

Gemeente Houten

Bestemmingsplan Laagraven-Oudwulverbroek

Nota zienswijzen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Ontvankelijke zienswijzen	4
2.1 Dhr. Baars, Fortweg 15 – brief d.d. 12-03-2013	4
2.2 Dhr. H. Blitterswijk – perceel E 788 en E 3555 – e-mail d.d. 27-02-2013.....	4
2.3 DLV, namens P.E. van der Grift, Heemsteedseweg 12 te Houten – brief d.d. 13-03-2013	5
2.4 Dhr. J. van Doesburg, Utrechtseweg 15 te Houten – e-mail d.d. 12-03-2013	6
2.5 Gasunie, afsluiterschema gasleiding – aangetekende brief d.d. 13-03-2013.....	9
2.6 Mr. W.A.L.D.I. van Slagmaat/SBM Advocaten namens Makeblijde, Oudwulfseweg	9
2.7 Mr. M. Muus /Van Benthem & Keulen N.V., Landgoed Kasteel Heemstede – e-mail d.d. 11-03-2013.....	10
2.8 Politie Midden Nederland (afdeling facilitaire diensten) – brief d.d. 05-03-2013	11
2.9 Provincie Utrecht	12
2.10 Sradwo (Van Ojen).....	12
2.11 Stichting Golf Laagraven	22
2.12 Tennet	23
3. Ambtelijke wijzigingen	24

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Laagraven-Oudwulverbroek heeft van donderdag 31 januari tot en met woensdag 13 maart 2013 (zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn 10 zienswijzen ingediend. Deze zijn schriftelijk en via de e-mail ingediend:

1. Dhr. Baars – Fortweg 15
2. Dhr. H. Blitterswijk – perceel E 788 en E 3555
3. DLV namens P.E. van der Grift, Heemsteedseweg 12 te Houten
4. Dhr. J. van Doesburg, Utrechtseweg 15 te Houten
5. Gasunie, afsluiterschema gasleiding
6. W.A.L.D.I. van Slagmaat/SBM Advocaten namens Makeblijde, Oudwulfseweg 3 te Houten
7. Mr. M. Muus /Van Benthem & Keulen N.V., Landgoed Kasteel Heemstede
8. Politie Midden Nederland (afdeling facilitaire diensten) – Fortweg ongenummerd
9. Provincie Utrecht
10. Sradwo
11. Stichting Golf Laagraven
12. Tennet – hoogspanningsverbinding Driebergen-Nieuwegein

De Wet ruimtelijke ordening geeft aan in artikel 3.8.1 dat door een ieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht gedurende de termijn van ter inzage legging. De hiervoor genoemde binnengekomen zienswijzen voldoen aan dit criterium. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

In deze nota zijn de ontvankelijke zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de ontvankelijke zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Tenslotte is er een lijst opgenomen met ambtelijke wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Ontvankelijke zienswijzen

2.1 Dhr. Baars, Fortweg 15 – brief d.d. 12-03-2013

Appellant verzoekt om artikel 2.9 woondoeleinden punt D te wijzigen, in die zin dat opslagruimte voor verhuur aan derden mogelijk wordt. Toegestaan is op dit moment opslag ten behoeve van caravans en standbouwmaterialen voor maximaal 300 m². Appellant geeft aan dat al ruim 25 jaar 900 m² gebruikt wordt voor verhuur aan derden. Appellant geeft aan dat in de VAB niets zou staan over een beperking en dat ook de taxering van de WOZ waarde de totale locatie Fortweg 15 zou zijn meegenomen.

Reactie

Het artikel waar appellant aan refereert is het artikel in het vigerende bestemmingsplan Oudwulverbroek. De maximering op 300 m² is destijds doelbewust opgenomen. In het in procedure zijnde bestemmingsplan Laagraven-Oudwulverbroek is de loods eveneens geregeld, zij het dat de maximering op 300 m² nog niet voldoende is verankerd in de regels. Het vast te stellen bestemmingsplan zal de maximering van 300 m² echter wel bevatten.

In het kader van dit conserverende in procedure zijnde bestemmingsplan Laagraven-Oudwulverbroek, worden er geen nieuwe ontwikkelingen mee genomen. Dit houdt in dat alleen de bestaande rechten worden overgenomen; dit betekent een 1-op-1 vertaling van de regels uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast kunnen er meerdere kanttekeningen geplaatst worden bij de wensen die appellant heeft. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt er terughoudend omgegaan met het toevoegen van bedrijfsmatige activiteiten in het buitengebied. De wensen van appellant zijn van een dusdanige omvang (vermeerdering) en vorm (verhuur aan derden), dat dit vanuit ruimtelijk oogpunt vooralsnog niet wenselijk wordt geacht.

Het staat appellant vrij om een principeverzoek of aanvraag voor omgevingsvergunning in te dienen, waarin gemotiveerd en onderbouwd de wensen uiteen gezet worden. Wel dient opgemerkt dat het toevoegen van verkeersaantrekkende functies op deze locatie niet de voorkeur hebben.

Ten aanzien van de WOZ-waarde geldt dat hier geen directe relatie met het bestemmingsplan bestaat. De vergunde situatie is de toegestane opslag voor caravans en standbouw materiaal conform het nog vigerende bestemmingsplan Oudwulverbroek. Hierin is expliciet een maximering van 300 m² opgenomen; dat appellant aangeeft al circa 25 jaar de schuur voor opslag te gebruiken doet hier niets aan af. Het bestemmingsplan Oudwulverbroek heeft de maximering van 300 m² in 2004 vastgelegd en dat aantal is daarmee in deze bepalend. Deze regeling wordt 1-op-1 overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

2.2 Dhr. H. Blitterswijk – perceel E 788 en E 3555 – e-mail d.d. 27-02-2013

Appellant verzoekt in zijn zienswijze om twee zaken:

1. Regeling schuur nabij bosperceel

Appellant verzoekt om een aanwezige schuur op het perceel E 3555 (gesplitst van perceel E 751) positief te regelen in het bestemmingsplan; inclusief toekenning van een bouw- en bestemmingsvlak.

2. Reclamemast nabij A27

Appellant heeft tezamen met zakenpartner een principeverzoek (PV11063) ingediend op 7 december 2011 waarin verzocht werd om medewerking van plaatsing van een digitale reclamemast op het perceel E 788.

Appellant geeft aan dat de digitale reclamemast toen niet in het bestemmingsplan paste. Appellant wil via deze zienswijze verzoeken het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zodat de reclamemast binnen het “nieuwe” bestemmingsplan past.

Reactie

1. Regeling schuur nabij bosperceel

Voorafgaand aan deze zienswijze is deze wens ook met appellant besproken, waarbij door appellant is aangegeven dat er de wens bestaat om de schuur ook voor bedrijfsmatige activiteiten te gebruiken. Aangegeven is dat het bestemmingsplan conserverend is en dat het toevoegen van bedrijfsactiviteiten daar haaks op staat. In de nota van uitgangspunten voor het project digitalisering bestemmingsplannen, waar dit bestemmingsplan deel van uitmaakt, is dit dat de plannen beleidsarm worden herzien en dat nieuwe ontwikkelingen waarvan de haalbaarheid nog niet volledig is onderzocht zullen niet worden meegenomen.

De schuur wordt derhalve positief geregeld. Er wordt een bouwvlak opgenomen aangevuld met een aanduiding, waardoor een agrarische veldschuur op deze plaats is toegestaan. Er wordt geen aparte bestemming aan gegeven. De schuur zal dienen ten behoeve van opslag voor onderhoud aan het perceel.

2. Reclamemast A27

Appellant refereert aan het principeverzoek (PV11063) en het overleg dat er hieromtrent is gevoerd met de wethouder. Op het principeverzoek is een negatief advies gegeven. Medewerking aan de reclamemast op deze locatie (ten wensten van de Rijksweg A27) is vanuit ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk en economisch oogpunt bezwaarlijk. Dit advies is door de verantwoordelijk wethouder overgenomen. Er zijn dan ook geen redenen om de eerdere beantwoording op het principeverzoek te heroverwegen of te herzien.

Overigens: Het feit dat de reclamemast niet in het bestemmingsplan paste, is niet de belangrijkste reden geweest om de reclamemast te weigeren. Juist omdat de reclamemast niet in het vigerende bestemmingsplan paste is in de beantwoording van het principeverzoek een zorgvuldige afweging gemaakt of medewerking alsnog mogelijk zou zijn. De uitkomst hierop is echter negatief (zie boven). Volledigheidshalve wordt appellant op deze plaats verwezen naar de eerdere beantwoording behorende bij het principeverzoek met als kenmerk PV11063.

2.3 DLV, namens P.E. van der Grift, Heemstedseweg 12 te Houten – brief d.d. 13-03-2013

Bureau DLV heeft namens cliënt dhr. P.E. van der Grift een zienswijze op het bestemmingsplan ingediend. Aangegeven wordt dat cliënt eigenaar is van dit perceel en dat de zoon van cliënt een hoveniersbedrijf op dit adres uitoefent.

