

Bestemmingsplan ‘Verzamelplan, Buitengebied 2017’

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Gemeente Wijk bij Duurstede

27 juni 2017

Inhoud

Inleiding	2
Zienswijzen	3
1. Postbus 181, 9700 AD Groningen (Gasunie)	3
2. Trechtweg 3b, 3945 PL Cothen	6
3. Lekdijk West 14, 3961 MC Wijk bij Duurstede	9
4. Postbus 217, 3960 BE Wijk bij Duurstede (BV Gravenbol)	9
5. Gooyerdijk 43, 3947 NB Langbroek	20
6. Langbroekerdijk A 76, 3947 BK Langbroek	22
7. Langbroekseweg 4a, 3962 EH Wijk bij Duurstede	25
8. Graaf van Lynden van Sandenburgweg 16, 3945 PB Cothen	28
9. Middelweg West 7, 3961 NA Wijk bij Duurstede	33
10. Graaf van Lynden van Sandenburgweg 13, 3962 RB Wijk bij Duurstede	34
11. Aalswaard 50, 3962 MZ Wijk bij Duurstede	34
12. Lekdijk West 16, 3961 MC Wijk bij Duurstede	36
13. Aalswaard 10, 3962 MZ Wijk bij Duurstede	36
Ambtshalve wijzigingen	46

Inleiding

Van 9 februari 2017 tot 23 maart 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Verzamelplan, Buitengebied 2017’ van de gemeente Wijk bij Duurstede ter inzage gelegen.

Op woensdag 8 februari is de ter inzage legging bekend gemaakt in de Staatscourant, de Wijkse Courant en de website van de gemeente Wijk bij Duurstede. Relevante vooroverlegpartners zijn reeds eerder benaderd om een reactie op het concept-ontwerpplan te geven.

Tijdens de periode van ter inzage legging kon iedereen een zienswijze indienen. In totaal zijn 13 zienswijzen ontvangen.

In deze Nota zienswijzen is elke zienswijze samengevat en staat vervolgens de reactie van gemeente hierop. Daarbij wordt aangegeven of en in hoeverre de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. Aanpassingen zijn in een kader weergegeven.

De nota geeft tevens een aantal ambtshalve wijzigingen van het plan weer.

Aanpassingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijzen

1. Postbus 181, 9700 AD Groningen (Gasunie)

Zaak nummer: 6568

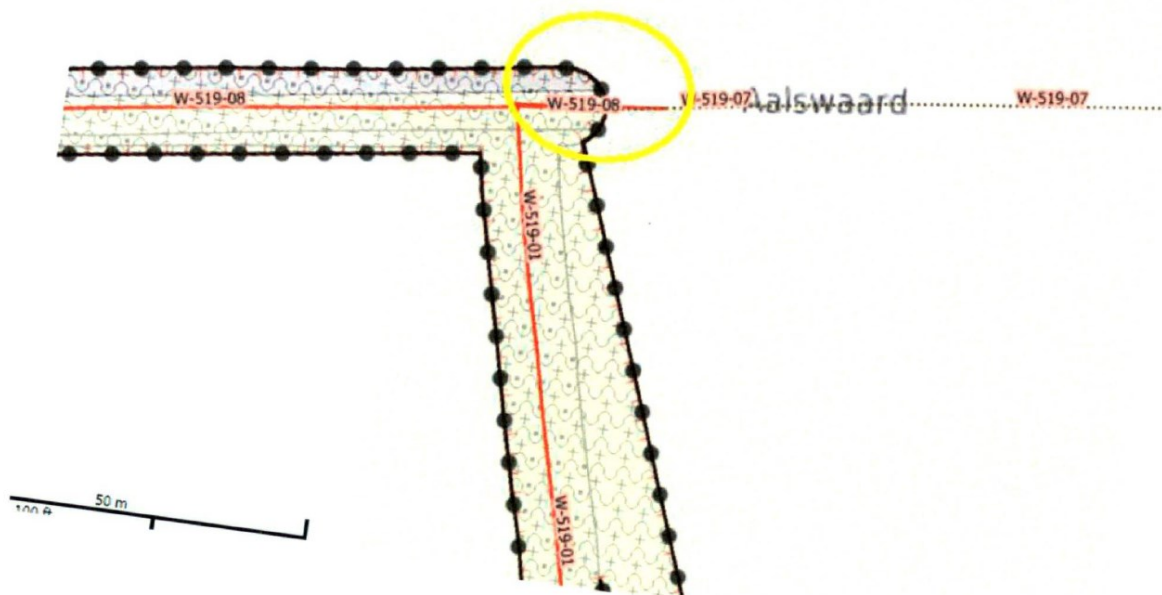
Ontvangstdatum: 2 maart 2017

Inhoud van de zienswijze

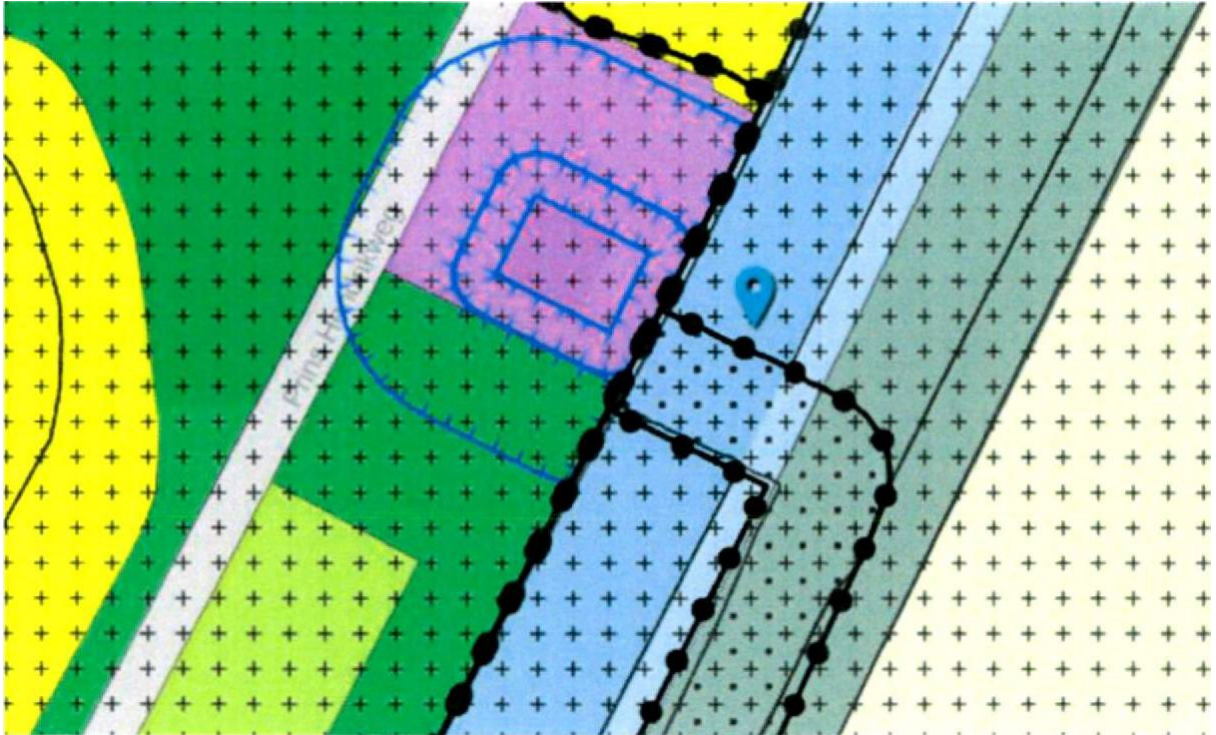
De zienswijze richt zich tegen de ambtshalve aanpassing 'Gasleiding / Gasunie' (ambtshalve aanpassing onder paragraaf 1.17 van de 'Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassingen')

In het plangebied ligt een tweetal gastransportleidingen van indiene van de zienswijze. Tevens heeft indiene buiten het plangebied een gasontvangststation in beheer waarvan de invloedssfeer reikt tot in het plangebied.

1. De in het plangebied aanwezige afblaasleiding is niet geheel bestemd (zie afbeelding). Verzocht wordt om de gehele afblaasleiding in het plan op te nemen.



2. Verzoek is om op de verbeelding rond het gasontvangststation (buiten het plangebied, zie bijlage) de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' op te nemen. Deze aanduiding is ook opgenomen in het aangrenzend bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016'. Op deze wijze wordt voorkomen dat binnen de uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voortvloeiende veiligheidsafstanden, kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden. De veiligheidsafstanden dienen gemeten te worden vanaf de opstelplaats, in dit geval het bouwvlak, en bedragen 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. Een tekstvoorstel is bijgevoegd.



