, naar aanleiding van ambtelijk contact over de zienswijze, aanvullend een e-mail gestuurd met een definitief standpunt over het plan aan de Doorningstraat, alsook een e-mail met foto's. Omdat deze informatie voortgekomen uit vragen over de zienswijze is deze informatie, ondanks dat het buiten termijn is aangereikt, meegenomen en verwerkt bij de beantwoording van de zienswijze. Ten aanzien van de laatste alinea van deze brief wordt opgemerkt dat van de aangedragen suggestie geen sprake is.

Naar aanleiding van de zienswijze en ambtelijk contact hierover, heeft er vervolgens op 11 oktober 2019 ambtelijk een gezamenlijk gesprek plaatsgevonden met de reclamanten en de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft vervolgens overeenkomstig de gemaakte afspraak per brief (d.d. 30 oktober 2019) antwoord gegeven op de twee mondelinge vragen van reclamant. De eerste vraag had betrekking op het toepassen van het VAB-beleid (30 maart 2017) en de tweede op de hindercirkel van de naastgelegen paardenstal. Een afschrift van de antwoordbrief van de initiatiefnemer aan reclamant is later ook aan de gemeente aangeboden met de vraag of de strekking van de brief kan worden ondersteund. Hierop is ambtelijk gereageerd per e-mail op 8 november 2019, en deze reactie is gestuurd naar de initiatiefnemers en reclamant. Reclamant heeft hierop per e-mail (d.d. 14 november 2019) en na overleg met diens juridisch adviseur, gereageerd. Ook heeft reclamant d.d. 5 november 2019 een brief gestuurd naar de portefeuillehouder.

In de stukken die zijn meegenomen als aanvulling op de ingediende zienswijze zijn door reclamanten ook opmerkingen geplaatst over op het ontwerp wijzigingsplan 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wijziging 2019, Kievitsham 62' (BP1189). Nu deze stukken zijn aangemerkt als aanvulling op de zienswijze, worden betreffende opmerkingen aangemerkt als zienswijze tegen betreffend wijzigingsplan. Dit is meegenomen en verwerkt in deze nota.

Leeswijzer

Er is één reclamant die een zienswijze heeft geeft ingediend. Bovenstaand is toegelicht dat de zienswijze gefragmenteerd is aangevuld. In een aantal reacties worden de verschillende plannen in relatie tot elkaar gebracht. Om deze relatie inzichtelijk te houden is gekozen om niet per planvorm, maar integraal een reactie te geven. De zienswijzen en de aanvulling opgenomen zijn per onderdeel cursief opgenomen. In de conclusie is voorts duidelijk aangegeven of een plan wordt aangepast naar aanleiding van de behandeling van de reactie van de reclamant. Ofwel, of een aanpassing van het bestemmingsplan voor de Doorningstraat ong., het wijzigingsplan voor het Kievitsham 62 en/of het beeldkwaliteitsplan aan de orde is.

2. Ingediende zienswijze en inspraak, reactie en conclusie

1. *Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt ter plaatse van Doorningstraat ongenummerd de plaatselijke Landschap- en cultuurhistorische waarden onherstelbaar aangetast.*

Deze zienswijze is als volgt aangevuld: e-mail 4 oktober 2019:

Ook wil ik u wijzen op nog enkele opvallende bijzonderheden;

- *met het toekennen van bestemmingsplan bevestigd u dat voor bewoners van de Doorningstraat bouwaanvragen niet afgewezen zullen worden met motivatie "beschermd gebied"*

Reactie

De nieuwe woning is geprojecteerd in een gebied met de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden'. De nieuwe woning is voorzien aan de rand van dit gebied. Bij het positioneren van de woning is voorts rekening gehouden met de gebiedswaarden door aan te sluiten bij bestaande woonbebouwing en de stedenbouwkundige structuur. Op perceelsniveau is dat voorts gedaan door onder andere de kavelrichting en het in standhouden van een groen doorzicht tussen de bebouwingsclusters in de Doorningstraat. Dit is planologisch vertaald op de verbeelding van het bestemmingsplan. De doorkijk naar het achterliggende gebied wordt op perceelsniveau ondersteund door de aanplant van bomen die de lengterichting zullen accentueren. Aantasting van de waarde van het gebied is gering en de woning valt samen met de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw ter plekke. De specifieke afweging die is gemaakt in het kader van dit VAB-initiatief is geen, zoals reclamant suggereert, afweging die betekenis heeft of verband houdt met eventuele andere bouwinitiatieven aan de Doorningstraat.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan voor de Doorningstraat ong. of Kievitsham 62, of het beeldkwaliteitsplan.

2. *Gesteld is dat ontwikkeling van de woning aan de Doorningstraat gekoppeld is aan sloop van de bedrijfsbebouwing aan de Kievitsham 62. Gesteld wordt door bezwaarmaker dat herziening van het ontwerpbestemmingsplan gekoppeld dient te zijn aan de sloop van de bedrijfsbebouwing. De overdracht van de mogelijkheid om gebruik te maken van de VAB-regeling is namelijk specifiek gekoppeld aan de eigenaar van het perceel aan de Doorningstraat.*

Deze zienswijze is als volgt aangevuld: e-mail 4 oktober 2019:

Voor de Kievitsham 62 is het bestemmingsplan Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard van toepassing. In artikel 28.4.1 is sloop van bedrijfsbebouwing geregeld, in ruil voor wijziging van agrarisch naar een woonbestemming, met eventueel vergroting van de bedrijfswoning of een aanvullende woning. Als voorwaarde wordt genoemd dat nieuwbouw binnen maximaal 20 meter

van het hoofdgebouw dient plaats te vinden, tenzij dit vanuit landschappelijke en/of ruimtelijke overwegingen ongewenst is, in welk geval er een andere locatie aangewezen kan worden.

Er is sprake van én én: aan de Kievitsham wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming, en bij de boomgaard wordt een nieuwe woning gebouwd (waarbij tevens ook daar een omzetting van agrarisch in een woonbestemming plaatsvindt). Dezelfde sloop van bedrijfspanden wordt voor twee verschillende locaties ten onrechte gebruikt als motivering voor plannen aldaar. Met andere woorden, de VAB vergunning wordt niet correct toegepast.