Verzocht wordt de bestemming voor het perceel aan te passen zodat dit bedrijf uitgeoefend kan worden. Voorgesteld wordt dit te doen door middel van een bedrijfsbestemming met een specifieke aanduiding voor een hoveniersbedrijf. Als motivering worden hier een aantal zaken voor aangedragen:

1. Het bedrijf is hier reeds jaren gevestigd;
2. De huidige bestemming belemmert een normale exploitatie van het bedrijf. Een aanvraag voor omgevingsvergunning is onder andere hierdoor afgewezen;
3. Een bestemming “hoveniersbedrijf” is niet bezwaarlijk ten opzichte van de omliggende percelen;
4. Een bestemming voor hoveniersbedrijf geeft geen hogere belasting dan de huidige agrarische bestemming;
5. De woning betreft een voormalige tweede bedrijfswoning, die kadastraal afgesplitst is van het agrarische bedrijf op Heemstedseweg 10. Een bestemming “hoveniersbedrijf” zou dichterbij een agrarische bestemming liggen dan een woonbestemming;

6. De percelen Heemsteedseweg 10 en 12 zouden een VAB-locatie zijn (vrijkomende agrarische bebouwing);
7. Uit gesprekken met de gemeente omtrent een aanvraag voor omgevingsvergunning bleek dat het indienen van een zienswijze het meest kansrijk zou zijn om de bestemming te wijzigen naar "hoveniersbedrijf".
8. In beleidsstukken van de gemeente is dit gedeelte van het landelijk gebied aangeduid als stedelijk gebied. Een bedrijfsbestemming past hier in.
9. Het toevoegen van een hoveniersbestemming past binnen de schaalvergroting van de landbouw. De bestaande bebouwing ten behoeve van het agrarische bedrijf wordt hergebruikt, waardoor er geen ongewenste neveneffecten op het buitengebied ontstaan zoals versterking.

Reactie

Het in procedure zijnde bestemmingsplan is conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen worden daarom niet meegenomen, tenzij er een positief besluit op een principeverzoek of omgevingsvergunning is genomen. In dit geval is daar geen sprake van. Daarnaast is er geen sprake van een uitvoerige ruimtelijke onderbouwing op basis waarvan vestiging van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied verantwoord kan worden.

Daarnaast is het feit dat het bedrijf er reeds jaren gevestigd is, geen reden om medewerking te verlenen aan het verzoek. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt er terughoudend omgegaan met het toevoegen van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied.

Daarom is in eerdere gesprekken met appellant aangegeven dat een principeverzoek kan worden ingediend, waarbij gekeken wordt naar eventuele medewerking voor planologische vestiging van het bedrijf. Tevens is hierbij aangegeven dat wanneer appellant het niet eens is met de wijze van bestemming, een zienswijze op het bestemmingsplan kan worden ingediend. Er is niet aangegeven dat het indienen van een zienswijze de meest kansrijke weg is om de bestemming te wijzigen. Dat de locatie in andere beleidsstukken niet specifiek als agrarisch wordt benoemd, doet in deze in feite niet ter zake. De locatie is gelegen buiten de zogenaamde rode contouren en buiten deze contouren zijn de mogelijkheden voor de meer stedelijke ontwikkelingen beperkt. Het gebied wordt in een aantal beleidsstukken als "stedelijk uitloopgebied" omschreven; dit betekent dat binnen die specifieke beleidskaders bepaalde activiteiten in dit gebied mogelijk zijn.

Indien in het kader van een vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing gevraagd wordt om medewerking aan een bestemmingswijziging, kan een aanvraag voor omgevingsvergunning of een principeverzoek worden ingediend. Zoals appellant aangeeft is het in deze situatie wenselijk ook de locatie Heemsteedseweg 10 hierbij mee te nemen, alvorens gesproken kan worden van een volledige vrijkomende agrarische bedrijfslocatie; immers: de onderhavige locatie maakt van oudsher onderdeel uit van dat adres. Dit kan echter niet zonder dat ook de eigenaar van dat adres zijn perceel in deze afweging wil laten meenemen. In het vast te stellen bestemmingsplan is onder voorwaarden een bestemmingswijziging naar hoveniersbedrijf mogelijk; de regeling is hier ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op aangepast. In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan staat onder welke voorwaarden een dergelijke wijziging mogelijk is.

2.4 Dhr. J. van Doesburg, Utrechtseweg 15 te Houten – e-mail d.d. 12-03-2013

Appellant geeft in zijn zienswijze een vijftal zaken aan.

1. Technische regeling Utrechtseweg 15 en 15a

Appellant geeft aan twee punten uit het bestemmingsplan niet juist te vinden.

- De bedrijfsaanduidingen van de Utrechtseweg 15 en 15a zijn onderling verwisseld. Verzocht wordt dit te herstellen.

- De hoogtebepalingen Utrechtseweg 15a zijn onjuist en moeten net als Utrechtseweg 15 een goothoogte van 6 en een nokhoogte van 10 zijn.

2. Afstand tussen percelen

De twee percelen Utrechtseweg 15 en 15a zijn kadastraal gescheiden. De bebouwing is in het verleden gemeenschappelijk geplaatst. Om dit in de toekomst weer eenvoudig mogelijk te maken is het volgens appellant beter om de bepaling van de minimale tussenafstand van 5 meter (artikel 8.2.1 lid d) tussen de percelen Utrechtseweg 15/15a niet van toepassing te verklaren.

3. Bouwvlak bedrijfsruimte en bedrijfswoning

- Het bouwvlak op het perceel Utrechtseweg 15a is volgens appellant te compact om het perceel efficiënt te kunnen bebouwen (bebouwingspercentage 93%). Daarom stelt appellant voor om het bouwvlak op te rekken tot 5 meter van de achterzijde (oostzijde) van het bestemmingsvlak.
- Het bouwvlak van het perceel Utrechtseweg 15 is volgens appellant strak rond de woning getrokken. Een mogelijke vergunningsvrije uitbouw van de woning heeft dan invloed op de bebouwingspercentage van de bedrijfsbestemming, wat voor appellant niet wenselijk is.

4. Schuren

De bestaande schuur aan de zuidoostelijke zijde van het perceel Utrechtseweg 15 is opgenomen in het bestemmingsvlak. Appellant geeft aan dat het hier in werkelijkheid gaat om twee schuren (zie bijgevoegde tekening). Door deze schuur op nemen in het bouwvlak komt de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing beter overeen met de beschrijving van het bestaande oppervlakte in het huidige bestemmingsplan.

Bovendien staan de schuren volgens appellant planologisch en bedrijfstechnisch niet op een logische plaats. Door aan de linkerzijde van het perceel (noordzijde) een bouwvlak aan te geven (parallel aan bouwvlak Utrechtseweg 15a), zouden de schuren in de toekomst verplaatst kunnen worden. Appellant verzoekt het bestemmingsplan hier op aan te passen.

5. Bedrijfsactiviteiten

In de staat van bedrijfsactiviteiten van het vigerende bestemmingsplan bestaat volgens appellant ook de mogelijkheid tot het oprichten van Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking wat veel raakvlakken heeft met de huidige bestemming van Utrechtseweg 15a. Ook worden in deze staat van bedrijfsactiviteiten de functies Onderwijs, Gezondheid- en welzijnszorg en Begrafenisondernemingen genoemd. In verband met het te koop staan van Utrechtseweg 15a lijkt het appellant goed deze functies terug te laten keren in het nieuwe bestemmingsplan of deze specifiek te koppelen als mogelijkheid voor de percelen Utrechtseweg 15 en 15a.

Reactie

1. Technische regeling Utrechtseweg 15 en 15a

- Het klopt dat de bedrijfsaanduidingen op de percelen onderling zijn verwisseld ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit wordt hersteld.
- De hoogte wordt aangepast conform het vigerende bestemmingsplan. De goothoogte wordt 6 meter en de nokhoogte 10 meter.

2. De regeling waar appellant aan refereert is een standaard regeling die ook in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Deze regeling beoogt een afstand voor bedrijfsperven ten opzichte van niet-bedrijfsperven te waarborgen.

In het bestemmingsplan zal opgenomen worden dat specifiek voor deze locatie kan worden afgeweken van deze eis, in die zin dat de afstand minder kan en mag zijn.

3. Bouwvlak bedrijfsruimte en bedrijfswoning

- In het nieuwe bestemmingsplan wordt een planologische uitbreiding van 20% mogelijk gemaakt. Momenteel is er binnen het bouwvlak 1067 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit komt neer op 75% bebouwing van het bouwvlak; met 20% uitbreiding komt dit neer op 93 %.

Binnen dit conserverende bestemmingsplan is er niet meer planologische ruimte mogelijk dan de 20% uitbreiding voor niet-agrarische bedrijven die vanuit het provinciaal beleid wordt geboden.