3. Graag een voorrangsbepaling opnemen in de dubbelbestemming. In dit plan valt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' samen met enkele andere (dubbel-)bestemmingen (zoals 'Natuur' en 'Agrarisch'). Er dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Dit is nu niet het geval. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen, wordt verzocht om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt. Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoekt indiener de beoogde wijziging(en) aan hem voor te leggen.
4. Indiener wil in de toekomst betrokken worden in het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Reactie van de gemeente

1. Het gedeelte van de gasleiding dat dient als afblaasleiding hoort binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' te worden getrokken.

Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in het onderstaande kader.

Verbeelding:

De afblaasleiding wordt binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' getrokken.

2. De aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' wordt opgenomen conform het tekstvoorstel en in lijn met het bestemmingsplan Woongebieden 2016.

Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in het onderstaande kader.

Verbeelding:

De aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' wordt opgenomen op de verbeelding ter plaatse.

Regels:

De aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' wordt opgenomen onder de algemene aanduidingsregels, als volgt:

Veiligheidszone - bedrijven

Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' het volgende:

- a. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven 1' geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven 2' geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen 'veiligheidszone - bedrijven 1' voor beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen 'veiligheidszone - bedrijven 2' voor kwetsbare objecten.

3. De rangorde is voldoende vastgelegd in artikel 15.2 waarin staat dat *“in afwijking van de bouwregels voor de andere daar voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken ten dienste van de gastransportleiding worden gebouwd”*. Hieruit blijkt dat hetgeen in de regels over 'Leiding – Gas' is vastgelegd voorrang krijgt boven andere bepalingen. Gevolgd wordt de redenering dat het belang bij de leiding, waaronder de aspecten leveringszekerheid en veiligheid, groot zijn. Echter biedt de bestemmingsplanregeling in huidige vorm voldoende zekerheid dat deze belangen worden meegenomen in een belangenafweging. In de planregels wordt daarom geen aparte voorrangsbepaling voor de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen.

Nu het artikel niet wordt gewijzigd is er geen reden om het plan nogmaals aan indiener van zienswijze voor te leggen alvorens dit bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. De gemeente gaat er vanuit dat op deze wijze het belang van de Gasunie voldoende wordt geborgd.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

4. Afhankelijk van de locatie zal de Gasunie voortaan worden betrokken in het vooroverleg. Als er evident geen belang van de Gasunie in het geding is omdat er geen leidingen in of bij een plangebied liggen, zal vooroverleg niet noodzakelijk zijn.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. Trechtweg 3b, 3945 PL Cothen

Zaaknummer: 6568

Ontvangstdatum: 3 maart 2017

Inhoud van de zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de ambtshalve aanpassing 'Trechtweg 3b, Cothen' (ambtshalve aanpassing onder paragraaf 1.22 van de 'Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassingen').

1. Indiener van de zienswijze schetst het handhavingstraject dat voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft plaatsgevonden en citeert de uitspraak van de voorzieningenrechter. Indiener stelt dat het bevoegd gezag in deze en niet voor de eerste maal evident misbruik heeft gemaakt van haar bevoegdheid, als bedoeld in artikel 3:3 van de Algemene wet bestuursrecht, en er derhalve aantoonbaar sprake is van misbruik van bevoegdheid respectievelijk rechtstreeks schadeveroorzakende overheidsbesluiten, omdat volgens indiener deze zaak als voorbeeld is gebruikt om onduidelijkheden en discussies over het ongelukkig geformuleerde overgangsrecht in het vorige bestemmingsplan te verhelderen. Indiener stelt dat juist hij doelbewust is gebruikt of beter gezegd is misbruikt om te voorzien in een compensatie van ondeskundigheid binnen de ambtelijke organisatie.
2. Opgemerkt wordt dat nu de direct schadeveroorzakende, bestreden besluiten door het college zijn herroepen het college van burgemeester en wethouders in het kader van titel 8.4 (Schadevergoeding) alsnog en bij voortduring schadeplichtig is.
3. De binnen het agrarisch bouwvlak aangegeven nadere aanduiding "Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - persoonsgebonden overgangsrecht" is onvoldoende omdat in de planregels, artikel 3.1 (Bestemmingsomschrijving), niet is voorzien in een omschrijving waar de als "Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - persoonsgebonden overgangsrecht" aangewezen gronden voor bestemd zijn.
4. De aanduiding "Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - persoonsgebonden overgangsrecht" is beperkt tot de omvang van het bestaande gebouw. Verzocht wordt om zowel de betreffende bebouwing alsook het functioneel daarbij behorende buitenterrein inclusief een deugdelijke en functionele ontsluiting binnen de "Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch" te trekken.
5. Verzocht wordt de aanduiding 'Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - persoonsgebonden overgangsrecht' (inclusief aansluitend terrein en ontsluitingsroute) te wijzigen in "Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch — Bedrijf met nadere aanduiding opslag en bedrijfsmatige activiteiten categorie 1 en 2" of in een juridisch houdbare niet-persoonsgebonden uitsterfregeling.
Gelet op jurisprudentie ligt het op de weg van de raad om na te gaan of toekenning van een bestemming overeenkomstig het feitelijke gebruik mogelijk is. Slechts indien de raad van mening is dat een bestemming overeenkomstig het feitelijke gebruik niet mogelijk of wenselijk is, kan de raad in overweging nemen voor het bestaande gebruik van de gronden en bebouwing tenminste te voorzien in een uitsterfregeling. Een uitsterfregeling is niet persoonsgebonden en biedt in elk geval meer zekerheid voor de eigenaar van het betreffende perceel.