Ook wil ik u wijzen op nog enkele opvallende bijzonderheden;

- in ontwerpbestemmingsplan wordt gebied ter grootte van 1192 m² aangewezen als woonbestemming;*
- op perceel Kievitsham 62 is agrarische bestemming omgezet naar wonen ter grootte van 1662 m²*
- de gesloopte oppervlakte van agrarische gebouwen is niet groter dan 1410 m². op perceel Kievitsham 62*

Deze zienswijze is als volgt aangevuld: brief 5 november 2019:

In bovenstaande reactie en de aanvulling van 4 oktober 2019 betoogt reclamant het standpunt dat het VAB-beleid niet correct wordt toegepast. De brief van 5 november 2019 is van gelijke strekking. De brief van 5 november 2019 is integraal meegenomen in onderstaande reactie. De onderdelen die in de brief zijn opgenomen zijn niet hieronder benoemd maar opgenomen onder nummer 10. Waar aan de orde is er een aanvulling gegeven ten opzichte van onderstaande reactie (zie nummer 10).

Reactie

De ontwikkeling van de woning aan de Doorningstraat is gekoppeld aan sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Kievitsham 62. Het VAB-beleid maakt het mogelijk om een nieuwe woning te bouwen als alle voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen. In paragraaf 3.3 van het 'Beleidskader Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard' (VAB-beleid) is op bladzijde 16 de regeling opgenomen waaruit volgt wanneer een compensatiewoning ('VAB'-woning) mag worden gebouwd. In paragraaf 3.3 van het plan voor de Doorningstraat, als ook in paragraaf 3.3. van het plan voor de Kievitsham 62, is uiteengezet dat tegemoet wordt gekomen aan de in het VAB-beleid gestelde voorwaarden. Over de omvang van de sloop is aangegeven dat er aan de Kievitsham 62 1.410 vierkante meter wordt gesloopt en op basis van de VAB-regeling mag er dan 1 vrijstaande woning tot maximaal 750 m³ worden opgericht. Het is evenwel niet mogelijk om een nieuwe woning te realiseren op het perceel aan de Kievitsham 62 waardoor is uitgeweken naar een andere locatie, zijnde de locatie aan de Doorningstraat. Hierdoor is er inderdaad sprake van een koppeling tussen beide locaties. Het VAB-beleid geeft onder omstandigheden dat bouw van een compensatiewoning niet mogelijk is op de plek waar wordt gesloopt de mogelijkheid om op een andere locatie te bouwen. Deze mogelijkheid is ook terug te lezen in de aanvulling van reclamant van 4 oktober 2019. Aan de Kievitsham 62 is het op basis van ruimtelijke overwegingen niet gewenst om een woning toe te voegen.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de mogelijkheid om planologisch gebruik te kunnen maken van de VAB-regeling volgt uit locatiespecifieke omstandigheden die worden getoetst aan het VAB-beleid, waarbij er geen sprake is van een koppeling vanuit de eigendomssituatie.

Voorts stelt reclamant in de aanvulling van 4 oktober 2019 dat er sprake is van een 'én-én-situatie'. Waarmee wordt bedoeld 'en' het omzetten van de agrarische dienstwoning naar een burgerwoning (Kievitsham), 'en' het bouwen van een nieuwe woning (Dorningstraat). Het betoog van reclamant is dat er sprake moet zijn van 'of' omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een woonbestemming, 'of' de bouw van een nieuwe woning. Als er sprake is van 'en-en' dan wordt het VAB-beleid niet correct toegepast, zo stelt reclamant.

Er is inderdaad sprake van én behoud van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning aan de Kievitsham, én het bouwen van een nieuwe woning aan de Doorningstraat. Het VAB-beleid geeft juist de mogelijkheid om naast behoud van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning een extra woning te bouwen, mits er voldoende wordt gesloopt (sloofdrempel). In dit geval wordt er voldoende gesloopt om in aanmerking te komen om een extra woning te bouwen. Het VAB-beleid wordt correct toegepast op basis van het door de regiogemeente vastgestelde VAB-beleid.

De opmerking van reclamant dat de ontwikkeling van een woning aan de Doorningstraat gekoppeld is aan sloop aan de Kievitsham 62 is correct. Zonder sloop aan de Kievitsham 62 mag er geen woning worden gebouwd aan de Doorningstraat. De borging dat eerst gesloopt wordt aan de Kievitsham 62 voordat gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid die de bestemmingsplanherziening aan de Doorningstraat mogelijk maakt (bouwen woning), is in het bestemmingsplan voor de Doorningstraat geborgd. In dat bestemmingsplan is namelijk een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 14.3.1) waarin is opgenomen dat de bedrijfsbebouwing aan de Kievitsham blijvend geamoveerd moet zijn voordat een omgevingsvergunning wordt verleend voor de bouw van de woning. De door reclamanten aangegeven koppeling is daarmee planologisch in het bestemmingsplan vastgelegd. De sloopverplichting is tevens anterior in een overeenkomst vastgelegd.

In de aanvullende reactie van 4 oktober 2019 (de bovenstaande gedachtestreepjes), alsook in de brief van 5 november 2019, wordt door de reclamant ingegaan op de vierkante meters die worden gesloopt. De reactie hierop is opgenomen onder nummer 10.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan voor de Doorningstraat ong. of het beeldkwaliteitsplan, maar geeft wel aanleiding tot aanpassing van de toelichting en van het wijzigingsplan voor Kievitsham 62. De toelichting is op meerdere plaatsen aangevuld en verduidelijkt.

- 3. Gepland aangewezen gebied voor het realiseren van de nieuwe woning voldoet niet aan wettelijke kader welke per 1 januari 2013 zijn opgenomen. In dit Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder veehouderijen, eisen opgenomen. Deze wet omvat normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Op 16 december 2010 heeft gemeenteraad van Maasdriel een gebiedsvisie en vervolgens een geurverordening vastgesteld. Deze verordening is op 3 maart 2011 in werking getreden. Op het perceel Doorningstraat 18 zijn met vergunning paardenstallen gebouwd en deze zijn in gebruik.*

Deze zienswijze is als volgt aangevuld: e-mail 16 september 2019:

Zoals door u telefonisch verzocht hierbij gegevens betreffende uitspraken over geurcirkel. Deze resultaten kwamen reeds naar boven na een eerste quickscan.