Binnen dit bestemmingsplan wordt dan ook vastgehouden aan een positieve bestemming van de bestaande gebouwen, maar met een geringe uitbreidingsmogelijkheid. Vanuit een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing van een niet-agrarisch bedrijf heeft het bovendien de voorkeur de bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk te concentreren. Het bestemmingsvlak wordt derhalve niet verruimd.

- Ook voor dit gedeelte geldt dat de bestaande regeling is overgenomen. Het bebouwingspercentage dat vermeld staat op de plankaart bestaat uit de aanwezige bedrijfsbebouwing is ook inclusief de aanwezige bedrijfswoning, aangevuld met 20% extra bebouwing. Bovendien is de aanwezige opstal aan de zuidoostelijke zijde van het perceel aanvullend hierop opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee is de maximale planologische ruimte voor appellant bereikt. De vergunningvrije mogelijkheden waar appellant aan refereert staan los van het bebouwingspercentage en kunnen daarom ook aanvullend op de huidige aanduiding van de bedrijfswoning plaats vinden. Hierom wordt geen aanpassing aan de wijze van regeling doorgevoerd.

4. Schuren

Vooropgesteld dient te worden dat het een conserverend bestemmingsplan betreft. De verplaatsing en/of uitbreiding van bedrijfsbebouwing past daar niet binnen. Appellant heeft een punt dat de bestaande bebouwing positief geregeld dient te zijn, want binnen het vigerende plan is deze geregeld. Voor de naastgelegen schuur zal het bouwvlak met 30 m² vergroot worden.

5. Bedrijfsactiviteiten

Appellant vraagt om een uitbreiding van de staat van bedrijfsactiviteiten, die volgens hem meer overeenkomt met die uit het vigerende bestemmingsplan. In de staat van bedrijfsactiviteiten die nu zijn opgenomen is aansluiting gezocht bij niet-agrarische bedrijfsfuncties die passend zijn in het buitengebied. Functies met een verkeersaantrekkende functie passen hier niet binnen, zeker niet bij een krappe ventweg waar het perceel van appellant aan gelegen is. De ventweg maakt onderdeel uit van een primaire fietsverbinding met Utrecht en Nieuwegein. Het direct mogelijk maken van verkeersaantrekkende functies is ook vanuit dat oogpunt niet wenselijk. Bovendien zijn de functies waaraan cliënt refereert geen functies die binnen een bedrijfsbestemming thuis horen.

Appellant geeft aan dat het aantal mogelijkheden beperkter is dan in het vigerende plan het geval zou zijn. In de staat van bedrijfsactiviteiten is echter een lijst opgenomen zoals die op dat moment (2004) gangbaar was. De lijst betreft echter een standaardlijst die een uitsplitsing maakt naar diverse categorieën bedrijven op basis van milieuzonering. Diverse bedrijfscategorieën waren ook echter binnen die lijst niet passend binnen een bedrijfsbestemming.

Categorieën bedrijven die niet passen binnen een algemene bedrijfsbestemming zijn derhalve buiten deze lijst gehouden. Daarbij komt dat de lijst bij het nieuwe bestemmingsplan ook bedrijven bevat die in de lijst bij het vigerende plan niet waren opgenomen. Per saldo is daarmee een evenzo grote variëteit aan bedrijven mogelijk als dat in het vigerende plan het geval is.

Voor wat betreft de gewenste ontwikkelingen op het perceel wordt momenteel overleg gevoerd met de Provincie Utrecht om de haalbaarheid van de wensen van twee partijen op dit perceel te bekijken. De gemeente en Provincie staan in principe niet negatief tegenover het initiatief, maar hebben wel bedenkingen, onder andere ten aanzien van de verkeerssituatie.

2.5 Gasunie, afsluiterschema gasleiding – aangetekende brief d.d. 13-03-2013

In het kader van het wettelijk vooroverleg 3.1.1 Bro is een reactie ingediend. Van deze reactie is één onderdeel niet correct overgenomen.

Het in het plangebied aanwezige HTL-afsluiterschema is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als “bedrijf” met de functieaanduiding “nutsvoorziening” in plaats van de in het vooroverleg genoemde enkelbestemming “leiding-gas”. Een afsluiterschema maakt onderdeel uit van de gasleiding en kan niet als een afzonderlijk bedrijf/inrichting worden gezien.

Verzocht wordt het afsluiterschema te bestemmen middels de enkelbestemming “leiding-gas”.

Appellant draagt ook een tweede optie aan, die echter niet de voorkeur heeft: de locatie te bestemmen als “bedrijf-afsluiter”.

Appellant verwijst naar de bijlagen waarin voorstellen voor beide opties worden besproken.

Reactie

Het bestemmingsplan wordt aangepast conform de eerste optie, die tevens de voorkeur van appellant draagt.

2.6 Mr. W.A.L.D.I. van Slagmaat/SBM Advocaten namens Makeblijde, Oudwulfseweg 3 -

Appellant verzoekt twee zaken te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan

1. Verruiming horecamogelijkheden

Appellant geeft aan al langere tijd met de gemeente in overleg te zijn om de horecamogelijkheden op het terrein te verruimen. Cliënt ziet zichzelf als een uniek aanbod van horeca in Houten. Aangegeven wordt dat de cliënt van appellant steeds meer verzoeken krijgt om 's avonds huwelijksfeesten te houden. Ook worden er verzoeken voor andere feesten ingediend.

Hiervoor is op 15 oktober 2012 een principeverzoek ingediend, waarbij is gevraagd om in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming als feestlocatie met een volledige horeca-uitoefening te maken. Gevraagd wordt om maximaal 40 feesten per jaar mogelijk te maken, waarbij gewerkt kan worden aan een maximering ten aanzien van sluitingstijden en beperkingen voor aantallen bezoekers, geluid, etcetera.

2. Flexibiliteit ten behoeve van maximaal 5 experimentele verblijfsruimten die naar hun aard van korte duur zijn

Cliënt wil het mogelijk maken om op het terrein een aantal van maximaal 5 innovatie en experimentele verblijfsruimten mogelijk te maken, die experimenteel gebruik maken van materialen. De bedoeling is om door het hele jaar een afwisseling aan experimentele gebouwen te hebben, waardoor er een continue ontwikkeling is. Aan deze verblijfsruimten worden educatieve projecten en vakgerichte bijeenkomsten verbonden.

Verzocht wordt om in het bestemmingsplan dit mogelijk te maken. Daarbij wordt gedacht aan het aanbrengen van een zone op de verbeelding, waarbinnen een ontheffingsmogelijkheid wordt geboden voor tijdelijke bouwwerken (maximaal 5 jaar) waarbij uitsluitend het maximale bouwvlak en de hoogte is voorgeschreven.

Tot slot geeft appellant aan dat cliënt oog heeft voor de wekelijks terugkerende parkeerproblemen van het Sportpark Oud Wulven. Cliënt is bereid om op eigen terrein een extra aantal parkeerplaatsen toe te staan, zodat bij grote evenementen extra parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Daarbij wordt gedacht aan circa 26 parkeerplaatsen in nabijheid van de ingang aan de Oudwulfseweg. Dit gebruik dient volgens appellant wel bestemming technisch mogelijk gemaakt te worden. De parkeerplaatsen dienen

dan primair voor eigen gebruik met beschikbaarstelling bij grote evenementen voor SV Houten en het Moluks Kerkelijk Centrum

Reactie

Ten aanzien van de horecawensen geldt dat het een ruime uitbreiding op de bestaande activiteiten is. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Binnen het huidige horecabeleid is een dergelijke uitbreiding niet mogelijk. De voorgenomen activiteiten (ca. 40 feesten per jaar) zijn van een dusdanige omvang dat een volwaardige horecabestemming toegekend zou moeten worden. In het kader van een conserverend bestemmingsplan valt het opnemen van een dergelijke beleidswijziging niet te verantwoorden.

Dit wil echter niet zeggen dat een uitbreiding van de activiteiten niet mogelijk is. Momenteel is er ook een principeverzoek van Makeblijde in behandeling waarin de wensen ten aanzien van horeca worden uiteengezet. Omdat Makeblijde heeft aangegeven dat de voorgenomen activiteiten gerelateerd aan en in aansluiting op hun huidige activiteiten zijn, is afgesproken dat er binnen de huidige beleidskaders en gezocht wordt naar eventuele ruimte voor verbreding van de activiteiten. Binnen dit bestemmingsplan worden de extra activiteiten echter niet gefaciliteerd.

Ten aanzien van de tijdelijke bouwwerken geldt dat er een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend kan worden, waarbinnen de tijdelijkheid vorm gegeven kan worden. Binnen de huidige wetgeving is dit nog met een uitgebreide procedure, maar de wetgever heeft reeds aangekondigd dit binnen korte termijn in een reguliere procedure te willen faciliteren.