Gelet op de volgende argumenten kan de raad het gebruik niet onder het persoonsgebonden overgangsrecht brengen en ligt een zelfstandige positieve bestemming in de rede:

- Eigenaar van het betreffende gebouw is niet voornemens het gebruik binnen de planperiode te beëindigen.
 - door het bevoegd gezag is niet te kennen gegeven het perceel te willen verwerven of onteigenen, waardoor het evenmin aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd.
 - een positieve bestemming op grond van de ruimtelijke aspecten (milieu, geluid, stof, flora,- en fauna, archeologie , externe veiligheid e.d.) leidt enerzijds niet tot een ontoelaatbare of onmogelijke situatie en anderzijds niet tot een toename van bebouwing. Positief bestemmen is daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
 - Het niet positief bestemmen of niet op z'n minst via een 'uitsterfregeling' voor een termijn positief bestemmen betekent voor zowel eigenaar (verhuurder) als voor de bedrijfsmatige gebruikers (huurders) van de betreffende opstallen een onaanvaardbare aantasting van de rechtszekerheid.
6. Gelet op de onder 5 genoemde feiten en omstandigheden alsmede gelet op de uitspraak van de voorzieningenrechter dat het bestaande gebruik onder de beschermde werking van het overgangsrecht van zowel het voorheen geldende en huidige bestemmingsplan valt, mag de raad zich in redelijkheid niet op het standpunt stellen dat het opnemen van (slechts) een op de plankaart en de regels opgenomen 'Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - persoonsgebonden overgangsrecht' voldoende recht doet aan de gevestigde rechten en belangen van cliënt en gebruikers. Het is ook niet toegestaan om bestaand, overgangsrechtelijk beschermd, gebruik voor een tweede maal onder het overgangsrecht te brengen. Het persoonsgebonden overgangsrecht wordt daartoe eveneens gerekend.

Reactie van de gemeente

1. Dit punt van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. Indien er een wettelijke basis is, zal het college de schade vergoeden. Het wel of niet uitkeren van een schadevergoeding is verbonden aan de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland en geen onderwerp in dit bestemmingsplan.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - persoonsgebonden overgangsrecht' zal in de bestemmingsomschrijving van artikel 3 (bestemming 'Agrarisch') worden opgenomen met een verwijzing naar het artikel onder de 'Overgangs- en slotregels'. In dat artikel is de inhoud van het persoonsgebonden overgangsrecht ter plaatse voldoende omschreven.

Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, zoals aangegeven in onderstaand kader.

In Artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch' wordt het volgende opgenomen:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - persoonsgebonden overgangsrecht' het gebruik zoals omschreven in artikel 30.3 Persoonsgebonden overgangsrecht.

4. De aanduiding "Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - persoonsgebonden overgangsrecht" is terecht beperkt tot de omvang van het bestaande gebouw. Immers, enkel binnen het gebouw vindt het gebruik plaats dat onder het persoonsgebonden overgangsrecht wordt geplaatst. Buiten het gebouw blijft de hoofdfunctie agrarisch. Het persoonsgebonden overgangsrecht ziet op het bestaande gebruik d.i opslag, alsmede de verhuur aan derden ten behoeve van deze opslag. Opslag betreft hier de opslag van goederen, met uitzondering van brand- en explosiegevaarlijke goederen. Een deugdelijke en functionele ontsluiting is feitelijk reeds aanwezig en het uitbreiden van het persoonsgebonden overgangsrecht tot ook buiten het gebouw waar de opslag plaatsvindt, wordt niet wenselijk geacht.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