<https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:KL1o3vwXHh4J:https://www.raadvanstaten.nl/%4053771/201000560-1-t1-r3/+&cd=1&hl=nl&ct=clnk&gl=nl> betreft een uitspraak over afstand geurcirkel, waarbij Gemeente uiteindelijk bestemmingsplan dient aan te passen/moet motiveren.

<https://www.recht.nl/rechtspraak/uitspraak/?ecli=ECLI:NL:RVS:2017:1635>

Deze zienswijze is als volgt aangevuld: e-mail 4 oktober 2019:

Met betrekking tot de genoemde geurcirkel; de afstand van 25 meter tot geurgevoelig object moet worden gehanteerd. Tevens mag wijziging ontwerpbestemmingsplan geen belemmering geven voor eventuele in de toekomst uitbreidingsplannen (extra paardenstallen) op naastgelegen perceel Doorningstraat 18

Deze zienswijze is als volgt aangevuld: e-mail 14 november 2019:

Geur:

De onderbouwing zoals is weergegeven door initiatief nemer is op diverse punten onjuist.

Ik mag u wijzen op een uitspraak van de Raad van Staten over een (bijna) gelijkwaardige situatie:

Jurisprudentie

Hobbymatig houden van paarden ook aan afstandseisen gebonden

Een illustratieve situatie speelde zich af inDe gemeenteraad had in een nieuw bestemmingsplan woningen gepland op korte afstand van het schoorsteenvegersbedrijf van A. Bij zijn bedrijf hield hij ook hobbymatig paarden. Voor de paardenstal heeft de gemeente eerder een vergunning verleend. A kwam tegen de voorziene woningen in beroep, omdat deze te dicht bij zijn paardenstal en paardrijbak zijn gepland.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geeft A gelijk.

De afstand tussen de paardrijbak bedraagt voor de ene voorziene woning 5 en de andere 15 meter. De paardenstal staat op 20 meter afstand tot de voorziene woningen. Ook het hobbymatig gebruik van de paardenbak kan leiden tot lichthinder, geluidhinder, stofhinder en geurhinder. De gemeenteraad heeft niet inzichtelijk gemaakt dat de hobbymatige activiteiten op het perceel van A naar aard, omvang en intensiteit zodanig verschillen van het bedrijfsmatig houden van paarden dat ondanks deze geruime afwijking toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen kan worden gewaarborgd .

Reactie

Alleen als er sprake is van een inrichting dan is de milieuregelgeving van toepassing. De regels van het Activiteitenbesluit gelden dan, en/of er kan een omgevingsvergunning milieu nodig zijn. Op het adres Doorningstraat 18 is, gelet op de geldende woonbestemming, geen bedrijfsmatige veehouderij mogelijk. Bij een woning mogen onder voorwaarden wel hobbymatig dieren (waaronder paarden) worden gehouden. Dat is hier het geval. Zover bekend gaat het afgelopen jaren om 2 paarden.

Reclamant benoemt dat een gebiedsvisie en geurverordening zijn vastgesteld en in werking zijn getreden. In paragraaf 4.1.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan de door reclamant aangehaalde gebiedsvisie en geurverordening. Hierin is gemotiveerd dat voldaan wordt aan de vaste afstanden tot veehouderijen. Ook is de achtergrondbelasting aanvaardbaar.

De jurisprudentie waarnaar verwezen wordt ziet toe op situaties die niet gelijk zijn aan de Doorningstraat gelet op de verschillen in de aard van de inrichting en/of de ruimtelijke omstandigheden. De (milieu)planologische aanvaardbaarheid van het hobbymatig houden van de paarden aan de Doorningstraat in relatie tot de nieuwe woning is nader bekeken, mede in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De paarden op het adres Doorningstraat 18 worden hobbymatig gehouden. Het betreft geen inrichting in de zin van artikel 1.1 lid 1 Wet milieubeheer. Aanvullend is bekend dat er geen melding op grond van het Activiteitenbesluit is gedaan, en er is geen bedrijf ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De paardrijbak is achter de woonbestemming (in agrarisch gebied) gerealiseerd (op enige afstand van de omliggende woningen) en wordt niet in een frequentie gebruikt die verwacht mag worden bij bedrijfsmatig gebruik. Er is verder geen rijbakverlichting aangebracht en staat er in de huidige situatie hogere en dichte beplanting rondom de rijbak. De bestaande tuin behorende bij het buurperceel Doorningstraat 16 ligt op een grotere afstand tot de rijbak dan de tuin bij de nieuwe woning. Het is niet aannemelijk dat bestaande en nieuwe omwonenden (veel) overlast zullen ervaren. De mestvoorziening heeft evenmin een omvang waarvoor de regels uit het Activiteitenbesluit gelden. De mest wordt verzameld op een aanhanger die vermoedelijk (bijna) wekelijks wordt geleegd. Ook hierom is het niet aannemelijk dat er geuroverlast zal plaatsvinden.

De regels van het Activiteitenbesluit gelden voor deze situatie niet, en er is geen omgevingsvergunning milieu nodig.

Gelet op voorgaande is toegelicht dat de hobbymatige activiteiten naar (bestaande) aard, omvang en intensiteit zodanig verschillen van het bedrijfsmatig houden van paarden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woning kan worden gewaarborgd. Bij de gemeente is niet kenbaar gemaakt dat er een wens is om de bestaande activiteiten te laten toenemen in aard en omvang, danwel intensiteit. Omdat er geen sprake is van een wens tot vestiging van een bedrijf of uitbreiding van de hobbymatige activiteiten, in een omvang, aard en/ of intensiteit gelijk aan een bedrijf, is bovendien voldoende aannemelijk dat er geen sprake is van belemmering door realisatie van de woning.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan voor de Kievitsham 62 en het beeldkwaliteitsplan voor de Doorningstraat. Het bestemmingsplan voor de Doorningstraat ong. behoeft eveneens geen aanpassing, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in de toelichting van het plan voor de Doorningstraat een nadere onderbouwing opgenomen op basis van vorenstaande, in paragraaf 4.1.1 (geurhinder) en 4.1.5 (bedrijven en milieuzonering).