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen om 5 kunstwerken te realiseren met een maximale hoogte van 4 meter en een oppervlakte van 100 m² in totaal. Dit wordt als passend binnen de bestemming beschouwd en niet als een ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente zal in haar vergunningverlening aandacht besteden aan de tijdelijkheid van de uiteindelijke vergunningverlening. In de bestemmingsregels is ook het parkeren woordelijk geregeld, in die zin dat ook elders op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden.

2.7 Mr. M. Muus /Van Benthem & Keulen N.V., Landgoed Kasteel Heemstede – e-mail d.d. 11-03-2013

Het advocatenbureau van appellant is belast met de afwikkeling van het faillissement van Phanos BV, de eigenaar van het landgoed Kasteel Heemstede. Appellant merkt op dat het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan Laagraven-Oudwulverbroek beperkendere voorwaarden geeft dan het vigerende bestemmingsplan Laagraven. Omdat het landgoed nu te koop staat, is het volgens appellant van belang dat de gebruiksmogelijkheden zo ruim mogelijk zijn. De mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan botsen volgens appellant niet met het waarborgen van de kwaliteiten van het landgoed. Verzocht wordt om de ruime huidige regeling in het nieuwe bestemmingsplan te laten voort bestaan.

Specifiek worden de volgende onderdelen opgemerkt:

Artikel 10 van het vigerende bestemmingsplan is vrij summier. In bovenstaande gebouwen zijn (naast het restaurant in het kasteel) zowel de functies 'wonen' als 'kantoor' toegestaan en zijn er verder wat de uitvoering betreft weinig beperkingen.

Artikel 10.1 van het ontwerpbestemmingsplan Laagraven-Oud Wulverbroek biedt aanzienlijk beperktere mogelijkheden. In het kasteel kan niet worden gewoond (terwijl dat nu wel mag en het daarvoor ook geschikt is, bijvoorbeeld bewoning door een familie), in de poortgebouwen idem en in de orangerie kan geen kantoor worden gevestigd, behalve een klein kantoor aan huis.

Verder kent het vigerende bestemmingsplan niet zulke beperkende voorschriften als in artikel 10.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan Laagraven-Oud Wulverbroek staan. Appellant wijst bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, op de inhoudsmaat van een woning van 660 m³, dat voor een woning over het

algemeen ruim is, maar in het licht van de metrages van onderhavige gebouwen, die niet als 'doorsnee' kunnen worden aangemerkt, zullen dergelijke voorschriften knellen.

Reactie

Het in procedure zijnde bestemmingsplan Laagraven-Oudwulverbroek is een conserverend bestemmingsplan, waarbij zoveel mogelijk het bestaande toegestane gebruik is opgenomen. Dit betekent dat de diverse gebouwen zodanig zijn bestemd, dat het huidige gebruik kan worden voortgezet.

In het thans vigerende bestemmingsplan Laagraven is er in artikel 10, lid 1 het volgende opgenomen:

De op de plankaart voor "Landgoed" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

a) herstel en instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het kasteel met de bijbehorende gebouwen en tuinen, waarbij de functies wonen en/of kantoor een en ander met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen parkeerplaatsen zijn toegestaan;

In artikel 10, lid 2 is omschreven:

Voor het bouwen op de in lid 1, sub a omschreven gronden geldt dat:

a) er alleen gebouwen, ter plaatse van:

1. het (voormalige) kasteel

2. de (voormalige) poortgebouwen;

3. andere van oudsher binnen het bestemmingsvlak aanwezige gebouwen, zoals een orangerie, die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en het herstel van de cultuurhistorische waarden van het kasteel Heemstede en de historische tuinen mogen worden gebouwd;

(...)

Duidelijk is hierdoor geworden dat, hoewel diverse gebouwen ten behoeve van een specifiek gebruik zijn opgericht, voor zowel wonen als kantoor mogen worden gebruikt. Het ontwerpbestemmingsplan zal dan ook op een aantal punten worden aangepast:

- bebouwing is uitsluitend mogelijk binnen de bouwvlakken met de daaraan gekoppelde bouwhoogte.
- Ter plaatse van het kasteel zal een aanduiding van toepassing blijven om de bestaande horeca te regelen. De horeca is uitsluitend toegestaan en geregeld in het souterrain van het kasteel.
- De overige aanduidingen komen te vervallen en daarmee zal voor de overige aanwezige bebouwing het gebruik als woning en kantoor mogelijk zijn.

Afsluitend wordt opgemerkt dat, gegeven het feit dat de bestaande regeling volledig (conserverend) wordt overgenomen, ook de regeling ten aanzien van het aanlegvergunningstelsel wordt overgenomen.

2.8 Politie Midden Nederland (afdeling facilitaire diensten) – brief d.d. 05-03-2013

Appellant verzoekt in haar zienswijze om de bestaande aanwezige bebouwing op het terrein voor hondentraining positief te regelen. Voor de thans aanwezige 7 portocabins is in 2004 een tijdelijke bouwvergunning verleend die in 2009 is verlopen.

Appellant geeft aan dat in het huidige vigerende bestemmingsplan Oudwulverbroek deze positief is geregeld, aangevuld met 20% uitbreidingsmogelijkheid. Appellant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan Laagraven-Oudwulverbroek geen bebouwing mogelijk maakt ter plaatse van het perceel voor de hondentraining (Sport met aanduiding specifieke vorm van sport – 2).

Appellant verzoekt om 85 m2 aan bebouwing, aangevuld met 20 % (102 m2) op te nemen in het bestemmingsplan. De suggestie wordt gedaan dit te regelen middels een bouwvlak of met een woordelijke regeling specifiek voor dit perceel.

Aangegeven wordt tot slot dat niet eerder dan 2016 duidelijkheid volgt in hoeverre dit terrein ook in de toekomst als trainingslocatie voor honden gebruikt zal worden.

Reactie

Geconstateerd wordt dat in het ontwerpbestemmingsplan geen bebouwing op dit perceel wordt mogelijk gemaakt. De bestaande regeling uit Oudwulverbroek wordt daarom conserverend overgenomen. Dit houdt in dat 85 m2 aan bebouwing met een uitbreiding van 20% wordt toegestaan; dit komt neer op een totaal van 102 m2. In het bestemmingsplan wordt het bouwvlak ingetekend conform de aanwezige huidige bebouwing. In de regels wordt opgenomen dat uitbreiding binnen de aanduiding "specifieke vorm van sport - 2" mogelijk is tot maximaal 102 m2 binnen het aanduidingsvlak.

2.9 Provincie Utrecht

Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Reactie

De instemmende opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

2.10 Sradwo (Van Ojen)

Appellant reageert namens hemzelf en namens een cliënt met gronden met daarop fruitteelt die binnen het plangebied liggen. De vragen hebben voor een groot deel betrekking op fruitteelt en de afstanden in relatie tot het spuiten met gewasbestrijdingsmiddelen in het bijzonder.

Gegeven de aantal vragen worden in deze beantwoording de vragen per onderdeel uiteengezet en direct van antwoord voorzien.

A1 conserverend bestemmingsplan

Appellant geeft aan dat door de gemeente gesteld wordt dat het bestemmingsplan conserverend is. Echter: de regeling in het ontwerpbestemmingsplan die de fruitteelfunctie in een agrarische bestemming binnen 50 meter rondom woningen onder het overgangsrecht brengt. Appellant stelt dat hierdoor aanvullend onderzoek nodig zou zijn en het niet langer een conserverend bestemmingsplan genoemd kan worden.

Reactie

De regeling voor fruitteelt en andere agrarische bedrijven met zonering voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen, is in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast.

De aangepaste regeling voorziet er in dat het spuiten binnen een afstand van 50 meter van functies die "spuitgevoelig" zijn, als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om hier van af te wijken. In de toelichting van het bestemmingsplan is nader gemotiveerd wat er onder een spuitgevoelige bestemming wordt verstaan en wat de omstandigheden zijn waaronder onder andere afgeweken kan worden.

Voor bestaande situaties waarin een kortere afstand van toepassing is, geldt dat voor die situaties het overgangsrecht van toepassing is.

Hierdoor is er geen sprake van dat het uitoefenen van de fruitteelt binnen 50 meter onder het overgangsrecht wordt gebracht, noch is het zo dat er niet langer gesproken zou kunnen worden van

een conserverend bestemmingsplan. De aangepaste regeling is adequaat en conform de van toepassing zijnde jurisprudentie. Aanvullend onderzoek is om deze redenen niet nodig.

A2 Spuitzonering

Appellant vraagt of de gemeente bekend is met de meest recente onderzoeken over spuitzonering rondom gronden met fruitteelt. Aanvullend vraagt hij of de gemeente op de hoogte is op mogelijk nog grotere spuitzones bij andere agrarische activiteiten, zoals akkerbouw. Gevraagd wordt of de noodzaak wordt gezien om omwonenden ook tegen het gebruik van de daarbij behorende bestrijdingsmiddelen te beschermen en het beschermingsregime hiertoe uit te breiden.