5. Het aan het voormalige agrarische gebouw toekennen van een aanduiding die de verhuur voor bedrijfsmatige activiteiten, anders dan agrarische, (definitief) mogelijk zou maken, brengt verstedelijking met zich mee die ingevolge de PRV niet is toegestaan. Het als positief bestemmen van het bestaande, niet-agrarische gebruik zou slechts mogelijk als wordt voldaan aan de voorwaarden die in de PRV zijn gesteld aan de wijziging van een agrarische functie naar een bedrijfsbestemming. Daarbij dient ten minste de helft van de bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Het positief bestemmen van het bestaande gebruik zou hier niet aan voldoen en is daarom niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het is immers in strijd met de geldende regels ten aanzien van verstedelijking in het buitengebied, hoe 'technisch' haalbaar (zoals aangegeven door indiener van zienswijze op grond van een aantal ruimtelijke aspecten) ook.

Een uitsterfregeling is evenmin wenselijk omdat er dan geen zicht op beëindiging van het huidige gebruik bestaat. Immers, het is dan onduidelijk of het gebruik ooit wordt gestaakt, terwijl het zeker wenselijk is dat het gebruik wordt beëindigd omdat het niet past binnen het beleid ten aanzien van agrarische bouwvlakken.

Gezien de relatief geringe omvang van het bestaande gebruik wordt er echter ook geen aanleiding gezien om actief over te gaan tot beëindiging van het gebruik door aankoop of onteigening.

In dit geval wordt daarom gekozen voor het persoonsgebonden overgangsrecht. De huidige eigenaren kunnen de ruimtes blijven verhuren en behouden de inkomsten uit verhuur van de betreffende ruimtes. Het persoonlijk belang van de eigenaren van het gebouw is dus meegewogen. Het persoonsgebonden overgangsrecht wordt in dit geval voldoende en redelijk geacht.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

6. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad de mogelijkheid heeft om voor een of meer natuurlijke personen persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen.

Daartoe kan de gemeenteraad overgaan in gevallen waarin het bestaande gebruik niet onder de werking van het *algemene overgangsrecht* zou vallen en handhavend optreden tot een onbillijkheid van overwegende aard, zoals bedoeld in artikel 3.2.3 Bro, zou leiden. Dit is hier het geval. Het persoonsgebonden overgangsrecht wordt daarom als aanvaardbare oplossing voor dit geval gezien, omdat eigenaren het gebruik kunnen voortzetten.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat het opnemen van deze bijzondere vorm van het overgangsrecht mogelijk is in de gevallen waarin het bestaande gebruik al in het voordien geldende bestemmingsplan onder de beschermende werking van het overgangsrecht viel. Het door indiener van zienswijze aangevoerde dat er zou worden overgegaan tot het nogmaals onder het overgangsrecht brengen van het bestaande gebruik is daarom niet aan de orde.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. Lekdijk West 14, 3961 MC Wijk bij Duurstede

Zaaknummer: 6568

Ontvangstdatum: 3 maart 2017

Inhoud van de zienswijze

De zienswijze richt zich tegen het in het bestemmingsplan Buitengebied 2015 opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht aan Lekdijk West 14 te Wijk bij Duurstede en het niet opnemen van een aanpassing daarvan in voorliggend verzamelbestemmingsplan.

Reactie van de gemeente

Omdat de zienswijze zich noch tegen een ontwikkeling zoals opgenomen in 'Ruimtelijke onderbouwing 10 particuliere initiatieven', noch tegen een ambtshalve aanpassing zoals opgenomen in 'Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassingen' van dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Verzamelplan 2017' richt, is de zienswijze niet ontvankelijk.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State d.d. 9 maart 2016 heeft het college geen aanleiding gezien om de locatie in voorliggend verzamelplan op te nemen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

4. Postbus 217, 3960 BE Wijk bij Duurstede (BV Gravenbol)

Zaaknummer: 6568

Ontvangstdatum: 9 maart 2017

Inhoud van de zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de ambtshalve aanpassing 'Gravenbol, Wijk bij Duurstede' (ambtshalve aanpassing onder paragraaf 1.8 van de 'Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassingen').

In het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld een aantal percelen van het nieuwe gemeentelijke grondgebied op de Gravenbol de bestemming Natuur te geven. Het betreft ook

de percelen die in eigendom of via erfpacht in gebruik zijn bij het recreatieschap RMN waarover Stichting WijkNogLeuker sinds 2014 het beheer uitvoert.