4. *Op grond van dit artikel is het wettelijk niet toegestaan om bestemmingsplan te wijzigen naar woonbestemming, zoals weergegeven in ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Herziening 2019 Doorningstraat ong.). Hierover is voldoende jurisprudentie dat bezwaarmaker in gelijk is gesteld.*

Reactie

Gelet op de opbouw van de zienswijze is aangenomen dat de passage 'op grond van dit artikel' verwijst naar het derde gedachtestreepje in de zienswijze (in dit document opgenomen onder nummer 3). Er wordt verwezen naar de reactie onder nummer 3. Ook de door reclamant aangehaalde jurisprudentie is meegenomen in de reactie. Uit de reactie volgt dat er geen reden of aanleiding is vanuit de benoemde beleidsdocumenten (Activiteitenbesluit, de gebiedsvisie en de geurverordening) dan wel op basis van de aangereikte jurisprudentie, om af te zien het mogelijk maken van een woonbestemming.

Conclusie

Voor de conclusie wordt verwezen naar de conclusie opgenomen onder nummer 3.

5. *Gepland object voldoet niet aan voorwaarden van minimale afstand van 25 m1 buiten de bebouwde kom voor een geurgevoelig object. In het onderzoek zoals genoemd in artikel 4.1.1.2 is bovengenoemd perceel niet meegenomen.*

Reactie

Met artikel 4.1.1.2 wordt waarschijnlijk bedoeld paragraaf 4.1.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Een woning is een geurgevoelig object, en in de aangehaalde paragraaf zijn relevante veehouderijen benoemd in relatie tot geur tot het geurgevoelig object, zijnde de nieuwe woning aan de Doorningstraat. In de paragraaf is gemotiveerd dat bij de nieuwe woning wordt voldaan wordt aan de vaste afstanden tot veehouderijen en ook de achtergrondbelasting.

Dorningstraat 18 is niet meegenomen als veehouderij in de tabellen in betreffende paragraaf omdat, zoals reeds gemotiveerd aangegeven (zie nummer 3), er geen sprake is van een veehouderij. Het betreft een situatie waarbij hobbymatige paarden worden gehouden bij een woning. Indien er aan de Doorningstraat 18 een voornemen is tot het vestigen van een veehouderij,

mocht dat al mogelijk zijn, dan dient een melding op grond van het Activiteitenbesluit te worden gedaan. Een dergelijk voornemen is niet bekend. Reclamant kan zich niet beroepen op de minimale afstandseis van 25 meter op grond van het Activiteitenbesluit omdat deze geldt voor agrarische inrichtingen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan voor de Doorningstraat ong. of Kievitsham 62, of van het beeldkwaliteitsplan.

6. *Met het vaststellen van de m2 te rooien bomen is geen rekening gehouden met grootte woonbestemming perceel Doorningstraat 18. Indien gehanteerde vuistregel ook wordt toegepast op dit perceel (kadastraal D143) wordt het gebied waarop de bomen gerooid dienen te worden groter dan 5000 m2. Hierdoor wordt het verstoringsvlak groter dan 5000 m2 en dient hiervoor nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd voordat bestemmingsplan kan worden opgesteld.*

Reactie

Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op de bestaande situatie aan de Doorningstraat 18. Gekeken is naar de haalbaarheid van de nieuwe woning. In paragraaf 4.1.7 en 4.2 van de toelichting is aangegeven met welk beleid rekening gehouden moet worden. Er is gemotiveerd dat aan het beleid tegemoet wordt gekomen, en dat is voorts planologisch vertaald in het bestemmingsplan door het opnemen van regels met betrekking tot archeologie en een spuitzone. Aanvullend wordt opgemerkt dat de situatie aan Doorningstraat 18 vanaf 1878 (zie nummer 7) een historisch ontstane bestaande situatie betreft.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan voor de Doorningstraat of Kievitsham, of het beeldkwaliteitsplan.

7. *Pand Doorningstraat 18 heeft weliswaar geen monumentale status, maar dateert wel uit het jaar 1878. Fundatie en bouw is dusdanig dat bouwactiviteiten zoals omschreven een zeer groot risico voor (onherstelbare) schade tot gevolgen heeft.*

Reactie

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een woning planologisch mogelijk. In een bestemmingsplan worden geen aspecten geregeld met betrekking tot bouwschade die kan ontstaan in de uitvoeringsfase na verlening van een omgevingsvergunning. In de omgevingsvergunning kan voorts worden vastgelegd dat de fundering wordt geboord in verband met veiligheidsoverwegingen voor omliggende bebouwing.

De initiatiefnemer heeft aangegeven niet te heien en de fundering aan te brengen door middel van boringen. Door boringen wordt het risico op schade bij het aanbrengen van de fundering aanzienlijk beperkt. De initiatiefnemer heeft op 24 augustus 2019 met reclamant en medio juli 2019 met bewoner van Doorningstraat 16 gesproken en mondeling bevestigd de fundering te boren. Om dit voornemen richting reclamant en bewoner van Doorningstraat 16 kracht bij te zetten wordt de initiatiefnemer meegegeven om een verklaring op te stellen waarin wordt bevestigd dat de fundering middels boringen wordt aangebracht.

Incidenteel ontstaat er – los van het aanbrengen van de fundering - bouwschade aan nevengelegen panden. Bijvoorbeeld door trillingen van bouwverkeer. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden en eventueel daardoor ontstane schade ligt normaliter bij de gecontracteerde aannemer die daarvoor verplicht verzekerd dient te zijn. De initiatiefnemer wordt

meegegeven om, in aansluiting op het Bouwbesluit, dergelijke aspecten na te gaan en te regelen bij het contracteren van een aannemer. Verder wordt opgemerkt dat er in voorkomende gevallen er ten aanzien van omliggende bebouwing voorafgaand aan de bouwactiviteiten een inventarisatie plaatsvindt van de bestaande toestand. Mocht er schade ontstaan aan omliggende bebouwing die te herleiden is naar de bouwactiviteiten, dan is dat achteraf inzichtelijk te maken. De initiatiefnemer is meegegeven hierover in overleg te treden met de reclamant.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan voor de Doorningstraat ong. of Kievitsham 62, of het beeldkwaliteitsplan.