Appellant duidt de verschillen die zijns inziens tussen jurisprudentie en de regeling in het ontwerpbestemmingsplan bestaan, te weten:

De afstand ten opzichte van de woning in plaats van het bestemmingsvlak;

Aan te geven op welke wijze de gemeente bestaande situaties met een kortere afstand wenst op te lossen;

Er is geen specifiek onderzoek gedaan naar functies die nu binnen de veiligheidszone liggen;

Appellant wijst er op dat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van andere regelingen in bestemmingsplannen in het buitengebied die momenteel (maart 2013) in procedure zijn. Appellant verzoekt om voor de bestemmingsplannen één lijn te hanteren. Voorgesteld wordt om een integrale visie te ontwikkelen in overleg met de direct betrokken (agrarische) sectoren om tot oplossingen te komen voor deze problematiek.

Appellant stelt voor om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening op te stellen. De systematiek in het ontwerpbestemmingsplan wijkt volgens appellant dusdanig af van de vigerende regeling, dat deze meer beperkingen oplegt dan dat dit bij een beheersverordening het geval zou zijn. Zodoende zou ook gebruik kunnen gemaakt worden van toekomstige onderzoeken naar de problematiek van spuitzones.

Appellant geeft aan dat er in het ontwerpbestemmingsplan verschillen bestaan in de gebruiksbepaling ten aanzien van fruitteelt. Appellant kan zich voorstellen dat voor bestaande situaties (met een kortere afstand) een overgangstermijn van een jaar wordt gehanteerd. Indien gronden langer dan een jaar niet voor fruitteelt gebruikt worden, zou dan het gebruiksrecht voor een kortere afstand komen te vervallen. Appellant geeft aan dat bij een verbod op herinplant het risico op planschade zou ontstaan, waardoor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in gevaar zou kunnen komen.

Reactie

Het is bekend dat uit onderzoek blijkt dat er voor akkerbouw mogelijk een grotere afstand van 50 meter van toepassing kan zijn. Het onderzoek waar appellant aan refereert geeft echter geen directe aanleiding om zondermeer voor akkerbouw en andere agrarische activiteiten grotere afstanden te hanteren. Bovendien ontbreekt het op dit punt aan jurisprudentie waardoor het opnemen van een grotere afstand dan 50 meter niet opportuun is. Voor al het gebruik van bestrijdingsmiddelen, dus ook voor akkerbouw, geldt dat in het vast te stellen bestemmingsplan het spuiten binnen een afstand van 50 meter van gevoelige functies als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Bestaande situaties met een kortere afstand vallen onder het overgangsrecht.

De afstand wordt nu gemeten ten opzichte van gevoelige functie. Een tuin of erf behorend bij valt hier ook onder en wordt bij de afstandsbeperking dus ook meegenomen;

Bestaande situaties met een kortere afstand vallen onder het overgangsrecht. Deze kunnen dus voortgezet worden; vindt er echter een onderbreking van de activiteiten plaats die langer duurt dan 1 jaar, dan vervalt het overgangsrecht;

Er is een kort onderzoek verricht wat in dit gebied onder gevoelige bestemmingen wordt geschaard. In de toelichting is omschreven wat hier onder wordt verstaan;

In principe is dit de lijn die de gemeente ook in andere conserverende plannen in het buitengebied wil hanteren. Voor ontwikkelingsplannen zal een andere lijn gehanteerd worden.

Het opstellen van een beheersverordening voor dit plangebied is niet reëel. De procedure voor dit bestemmingsplan loopt al langere tijd en kan niet zondermeer worden afgebroken en omgezet naar een nieuw plan. Bovendien beoogt dit bestemmingsplan ook een doorvertaling van het actuele ruimtelijke beleid te geven; een beheersverordening is veel beperkter in de mogelijkheden daartoe. Een beheersverordening kan bijvoorbeeld geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De opgenomen (en aangepaste) regeling voor spuitzones in dit bestemmingsplan is niet beperkter dan dat dit bij een beheersverordening het geval zou zijn.

Zoals appellant aangeeft is in het vast te stellen bestemmingsplan ook een overgangsrecht met een termijn van maximaal 1 jaar opgenomen. Het bestaande gebruik van bestrijdingsmiddelen binnen 50 meter van een gevoelige bestemming kan daarmee worden voortgezet. Vindt er echter een onderbreking plaats van langer dan 1 jaar, dan vervalt dit recht. Zodoende kan de economische uitvoerbaarheid van het plan niet langer ter discussie staan; de opgenomen beperking sluit aan bij de jurisprudentie en tegenwoordig gangbare praktijk ten aanzien van zonering van bestrijdingsmiddelen. Het bestaande gebruik komt eveneens niet in gevaar met een gangbare en redelijke termijn van 1 jaar overgangsrecht.

A3 uitbreiding woonbestemming/voortuinbestemming

Appellant geeft aan dat binnen de vigerende bestemmingsplannen woningen met een functie worden aangegeven, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan met een woon- en tuin-voortuinbestemming wordt gewerkt. Gesteld wordt dat dit niet binnen het bestaande beleid van Rijk, provincie en gemeente zou passen.

Appellant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan de agrarische functie binnen het overgangsrecht wordt gebracht; voorgesteld wordt om de woningen in het hele plangebied onder het overgangsrecht te brengen.

Reactie

Hetgeen appellant aangeeft is niet correct. Appellant verwacht de vigerende bestemmingsplannen Laagraven en Oudwulverbroek met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied ('t Goy e.o. en Schalkwijk e.o.). In de vigerende plannen Laagraven en Oudwulverbroek is wel gewerkt met bestemmingsvlakken. De bestaande vlakken zijn daarbij zoveel mogelijk overgenomen. Er is daarmee geen reden om deze woningen en bijbehorende erven onder het overgangsrecht te brengen.

B1 Definities

Appellant geeft aan een aantal begripsbepalingen te missen, die onduidelijkheid bij de interpretatie van het plan kunnen voorkomen.

Reactie

Het is niet nodig om elk woord in de regels ook in de begripsbepaling op te nemen. Dit zou bovendien ondoenlijk zijn. De toelichting van het bestemmingsplan en het dagelijks geaccepteerd gebruik van woorden en begrippen dienen ook bij de uitleg van de gebruikte woorden en begrippen.

Ten aanzien van de aangedragen De begrippenlijst wordt hierom niet uitgebreid.

B2 bestemming: agrarisch

1) Appellant geeft aan dat er in de regels een regeling is opgenomen voor opslag van caravans en standbouwmaterialen, ter plaatse van een daartoe behorende aanduiding. Gevraagd wordt of de gemeente dit wenselijk vindt binnen het agrarisch gebied.

Reactie

Deze aanduiding is alleen aanwezig ter plaatse van twee adressen.

Binnen het ene adres liggen deze aanduidingen foutief binnen de agrarische bestemming; binnen het vastgestelde plan is de verbeelding en regeling hier op aangepast, conform het vigerende postzegelbestemmingsplan.

Het tweede adres heeft opslag binnen de woonbestemming. Binnen de agrarische bestemming wordt deze regel geschrapt.

2) Aangegeven wordt dat in de regels een bepaling gemist wordt voor detailhandel in eigen producten vanuit eigen boomgaard. Gesteld wordt dat deze op deze manier onder het overgangsrecht valt of zelf een verbod gecreëerd wordt.

Reactie

De verkoop van eigen producten uit boomgaard vindt in dit gebied in geringe mate plaats. Daar is weliswaar nooit vergunning voor verleend. Het direct opnemen van een regeling voor verkoop uit de eigen boomgaard maakt een oncontroleerbare verkoop van producten toe op oneindig veel plaatsen binnen dit plangebied. Het is daarom niet wenselijk om een regeling op te nemen waarmee binnen alle agrarische gronden zondermeer en direct verkoop van eigen producten mogelijk is.

In aanvulling hierop: het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. De bestaande regeling wordt daarom zoveel mogelijk overgenomen.

3) Aangegeven wordt dat de regeling voorziet in erfafscheidingen tot maximaal 1 meter. Agrarische erfafscheidingen zijn vaak wat hoger. Vallen agrarische erfafscheiding hier ook onder?

Reactie

Voor agrarische erfafscheidingen wordt volledigheidshalve een aparte regel opgenomen dat agrarische erfafscheidingen in de vorm van paaltjes verbonden door draad, tot maximaal 1,20 meter hoog mogelijk is.

4) In het bestemmingsplan is een regeling voor schuilstallen opgenomen. Het toestaan van een ruimte voor de pomp voor de beregening, meststoffen voor fertigatie en technische voorzieningen is niet in het bestemmingsplan geregeld. Aangegeven wordt dat deze opstallen ook op plaatsen gewenst is waar de grond niet grenst aan een bestemming agrarisch-fruitteelt (bouwvlak).