8. *De opgenomen maximale goot- en bouwhoogte (respectievelijk 4 en 10 m1) zijn dusdanig afwijkend dat dit buiten de te verwachten planschade het aanzicht van de plaatselijke landschap en natuurwaarde ernstig verstoort. Ter indicatie hoogte goot Doorningstraat 18 is max. 2,75 m1 en hoogte nok is 5.75 m1.*

Reactie

Vooraf het volgende. In het ontwerpbestemmingsplan is een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 11 meter opgenomen. In het beeldkwaliteitplan is een 4 en 10 meter opgenomen.

De woning aan Doorningstraat 18 is gerealiseerd in 1878 en de nieuw te bouwen woning moet voldoen aan de eisen die heden worden gesteld (zoals het Bouwbesluit). Een hogere goot- en bouwhoogte voor de nieuwe woning is vanuit dit oogpunt onvermijdelijk. In het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' is binnen de woonbestemming opgenomen dat de "de goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen niet meer (mogen) bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 11 m, dan wel niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)". Bij de voorbereiding van het plan is voor deze locatie een afweging gemaakt om, mede gelet op omliggende bebouwing, een mindere hoge bouwhoogte mogelijk te maken en uit te gaan van een typologie één- laag-met-kap. In het beeldkwaliteitsplan is de inpassing nader toegelicht. Deze typologie is niet afwijkend, maar sluit aan op de aanwezige woonbebouwing aan de Doorningstraat en het aanzicht van de woonbebouwing binnen het plaatselijke landschap. Aansluitend wordt ten aanzien van de landschaps- en natuurwaarde verwezen naar de reactie die is gegeven onder nummer 1. Gelet op bovenstaande wordt de hoogtebepalingen in het bestemmingsplan aangepast tot een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter.

Ten aanzien van planschade wordt opgemerkt dat dat als reclamant verwacht dat er sprake is van planschade, dat een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan voor de Kievitsham 62. In het plan voor de Doorningstraat ong. wordt de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan, aangepast naar respectievelijk 4 en 10 meter.

9. *Zoals weergegeven op BKP wordt een bijgebouw gebouwd op 5 m1 afstand van perceel Doorningstraat 18 voor een aanwezig raam, waardoor zowel uitzicht belemmerd wordt en met name in de avond er geen zonlicht meer te zien zal zijn.*

Deze zienswijze is als volgt aangevuld: e-mail 4 oktober 2019 (incl. foto's):

Volgens het bouwplan wat ik heb gezien is een bijgebouw gepland direct naast de grens (ca 7,5 m1 lang, met goothoogte van 4 m1 en vlgs bestemmingsplan toegestane nokhoogte van 9m1). Dit zou komen ter hoogte van de zijdeur en komt ook voor het middelste raam, waardoor uitzicht volledig wordt belemmerd en zonlicht niet meer binnen kan komen.

Reactie

Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht en bezonning. Bij de inpassing van de woning is rekening gehouden met de nevengelegen situatie. Gelet op de situatie dat sprake is van het toepassen van VAB-beleid, en de stedenbouwkundige situatie van de Doorningstraat, geldt het uitgangspunt om compact te bouwen. Ofwel, om de nieuwe woning niet op te grote afstand van bestaande bebouwing mogelijk te maken, alsook om doorzicht naar het achtergelegen gebied te behouden. Een afstand van 5 meter tussen de erfgrans met het buurperceel en het nieuwe bouwvlak vormt daarbij een redelijk uitgangspunt. Echter, vanwege de situering van de bestaande nevengelegen woning is een afstand van 8 meter aangehouden voor het bouwvlak ten opzichte het buurperceel. Er is reeds rekening gehouden met de aspecten die door reclamant zijn benoemd. Overigens is in het beeldkwaliteitsplan de door reclamant aangehaalde maatvoering niet opgenomen. Wel is op de verbeelding het bouwvlak op 8 meter geprojecteerd van de erfgrans van het buurperceel.

Aansluitend is gekeken naar de hoogtebepalingen van de bijgebouwen. Om tegemoet te komen aan de reactie van reclamant wordt de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen teruggebracht van 6,5 meter naar 5 meter.

Naar aanleiding van de zienswijze is nader gekeken naar de bebouwingsmogelijkheden in relatie tot het raam en uitzicht van reclamant. Er is geconstateerd dat het plan in strijd is met Burgerlijk Wetboek 5:50 sub 4 omdat binnen de bestemming Wonen (vergunningvrije) bouwwerken kunnen worden opgericht binnen twee meter uit de gevel van de woning van reclamant. Dit geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. Vanaf de erfgrans met het buurperceel zal de aanduiding 'bijgebouwen' komen te vervallen. Dit gaat om een strook die in aansluiting op de regel uit het Burgerlijk Wetboek een breedte krijgt van 2 meter.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan voor de Kievitsham. Het plan voor de Doorningstraat en het beeldkwaliteitsplan worden wel aangepast. Ook wordt in het beeldkwaliteitsplan de toelaatbare hoogte van bijgebouwen opgenomen. Het aanduidingsvlak bijgebouwen op de verbeelding wordt aangepast. De aanduiding bijgebouwen wordt aan de oostzijde begrensd door de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 2 meter van de gevelopeningen van de woning Doorningstraat 18. Dit wordt in de toelichting nader toegelicht.

10. De zienswijze is als volgt aangevuld: brief 5 november 2019 (bijlagen meegenomen, publicatie en passage commentaarnota):

(10.1) Voor Kievitsham 62 is met een omgevingsvergunning aanvraag gedaan voor het wonen in een voormalige agrarische bedrijfswoning. Deze vergunning is op 3 november 2016 geweigerd.

Reactie

De aangevraagde omgevingsvergunning waar reclamant naar verwijst is geen verzoek geweest dat toeziet op toepassing van het VAB-beleid. Er is ook geen medewerking verleend aan het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning op basis van dat verzoek voor Kievitsham 62. De aanvraag is inderdaad geweigerd.

(10.2) In commentaarnota zienswijze Inpassingsplan "Glastuinbouw Bommelerwaard" is op bladzijde 16 punt 5 aangegeven dat het omzetten naar een burgerwoning niet past in het beleid van de gemeente. Dit was geldig voor Kievitsham 68 en 68a. Dit zal dus ook gelden voor Kievitsham 62 in het kader van gelijke behandeling. De conclusie is dat de gevraagde omzetting van agrarische woning naar bestemming burgerwoning alleen mogelijk is door toepassing van het beleidskader VAB Bommelerwaard.

Reactie

Ten aanzien van de verwijzing naar Kievitsham 68 en 68a wordt enerzijds verwezen naar de opmerking als opgenomen in de commentaarnota waarnaar verwezen wordt. Anderzijds wordt gewezen op het in werking zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied wijziging 2016, Kievitsham 66' (BP1132). Dat bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het toepassen van het VAB-beleid. Het is, zoals reclamant stelt, correct dat het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning (woonbestemming) alleen mogelijk is op basis van het VAB-beleid.

(10.3) In het beleidskader is het volgende opgenomen: 'Omdat Regio Rivierenband ook de komende jaren te maken zal krijgen met een toename van de hoeveelheid vrijkomende bebouwing is besloten het beleidskader van 2008 te actualiseren. Daarbij is gekozen om de hoofdopzet van dat beleidskader in stand te laten en vooral door de gemeenten voorgedragen verbeteringen te verwerken. Nog steeds gaat het daarbij in essentie om een keus tussen sloop van alle opstallen in ruil voor een vorm van woningbouw of het toestaan van nieuwe niet-agrarische bedrijfsfuncties'.

Met het inwilligen van het verzoek voor het omzetten van de bestaande agrarische woning aan de Kievitsham 62 naar burgerwoning inclusief de wijziging van gedeelte van perceel naar bestemming wonen is hiermee het beleidskader ingevuld. Er kan dus niet nogmaals (en/en situatie in afwijking van gesteld in beleidskader of situatie) gebruik gemaakt worden van deze VAB om het realiseren van een woning (in dit geval op perceel Doorningstraat ong) toe te staan.

Reactie

Deze zienswijze is reeds beantwoord onder punt 2. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat, gelet op de geciteerde tekst, dat in dit geval is gekozen voor een vorm van woningbouw en niet voor een nieuwe niet-agrarische functie.

(10.4) Tevens wil ik u er op wijzen dat op het perceel Kievitsham (nog) niet aan alle voorwaarden is voldaan om het beleidskader VAB te kunnen toepassen. Een voorwaarde is dat alle bedrijfsgebouwen, bouwwerken en bijbehorende voorzieningen op het perceel worden gesloopt. Op het perceel zijn (waren) 1647 m2 bedrijfsgebouwen aanwezig, waarvan 1410 m2 is gesloopt. Hierbij is de bedrijfswoning niet meegerekend (daarvoor komt de omzetting naar burgerwoning zoals gesteld in VAB beleid).

In bestemmingsplan Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wijziging 2019 Kievitsham 62 wordt verwezen naar artikel 12.3.3. sub b van Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard waardoor het mogelijk zou zijn om 237 m2 aan bijgebouwen te kunnen behouden. Echter is ook dit artikel gekoppeld aan een omgevingsvergunning en kan voor de hoeveelheid bijgebouwen geen gebruik gemaakt worden van dit artikel. Hiervoor dienen ook de nog aanwezige bijgebouwen ter grootte van 247 m2 gesloopt te worden en heeft Kievitsham 62 conform Bestemmingsplan Buitengebied recht op maximaal 100 m2 bijgebouwen.

Reactie

Het VAB-beleid maakt het mogelijk om een nieuwe woning te bouwen als alle voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane

bijgebouwen. In paragraaf 3.3 op bladzijde 16 van het VAB-beleid (30 maart 2017) staan de relevante uitgangspunten voor toepassing van het VAB-beleid waarbij een compensatiewoning ('VAB'-woning) mag worden gebouwd. Bij de opsomming op bladzijde 16 staat bij de eerste bullit dat de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen niet hoeven te worden gesloopt. Er moet dan wel minimaal voldaan worden aan de sloopdrempel worden voldaan. Er geldt een sloopdrempel van 500 m2 en aan de Kievitsham staat 1647 m2 aan bebouwing die gesloopt kan worden.

In het ontwerpwijzigingsplan voor Kievitsham 62 was de mogelijkheid opgenomen om een grotere oppervlakte bijgebouwen te behouden dan bij recht toelaatbare oppervlakte in het Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard. Voor de afwijkende grotere oppervlakte bijgebouwen kan echter uitsluitend met een omgevingsvergunning op grond van artikel 12.3.3. van het Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard worden meegewerkt. De mogelijkheid van 247 m2 aan bijgebouwen die in het ontwerpplan was opgenomen (zoals benoemd door reclamant) komt te vervallen.

(10.5) In bestemmingsplan Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wijziging 2019 Kievitsham 62 wordt verwezen 'dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om middels een procedure ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening medewerking te verlenen om de bestemming Agrarisch om te zetten in bestemming wonen. Op deze manier kan de bedrijfswoning planologisch worden omgezet naar burgerwoning'. Echter in dat artikel 3.6 staat ook dat deze afwijking dient plaats te vinden door middel van een omgevingsvergunning. Zoals reeds vermeld en als bijlage 1 is toegevoegd is omgevingsvergunning geweigerd en kan er dus geen gebruik gemaakt worden van deze regeling.

Reactie

Op de geweigerde aanvraag omgevingsvergunning is reeds ingegaan onder nummer 2.