Reactie

De regeling voor de schuilstallen is opgenomen specifiek voor het stallen/schuilen van vee. De genoemde voorzieningen voor de fruitteelt vallen daar niet onder. Voorzieningen hiervoor vallen onder de teeltondersteunende voorzieningen, welke mogelijk gemaakt worden in het plan. Deze zijn echter van een ander formaat c.q. omvang dan de genoemde schuilstallen. Voor de opstallen zoals aangegeven door appellant wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een bouwwerk ten behoeve van de opslag voor teeltondersteunende voorzieningen, met een maximaal oppervlak van 10 m² en een hoogte van 3 meter.

5) In 3.4.c. zijn teelttechnische voorzieningen opgenomen. Appellant vraagt of een aantal gebruikelijke voorzieningen hier ook onder vallen. Indien dit zo is, geeft appellant aan dat een maximering van 1000 m² te krap is. Tevens wordt aangegeven dat de teeltondersteunende voorzieningen binnen een afstand van 50 meter van een woning door deze regeling onder het overgangsrecht worden gebruikt.

Reactie

De maximering is een bestaande regeling uit het bestemmingsplan Oudwulverbroek. Appellant heeft gelijk dat de door zijn aangedragen middelen onder de noemer teelttechnische voorzieningen vallen. In het betreffende artikel wordt daarom de maximering van 1000 m² geschrapt. Tevens wordt de afstandseis van 50 meter ten opzichte van woningen uit deze regeling geschrapt.

6) Onder 3.4.1 d wordt geëist dat het gebied ingericht wordt als natuurgebied. Gevraagd wordt of dat niet tegenstrijdig is met de agrarische bestemming.

Reactie

Dit artikel wordt geschrapt. Wel wordt aan artikel 3.1 toegevoegd onder h: agrarisch natuurbeheer.

7) Onder 3.5.2. a is een verbod op opslag van fruitkisten opgenomen. In het oogstseizoen is dit echter (tijdelijk) nodig. Gevraagd wordt of dan sprake is van opslag of agrarisch gebruik zoals bedoeld in artikel 3.1 a

Reactie

Tijdelijke opslag ten behoeve van de oogst valt onder artikel 3.1 a.

8) Appellant vraagt wat wordt onder 3.5. a. 5 wordt verstaan onder agrarische nevenactiviteiten.

Reactie

Hiermee wordt feitelijk bedoeld: activiteiten ten behoeve van de verbrede landbouw. Deze wil de gemeente mogelijk maken binnen de agrarische bedrijfsbebouwing, dus niet binnen agrarische bestemming voor de gronden (artikel 3). Het gebruiksverbod wordt vervangen door agrarische activiteiten ten behoeve van de verbrede landbouw.

9) Appellant vraagt wat wordt onder 3.5.b verstaan onder aanplant van fruitbomen.

Reactie

Dit artikel komt door de aangepaste regeling voor spuitzones te vervallen.

10) Appellant vraagt waarom er geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen van A naar A-FT, A-GG, A-GT of A-NGG?

Reactie

De andere bestemmingen waar appellant naar verwijst zijn de agrarische bouwblokken. De agrarische gronden hebben een algemene agrarische bestemming (artikel 3). Het is niet de bedoeling dat binnen deze gronden nieuwe agrarische bedrijven worden opgericht. Wijziging in het plangebied naar de genoemde andere agrarische functies is niet gewenst vanuit planologische en milieutechnisch oogpunt. Het betreft hier immers enkel de niet bebouwde gronden. Nieuwvestiging is hier niet aan de orde en toegestaan.

B3

1) Waarom is onder 4.2.1. de fruitteeltregeling opgenomen, terwijl er nu overleg plaatsvindt waarin mogelijk deze regeling gewijzigd gaat worden?

Reactie

Het klopt dat er momenteel overleg plaatsvindt over de regeling. Het is op dit moment echter nog niet duidelijk of de betreffende regeling aangepast gaat worden. De indiener van de zienswijze geeft dat ook

aan (mogelijk aanpassen). Het voorliggende bestemmingsplan loopt voor op de andere plannen in het buitengebied. Vooralsnog wordt daarom de opgenomen regeling gehandhaafd.

2) Waarom is er geen verschil in hoogte tussen kassen en boogkassen? Waarom wordt bij kassen geen bouwhoogte van 8 m gehanteerd?

Reactie

De ruimtelijke uitstraling binnen het bouwvlak van een agrarisch fruitteeltbedrijf is voor kassen en boogkassen hetzelfde. Er is binnen het plangebied één agrarisch fruitteeltbedrijf aanwezig, deze ligt aan de Waijensedijk (Laagraven). De regeling hiervoor is daarom conserverend overgenomen. Dit houdt in dat in artikel 4.2.1 c, e, en g worden geschrapt.

3) Appellant vraagt waarom de evaluatie van de beleidsnota huisvesting seizoensarbeiders niet in het plan is verwerkt?

Reactie

Naar aanleiding van de evaluatie en de vraag van appellant is de regeling aangepast. De bestaande afwijkingsregeling is geschrapt en vervangen door een wijzigingsbevoegdheid. In de andere agrarische bestemming is de afwijkingsbevoegdheid eveneens geschrapt, maar is de wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen. Dit is zo omdat de regeling alleen is opgesteld voor huisvesting van seizoensarbeiders bij fruitteeltbedrijven.

4) Waarom kunnen bij artikel 4.7.3 c in combinatie met 4.7.3 g bestaande nevenfuncties behouden blijven, behoudens de detailhandelsfunctie? Deze wordt namelijk wel geregeld in 4.5.d. 9.

Reactie

De opmerking van appellant klopt. De regeling voor VAB locaties is hier op aangepast.

B4 Agrarisch-grondgebonden

1) Bij 6.4.c lijkt de verwijzing niet te kloppen en onduidelijk voor wat betreft gebouwen, kassen en hoge boogkassen.

Reactie

Dit wordt geschrapt.

2) Waarom zijn bij 6.6d agrarische hulp en nevenbedrijven toegestaan en bij de overige agrarische bestemmingen niet?

Reactie

Binnen de bestemmingsregeling is dit voor gedeeltelijk gebruik opgenomen in de vorm van "activiteiten verbrede landbouw". Voor volledige wijziging is er de VAB-regeling.

3) Waarom is bij 6.6 e de mogelijkheid opgenomen voor 25 kampeermiddelen en bij de andere agrarische bestemmingen niet?

Reactie

Binnen de bestemmingen is dit geregeld voor 15 kampeermiddelen op basis van de noemer "kleinschalig kamperen". Voor de bestemmingen fruitteelt en grondgeboden agrarische activiteiten wordt dit ook opgenomen. Vanwege de ruimtelijke aard van glastuinbouw wordt deze afwijkingsbevoegdheid niet opgenomen.

4) Verzocht wordt om bij 6.3.3 het woord agrarische wijzigen in agrarische.

Reactie

Dit wordt verwerkt

B5 Agrarisch-niet grondgebonden

Waarom zijn bij deze bestemming de gebruiksbepaling voor “activiteiten ten behoeve van de verbrede landbouw” opgenomen in de bestemmingsbeschrijving en niet in de specifieke gebruiksregels zoals bij de andere agrarische bestemmingen?

Reactie

Dit wordt in lijn met de overige artikelen gebracht.

B6 Leiding-Hoogspanningsverbinding

Verzocht wordt bij 22.1 het woord geen wijzigen in een.

Reactie

Dit wordt verwerkt.

C Uitsnedes plankkaarten

C1 nabij Utrechtseweg 17

Appellant vraagt of kersenteelt valt onder fruitteelt en of kan dit vallen onder de bestemming ‘Groen’? Of is er sprake van het overgangsrecht?

Reactie

In het geldende bestemmingsplan Oudwulverbroek ligt de bestemming “glastuinbouw” tot aan de bestemming “groendoeleinden”. Het bestaande gebruik als boomgaard valt daarmee onder het overgangsrecht.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze regeling conserverend overgenomen. Het bestaande gebruik als boomgaard kan echter worden voortgezet op basis van het overgangsrecht.

C2 Appellant vraagt ten aanzien van een perceel met fruitbomen nabij de Fortweg en de onderdoorgang onder het spoor een aantal zaken ten aanzien van de spuitzones:

Mogen bomen binnen 50 meter van de nabij liggende woningen herplant worden nadat deze gerooid zijn?

Worden de bijbehorende tuinen die in agrarisch gebied liggen (en dus niet binnen de woonbestemming) meegeteld voor de zonering van 50 meter?

Reactie

Het antwoord op beide vragen is: ja. De zonering kent wel een overgangsrecht van 1 jaar: worden de bomen gerooid en niet binnen een jaar herplant, waarmee eveneens een onderbreking van 1 jaar spuiten met bestrijdingsmiddelen plaats vindt, dan mag er niet binnen de zone van 50 meter meer gebruik gemaakt worden van bestrijdingsmiddelen.

Conform de aangepaste systematiek wordt uitgegaan van gevoelige functies en een daaraan gekoppelde zonering van 50 meter. De tuinen en erven behorende tot een woning horen daarbij.