In paragraaf 1.3 van de toelichting van het plan voor de Kievitsham is inderdaad betreffende passage opgenomen met een verwijzing naar het artikel 3.6 zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ontwikkeling. In artikel 3.6 Wro is bepaald dat is bepaald dat burgemeester en wethouders een bevoegdheid hebben om een bestemmingsplan te wijzigen, evenwel met inachtneming van het bij het plan te geven regels. Deze mogelijkheid is voorts opgenomen in het geldende plan (Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard) en in artikel 29.4.1 zijn voorts de regels opgenomen die in acht moeten worden genomen. Voorliggende initiatief is daaraan getoetst, en geconcludeerd is dat tegemoet wordt gekomen aan de regels en tegemoet wordt gekomen om het plan te wijzigen. De relatie die reclamant in bovenstaande context legt met het verlenen van een omgevingsvergunning, dan wel de geweigerde omgevingsvergunning, is niet aan de orde in relatie met voorliggend wijzigingsplan.

Conclusie (10.1 t/m 10.5)

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan voor de Doorningstraat ong. of het beeldkwaliteitsplan. In de planregels van het wijzigingsplan voor de Kievitsham 62 wordt de verbijzondering ten aanzien van de maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken verwijderd zodat teruggevallen wordt op de regels zoals deze zijn opgenomen in het Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard.

11. Deze zienswijze is als volgt aangevuld: e-mail 14 november 2019

U (lees: behandelend ambtenaar) vermeldt in uw beantwoording dat u niet akkoord kan gaan met het voorstel van dhr. Vernooij, gelet op bovenstaande jurisprudentie zou de afstand van de nieuwe woning tot onze erfgrans nog groter moeten worden. Hierdoor lijkt het niet mogelijk om gezamenlijk tot een oplossing te komen.

Reactie

Dit punt is opgenomen in de zienswijze, maar bovenstaand nog niet voorzien van een reactie. Deze reactie volgt hier.

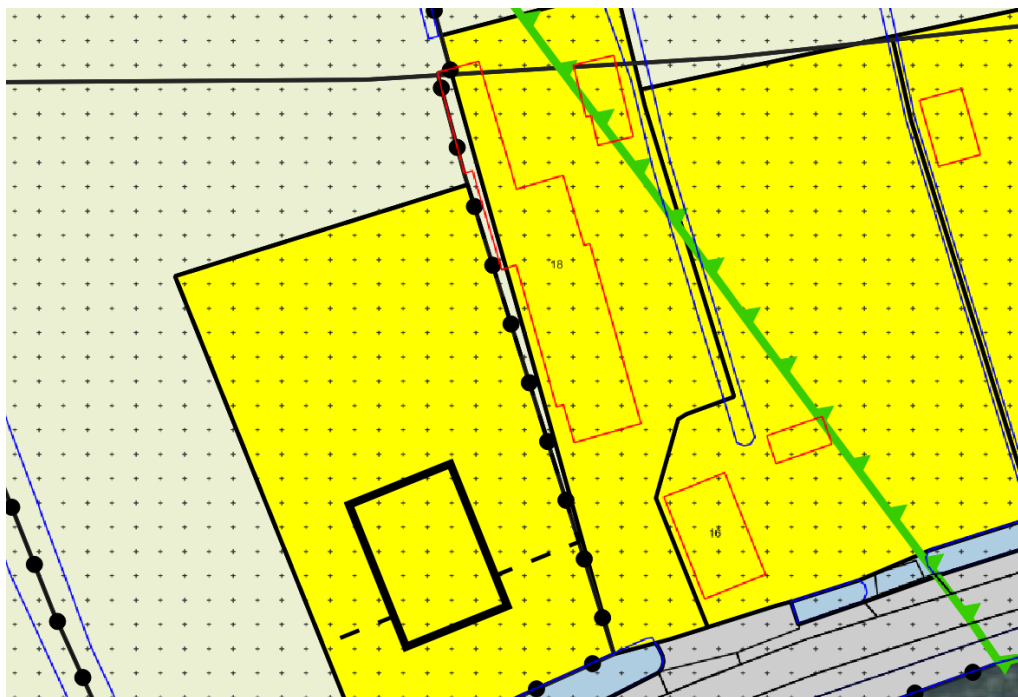
Op 8 november 2019 is er ambtelijk een e-mail gestuurd naar de initiatiefnemer en reclamant naar aanleiding van de vraag van de initiatiefnemer of de gemeente de strekking van de antwoordbrief van 30 oktober 2019 van de initiatiefnemer aan reclamant kan worden ondersteund. Reclamant reageert met bovenstaande reactie op een onderdeel van de ambtelijke reactie in een e-mail van 8 november 2019.

Op de afstand afstandsaspecten in relatie tot het houden van paarden is ingegaan onder nummer 3 en de afstand tot de erfgrans is onder nummer 9 behandeld.

Om tegemoet te komen aan de belangen van reclamant hebben er meerdere gesprekken en contactmomenten plaatsgevonden tussen reclamant en de initiatiefnemer. Ook is er contact geweest met de gemeente. Reclamant komt voorts tot de conclusie dat het niet mogelijk lijkt om tot een gezamenlijke oplossing te komen. Het is evenwel niet meer gekomen tot een afspraak, op uitnodiging van de gemeente, om het voorstel van de gemeente dat als reactie op het voorstel van de initiatiefnemer is gedaan, of eventuele andere alternatieven van de initiatiefnemer, te bespreken tussen reclamant, initiatiefnemer en gemeente.

Onderdeel van de bespreking is bijvoorbeeld geweest de positie van de nieuwe woning en bijgebouwen. Ook is gesproken over het oplossen van de constatering dat er in het verleden door reclamant is gebouwd op een deel van het kadastrale perceel wat in eigendom is van de initiatiefnemer. Reclamant heeft een deel van die grond in gebruik als erf bebouwd met bijgebouwen. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Doorningstraat ong. is met de reclamant gesproken over de mogelijkheid tot grondaankoop met als doel om ten minste de eigendomsituatie te laten overeenstemmen met de feitelijke situatie. Over een grondverkoop is geen overeenstemming bereikt en de bespreking heeft niet geleid tot een ander concreet resultaat.

Indien die situatie buiten de planontwikkeling zou worden gehouden, dan zou een 'spie' met een agrarische bestemming ontstaan tussen de nieuwe woonbestemming en de bestaande bebouwing van Doorningstraat 18 (ter verduidelijking is onderstaand beeld opgenomen).