C3

Appellant vraagt of de afstandsmaat van 50 m ook voor woningen buiten het plangebied geldt?

Gerefereerd wordt aan een woning aan de Rijsbruggerweg te Bunnik, net buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Reactie

De zone van 50 m geldt voor alle woningen, dus ook voor woningen buiten het bestemmingsplan en buiten de gemeentegrenzen. In de aangepaste systematiek, waarbij uitgegaan wordt van functies, wordt dit uitgangspunt eens te meer duidelijk.

C4

Appellant vraagt ten aanzien van het perceel rondom Fortweg 15 waarom een deel van het perceel buiten de woonbestemming gelaten en is 1 van de 2 aanwezige schuren niet als opslag bestemd?

Reactie

Het bestemmingsplan is conserverend en beleidsarm opgesteld. Voor de locatie is de omvang van het bestemmingsvlak wonen overgenomen van het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is tot 300 m² aan opslag mogelijk. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt deze opslag voor het hele perceel geregeld, in plaats van limitatief tot de grote schuur. De terreinverharding valt buiten het bestemmingsvlak; gegeven de conserverende systematiek wordt het plan hier niet op aangepast. Hiertoe bestaat evenmin enige onderbouwing.

C5

Appellant vraagt ten aanzien van een grote boomgaard nabij de Utrechtseweg 21 of de boomgaard onder het overgangsrecht valt binnen een straal van 50 m van de aanwezige bedrijfswoning van het bedrijf de Utrechtseweg 21 (afstand circa 10 meter volgens appellant).

Reactie

De systematiek is zoals gezegd aangepast. Hierbij wordt uitgegaan van gevoelige "functies", waar tuinen en erven behorende bij een woning ook onder vallen. Hierdoor ligt er op een kortere afstand dan 10 meter van de boomgaard een gevoelige functie, te weten de bijbehorende tuin.

De boomgaard valt niet onder het overgangsrecht; zoals reeds aangegeven voorziet de aangepaste systematiek in een specifieke gebruiksregel waarbij het gebruik van bestrijdingsmiddelen binnen een afstand van 50 meter van een gevoelige functie als strijdig gebruik wordt aangemerkt. In deze situatie valt dat gebruik onder het overgangsrecht; wordt dit gebruik langer dan 1 jaar onderbroken, dan vervalt dit overgangsrecht.

C6

Appellant vraagt ten aanzien van een perceel aan de Heemsteedseweg 2 of door de naastgelegen haag de afstandsmaat aangepast worden ten aanzien van de zonering voor spuitzones. Tevens wordt aangegeven dat de paardenbak op het adres deels binnen de woonbestemming en deels binnen de agrarische bestemming valt en niet als zodanig is bestemd. Gevraagd wordt of deze daarmee onder het overgangsrecht valt.

Tevens is er een loods ten oosten van de aanwezige haag aanwezig die niet als vrijstaande loods is bestemd; gevraagd wordt of deze onder het overgangsrecht valt. Dezelfde vragen worden gesteld voor andere voorzieningen op het perceel buiten de woonbestemming.

Reactie

In de aangepaste systematiek voor spuitzones wordt uitgegaan van gevoelige functies in relatie tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen dat als strijdig gebruik wordt aangemerkt. De aanwezige haag kan een kortere afstand verantwoorden, maar in dit geval is niet direct duidelijk welke afstand dan mogelijkwerwijs gehanteerd zou kunnen worden. Voor het gebruik van de gronden geldt dat het gebruik voor fruitbomen kan worden voortgezet.

De paardenbak is blijkens de luchtfoto uit 2012 niet meer (volledig) aanwezig; bovendien geldt voor de paardenbakken dat deze conform de notitie paardenbeleid uit 2010 onder bepaalde voorwaarden vergund kunnen worden. In dit bestemmingsplan zijn de paardenbakken waarvoor vergunning is verleend aangegeven op de plankaart.

Voor de veldschuur geldt dat deze specifiek aangeduid is in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor de overige voorzieningen op het woonperceel geldt hetzelfde als de paardenbank; anno 2012 zijn deze overwegend niet meer aanwezig. Mochten deze alsnog gerealiseerd worden, dan geldt hiervoor een vergunningplicht. De notitie paardenbeleid uit 2010 kan hiervoor een handvat bieden.

C7

Appellant geeft aan dat bij 2 woningen aan de Waijensedijk (nr. 15 en 17) fruitteelt is gelegen binnen de woonbestemming. Gevraagd wordt of dit is toegestaan, gesaneerd wordt of er sprake is van overgangsrecht.

Daarnaast wordt gevraagd of de aanwezige fruitteelt binnen een van deze woonbestemmingen (nr. 15) ten opzichte van 3 andere woningen (9, 13 en 17) is toegestaan binnen het bestemmingsplan en vice versa. Indien ja: waarom is dit hier wel toegestaan en binnen de aangrenzende agrarische bestemming niet?

De woningen aan de Waijensedijk 9, 13, 15 en 17 liggen binnen 50 meter van fruitteelt. Gevraagd wordt of de fruitteelt binnen 50 meter onder het overgangsrecht valt. Tevens wordt gevraagd of de gemeente dit gebruik binnen de planperiode (10 jaar) wil beëindigen.

Ten aanzien van het bedrijf aan de Waijensedijk 19 wordt gevraagd welk deel onder het overgangsrecht valt; gevraagd wordt of geïnventariseerd is op welke wijze het bedrijf voldoet aan de voorwaarden uit artikel 4.2.1. b. Aansluitend wordt gevraagd waarom dit niet is gedaan.

Gevraagd wordt welk deel van de bedrijfsbebouwing voldoet aan artikel 4.2.1 b.1 (koeling) en welk deel aan de definitie van 4.2.1 b. 2 (overige bouwwerken). Aansluitend wordt gevraagd waarom dit niet is gedaan.

Reactie

De bestemmingsvlakken uit het bestaande bestemmingsplan Laagraven zijn hier 1-op-1 overgenomen. Dit geldt dus ook voor de woningen op nr. 15 en 17. Er is geen aanleiding om de bestaande woonvlakken hier voor aan te passen. De bestemmingsvlakken sluiten hier bovendien aan op kadastrale eigendomssituatie.

De aanwezigheid van fruitbomen binnen deze bestemming kan. Vindt er bedrijfsmatige oogst plaats, dan valt deze onder het overgangsrecht. Er vindt geen actieve sanering plaats.

Binnen de aanwezige woonbestemming van nr. 15 vindt fruitteelt plaats; het bestemmingsvlak is conserverend overgenomen. Er is geen aanleiding geweest gedurende de procedure van dit bestemmingsplan om het bestemmingvlak hier aan te passen. Hier geldt ten aanzien van fruitteelt echter hetzelfde als bij de bestemming "agrarisch": het bestaande gebruik kan worden voortgezet op basis van het overgangsrecht. Binnen de bestemming agrarisch geldt voor nieuwe situaties de specifieke gebruiksregel voor bestrijdingsmiddelen als strijdig gebruik binnen een afstand van 50 meter van een gevoelige functie.

Op deze plaats wordt verwezen naar de eerder in deze nota zienswijzen uiteen gezette aangepaste systematiek voor spuitzones. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen binnen een afstand van 50 meter van een gevoelige functie valt onder het overgangsrecht; het gebruik als fruitteelt zelf niet. Dit wordt positief bestemd.

Het bedrijf wordt positief geregeld; de fruitteelt zelf valt daarmee niet binnen het overgangsrecht; het gebruik van bestrijdingsmiddelen binnen een afstand van 50 meter van een gevoelige functie daarentegen wel.

Eerder in de beantwoording van deze zienswijze is aangegeven op welke punten de bebouwingsregels zijn aangepast. Voor de koelhuizen geldt dat een hogere hoogte mogelijk is, al naar

gelang de beschikking over het aantal gronden fruitteelt in hectare. Bij vergunningverlening voor nieuwe situaties zal de ruimere hoogte voor 12 meter daarom altijd beoordeeld moeten worden aan de hand van het aantal (aantoonbare) hectare aan fruitteelt. Derhalve is dit in het kader van dit conserverende bestemmingsplan niet geïnventariseerd.

C8

Appellant vraagt hoe de bescherming van vier woningen aan de Heemsteedseweg (nr. 3 t/m 9) tegen de fruitteelt geregeld is? Gevaagd wordt of de regelingen in de verschillende bestemmingsplannen voor de omliggende fruitteelt hetzelfde zijn. Zo niet, hoe moet de eigenaar daar mee omgaan?

Reactie

De gronden ten westen van deze woningen bevinden zich in de gemeente Nieuwegein. Het is aan die gemeente om eventueel beschermende maatregelen in het bestemmingsplan op te nemen. De gemeente Nieuwegein heeft onlangs op 27 februari 2013 een nieuw bestemmingsplan voor dit gedeelte van Laagraven vastgesteld.

C9

Appellant vraagt ten aanzien van het perceel rondom de Oude Mereveldseweg 4 waarom er gebouwen en voorzieningen buiten het bestemmingsvlak wonen en tuin zijn opgenomen en of dat onder het overgangsrecht komt te vallen of dat dit bestemd moet worden.

Reactie

Deze locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Voor deze locatie is een partiële herziening opgesteld. Deze herziening is in het ontwerpbestemmingsplan nog niet juist opgenomen; deze wordt echter wel 1-op-1 overgenomen in dit bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt derhalve aangepast, in die zin dat de conserverende regeling juist wordt overgenomen.

C10

Appellant geeft aan dat binnen een straal van 50 meter van een fruitperceel ten noorden van de Waijensedijk 6 woningen liggen (Koppeldijk 3, Waijensedijk 3, 5, 6, 7 en 9) en 2 recreatiegebieden (recreatietuinen Waijensedijk en noordelijke plas Laagraven).

Gevraagd wordt of herinplant van fruitbomen nog mogelijk is en zoja op basis van welk recht. Of is het zo dat het fruitperceel geheel onder het overgangsrecht valt en dat na het rooien van de bomen aan het einde van hun productieve leven ook de fruitteelt op dit perceel ten einde komt?

Reactie

Ook hier wordt verwezen naar de aangepaste systematiek ten aanzien van spuitzones. De fruitteelt valt niet onder het overgangsrecht; alleen het gebruik van bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de fruitteelt binnen een afstand van 50 meter van een gevoelige functie wordt als strijdig gebruik aangemerkt en valt daarmee onder het overgangsrecht indien er tijdens de inwerkingtreding van het plan een bestaande kortere afstand is.

C11

Appellant merkt vier fruitpercelen aan ten noorden van de Waijensedijk en ten oosten van de Koppeldijk. Aangegeven wordt dat deze omgeven zijn door woningen of recreatiebestemmingen op minder dan 50 meter. Gevraagd wordt of deze percelen voor een groot deel onder het overgangsrecht worden gebracht en hoe hierdoor de normale bedrijfsuitoefening wordt beïnvloed.

Reactie

Wederom wordt verwezen naar de aangepaste systematiek voor spuitzones. De normale bedrijfsuitoefening waarbij binnen een afstand van 50 meter van een gevoelige functie wordt gespoten met bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de teelt kan op basis van het overgangsrecht worden voortgezet. Indien een onderbreking van langer dan 1 jaar plaats vindt van dit bestaande gebruik, dan vervalt dit overgangsrecht.

2.11 Stichting Golf Laagraven

Appellant is voornemens om de bestaande golfbaan aan de Heemsteedseweg uit te breiden in noordelijke richting. Appellant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan dit initiatief ook benoemt in de toelichting van het bestemmingsplan. Aangegeven wordt in de toelichting dat er kansen zijn voor interessante combinaties met het landgoed en met het agrarische grondgebruik, zodat het totale gebied een kwaliteitsimpuls kan krijgen.

Appellant geeft aan verbaasd te zijn dat in de planregels het recreatieve medegebruik als golfbaan binnen de bestemming “Gemengd-Landgoed” en “Agrarisch” niet is toegestaan. Verzocht wordt de planregels hier op aan te passen.

Daarnaast verzoekt appellant om in het bestemmingsplan het mogelijk te maken om 200 m² aan bijgebouwen en hoogteverschillen van 1,50 meter te realiseren zonder vergunningen of (archeologische) onderzoeken te realiseren.

Reactie

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat er een conserverende regeling wordt gehanteerd. In het bestemmingsplan is weliswaar een passage opgenomen waarin de wens van de Nieuwegeinse Golfclub is beschreven. Er zijn op dit moment echter geen concrete plannen. Daarnaast staat op dit moment het Landgoed te koop; zolang de verkoop of nieuwe functie op het terrein nog niet bekend is, blijven de bestaande regelingen in tact. Nu de wensen nog niet concreet zijn vorm gegeven en er geen uitgebreide onderbouwing voor bestaat waarover een besluit is genomen, is er onvoldoende grond om het bestemmingsplan hier op aan te passen.

Ten aanzien van de wensen voor 200 m² wordt opgemerkt dat ook dit een ruimtelijke ontwikkeling betreft. Omdat het een conserverend bestemmingsplan is en er nog geen besluit op principeverzoek of omgevingsvergunning is genomen, kan dit niet zondermeer in het bestemmingsplan gefaciliteerd worden. Daarnaast ontbreekt het aan enige ruimtelijke onderbouwing waaruit de vorm, situering, omvang, etc. van de bouwwerken blijkt.

Hetzelfde geldt voort de genoemde realisatie van hoogteverschillen van 1,50 meter op het golfterrein.

Daarbij komt dat het vastgestelde beleid voor archeologie vaste maten hanteert voor wanneer bepaalde ingrepen in het landschap vergunningplichtig zijn ten aanzien van archeologie. In deze specifieke situatie is voor een groot deel van het terrein de daaraan gekoppelde dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 van toepassing. Hieruit volgt dat bij ingrepen van 500 m² of meer een vergunningplicht geldt, wanneer de ingreep betrekking heeft op een van de volgende onderdelen: het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage; het aanbrengen van diepwortelende beplantingen; het egaliseren van gronden; het ophogen van het maaiveld met meer dan 0,75 meter; het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen of onderbemalen, het draineren van gronden, het graven, dempen of anderszins vergroten en veranderen van waterlopen, sloten en greppels; het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem

dieper dan 0,5 m onder peil;

het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m onder peil.

Het voorgenoemde betekent niet dat er geen mogelijkheden zijn voor de genoemde wensen. Om de wensen te realiseren is echter het indienen van een principeverzoek of een aanvraag voor omgevingsvergunning noodzakelijk, waarin de wensen gemotiveerd en onderbouwd uiteengezet en gespecificeerd worden.

2.12 Tennet

Appellant geeft aan dat in het plangebied de 150 kV-verbinding “Nieuwegein-Driebergen” is gesitueerd. Aangegeven wordt dat het tracé correct in het bestemmingsplan is verwerkt. In artikel 22 Leiding-Hoogspanningsverbinding is echter een hoogte van 30 meter genoemd. Binnen het tracé bevinden zich echter masten met een hoogte van 44 meter. Verzocht wordt de regeling hier op aan te passen.

Reactie

Het bestemmingsplan wordt aangepast waarbij de hoogte binnen de bestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding naar 44 meter wordt vergroot.

3. Ambtelijke wijzigingen

Ambtelijke worden de volgende wijzigingen voorgesteld

Systematiek spuitzones In de toelichting en regels is een aangepaste systematiek voor spuitzones doorgevoerd. De aangepaste systematiek komt er op neer dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen op agrarische gronden binnen 50 meter van een gevoelige functie als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Bestaande situaties met een kortere afstand vallen onder het overgangsrecht. Zie ook de beantwoording van zienswijze 10.
Aanlegvergunningstelsel Landgoed Conform zienswijze 7 is de bestaande regeling voor het landgoed overgenomen. Vanuit een consistente doorvertaling van het bestaande regime betekent dit tevens dat de beschermende regeling ten aanzien van het aanlegvergunningstelsel eveneens overgenomen wordt.
Huisvesting seizoenarbeiders Deze regeling is aangepast naar aanleiding van het geëvalueerde beleid.
Regeling mantelzorg Conform de gemeentelijke standaarden is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor mantelzorg.
Parkeren binnen maatschappelijke bestemming Naar aanleiding van zienswijze 6 wordt het in de bestemming maatschappelijk mogelijk gemaakt om parkeren op eigen terrein te realiseren.
VAB wijziging Conform het provinciaal beleid wordt in de agrarische bestemmingen met een bouwvlak een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor VAB-locaties.
Regels woningen Binnen de diverse bestemmingen bleken de regels voor bedrijfswoningen en burgerwoningen niet volledig eenduidig te zijn. De regeling is hierop aangepast. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om woningen tot 800 m ³ te kunnen vergroten.
Woning Heemstedeseweg 32 De verbeelding wordt aangepast in die zin dat een bijbehorend bouwwerk binnen de woonbestemming komt te liggen.
Woonbestemming Fortweg 15 De conserverende regeling voor de opslag wordt aangepast, in die zin dat opslag tot 300 m ² voor caravans en/of standbouwmateriaal over het hele perceel (intern in de aanwezige bebouwing) mogelijk is.
Woonbestemming Oude Merveldseweg 4 De vigerende partiële herziening van het bestemmingsplan Oudwulverbroek wordt overgenomen.
Aansluiting Utrechtseweg op rondweg De bestaande situatie bleek niet juist op de verbeelding te zijn aangebracht. De verbeelding is hier op aangepast.
Bestemming recreatie Artikel 13.4 wordt geschrapt, nu duidelijk is dat het gebouw waar voor de afwijking beoog
Redactionele wijzigingen Tot slot worden in de toelichting, regels en verbeelding een aantal redactionele wijzigingen toegepast.