De initiatiefnemer heeft aangegeven de situatie te willen oplossen. In overleg met de gemeente is gekeken op welke wijze het bestemmingsplan kan bijdragen aan een oplossing. Dat kan door op de verbeelding en in de planregels de bestaande bebouwing planologisch mogelijk te maken binnen een woonbestemming. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan ten gunste van de belangen van reclamant. Behalve de belangen van reclamant en de initiatiefnemer zijn er geen andere belangen die zich hiertegen verzetten.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan voor de Kievitsham 62, of het beeldkwaliteitsplan. Er is wel een aanpassing doorgevoerd op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan voor Doorningstraat ong. De bestemming van de 'spie' als hierboven aangehaald is gewijzigd naar Wonen met daarbij een aanduiding met het oog op het behoud van de bestaande grotere oppervlakte bijgebouwen. In de toelichting is dit nader gemotiveerd.

3. Samenvatting

De ingediende zienswijze geeft samengevat aanleiding voor de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2019, Doorningstraat ong.' (BP1190):

- een nadere onderbouwing is opgenomen in paragraaf 4.1.1 (geurhinder) en 4.1.5 (bedrijven en milieuzonering) dat de hobbymatige activiteiten op het adres Doorningstraat 18 naar (bestaande) aard, omvang en intensiteit zodanig verschillen van het bedrijfsmatig houden van paarden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woning kan worden gewaarborgd en dat aannemelijk is dat er geen sprake is van belemmering door realisatie van de woning;
- de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt, in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan, in de planregels aangepast naar respectievelijk 4 en 10 meter.
- de zone bijgebouwen op de verbeelding wordt aangepast om meer ruimte tot de gevel van Doorningstraat 18 te creëren.

- De bestemming van de 'spie' van de grond die eigenaar van de woning Doorningstraat 18 in gebruik heeft genomen is gewijzigd naar Wonen. Hierbij is een aanduiding opgenomen met het oog op het behoud van de bestaande grotere oppervlakte bijgebouwen. In de toelichting is dit nader gemotiveerd.

De ingediende zienswijze geeft samengevat aanleiding voor de volgende aanpassing van het wijzigingsplan 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wijziging 2019, Kievitsham 62' (BP1189):

- In de planregels van het wijzigingsplan voor de Kievitsham 62 wordt de verbijzondering ten aanzien van de maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken verwijderd zodat teruggevallen wordt op de reguliere 100m² in het moederplan.
- In de toelichting wordt een nadere onderbouwing opgenomen over welke oppervlakte bedrijfsgebouwen als bijgebouw behouden blijft.

De ingediende zienswijze geeft samengevat aanleiding voor de volgende aanpassing van het 'Beeldkwaliteitsplan Doorningstraat ongenummerd Rossum':

- in het beeldkwaliteitsplan wordt een toelichting opgenomen over de afstand van de nieuwe woning ten opzichte van het naastgelegen perceel en in relatie tot het belang om het doorzicht te behouden.
- in het beeldkwaliteitsplan wordt de toelaatbare hoogte van (vrijstaande) bijgebouwen opgenomen.

4. Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Doorningstraat ong.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeld is inconsistent met het bouwvlak op de bestemmingsplanverbeelding. De afstand tussen het bouwvlak van de woning en de zijdelingse perceelsgrens is geen 12m maar 8m. Het beeldkwaliteitsplan is overeenkomstig het bouwvlak aangepast naar 8 meter gemeten uit de rechter zijgevel.

Toelichting en bijlage bij de toelichting

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Er is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd om het effect van de realisatie van de woning te bepalen. Het rapport is bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

Artikel 1

De volgende begripsbepalingen zijn inhoudelijk afgestemd op bestemmingsplan Buitengebied herziening 2016:

Begripsbepaling 1.11 (bed & breakfast)

Begripsbepaling 1.18 (bijbehorend bouwwerk)

Begripsbepaling 1.49 (nevenactiviteit)

Begripsbepaling 1.54 (overkapping)

Begripsbepaling 1.65 (teeltondersteunende voorzieningen)

Begripsbepaling 1.67 (woning)

Begripsbepaling 1.73 (wooneenheid)

Toegevoegd zijn de volgende begripsbepalingen uit, en conform, het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2016:

1.13 (bedrijf)

1.14 (bedrijfsmatige exploitatie)

1.21 (bouwlaag)

1.50 (niet-grondgebonden veehouderij)

1.51 (niet-grondgebonden veehouderijtak)

1.52 (ondersteunende horeca)

1.53 (opslagbedrijf)

1.56 (paardenhouderij)

1.59 (relatie)

1.63 (stalling)

1.71 (wonen)

Lid 3.1

Sub f (detailhandel) en sub g (bermverkoop) zijn overeenkomstig bestemmingsplan Buitengebied herziening 2016 geschrapt

Sub n (erven en inritten) is overeenkomstig bestemmingsplan Buitengebied herziening 2016 aangepast

Sublid 3.2.2

Sub a is overeenkomstig bestemmingsplan Buitengebied herziening 2016 aangevuld.

Sublid 3.2.2 is aangevuld met sub c en d overeenkomstig bestemmingsplan Buitengebied herziening 2016.

Lid 3.3

Sublid 3.3.1 is overeenkomstig bestemmingsplan Buitengebied herziening 2016 aangepast.

Lid 3.4

Sublid 3.4.1 sub a is overeenkomstig bestemmingsplan Buitengebied herziening 2016 aangevuld.

Sublid 3.4.1 is overeenkomstig bestemmingsplan Buitengebied herziening 2016 aangevuld met sub d en e

Sublid 3.4.2 is overeenkomstig bestemmingsplan Buitengebied herziening 2016 aangepast.

Nota zienswijze bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2019, Doorningstraat ong.' (BP1190, beeldkwaliteitsplan 'Dorningstraat ongenummerd Rossum' en bestemmingsplan 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wijziging 2019, Kievitsham 62' (BP1189)

Lid 4.2

Sublid 4.2.3 sub b is overeenkomstig bestemmingsplan Buitengebied herziening 2016 aangevuld.

Sublid 4.2.4 sub b is overeenkomstig bestemmingsplan Buitengebied herziening 2016 aangevuld.