1. Indiener heeft ernstige bezwaren tegen de voorgestelde bestemming Natuur op alle 6 percelen. De recreatieve functie van het gebied komt daarmee ernstig in het gedrang. Verzoek is om de bestaande bestemming te continueren. Het gebied, dat in het ontwerpbestemmingsplan de natuurbestemming krijgt, is een recreatiegebied en omvat concreet de volgende functies:

- toegangsweg recreatiegebied
- trailerhelling inclusief parkeerterrein trailers`
- hondenstrand
- uitlaatgebied voor honden
- parkeerterrein hondenstrand
- overloopterrein voor parkeren bij grote drukte
- dagrecreatie voor vissers en wandelaars

De percelen bevatten daarnaast straatmeubilair (wachthuisje, poort, blikvanger, picknickbanken, afvalcontainers e.d.) t.b.v. recreanten en vrijwilligers voor het goed kunnen uitvoeren van hun taken. Met de inkomsten uit het parkeren wordt het beheer van het gebied gefinancierd en kunnen noodzakelijke investeringen worden gedaan voor de duizenden bezoekers per jaar.

2. Ruimte en vrijheid, conform de oorspronkelijke afspraken voor het beheer en de invulling van de recreatieve functie (gelijk de rest van het gebied), zijn noodzakelijk om verantwoord beheer en openstelling van het recreatiegebied te kunnen garanderen.
3. Onbegrip is er voor het feit dat deze processen lopen zonder dat indiener van zienswijze daarbij betrokken wordt. Verzoek is om bij de vervolgbesprekingen betrokken te worden om de zienswijze toe te lichten en de belangen van de vele recreanten te kunnen waarborgen.

Reactie van de gemeente

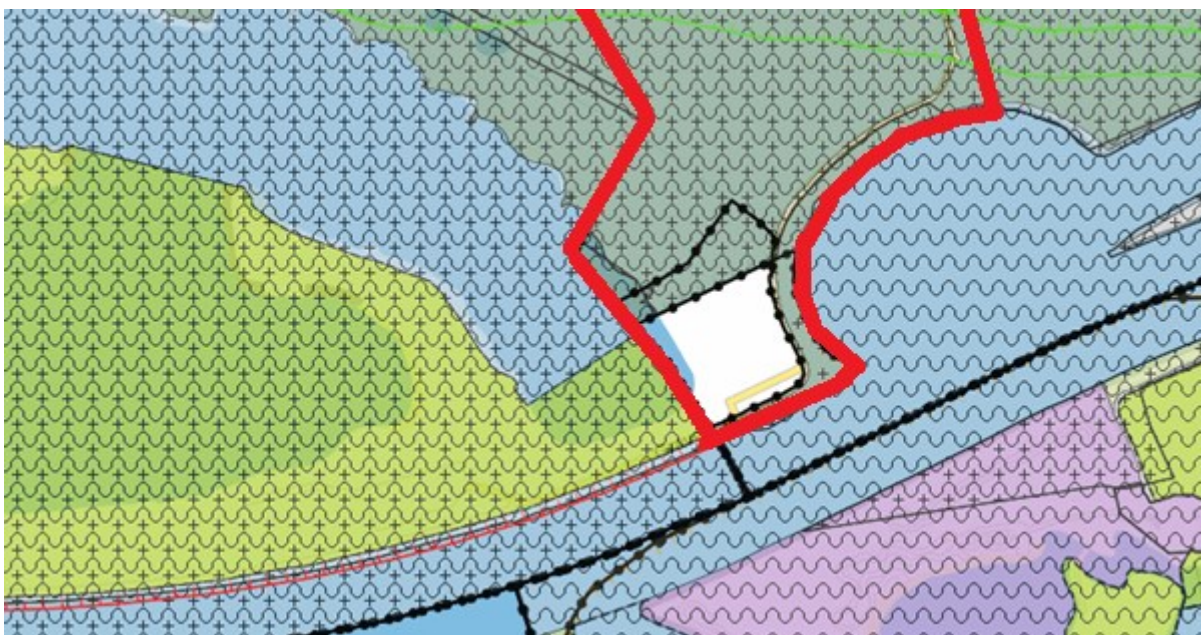
1. Naar aanleiding van dit punt van de zienswijze is de bestemmingsregeling voor de locatie opnieuw tegen het licht gehouden. De locatie omvat zes percelen.



Hierbij is het volgende overwogen:

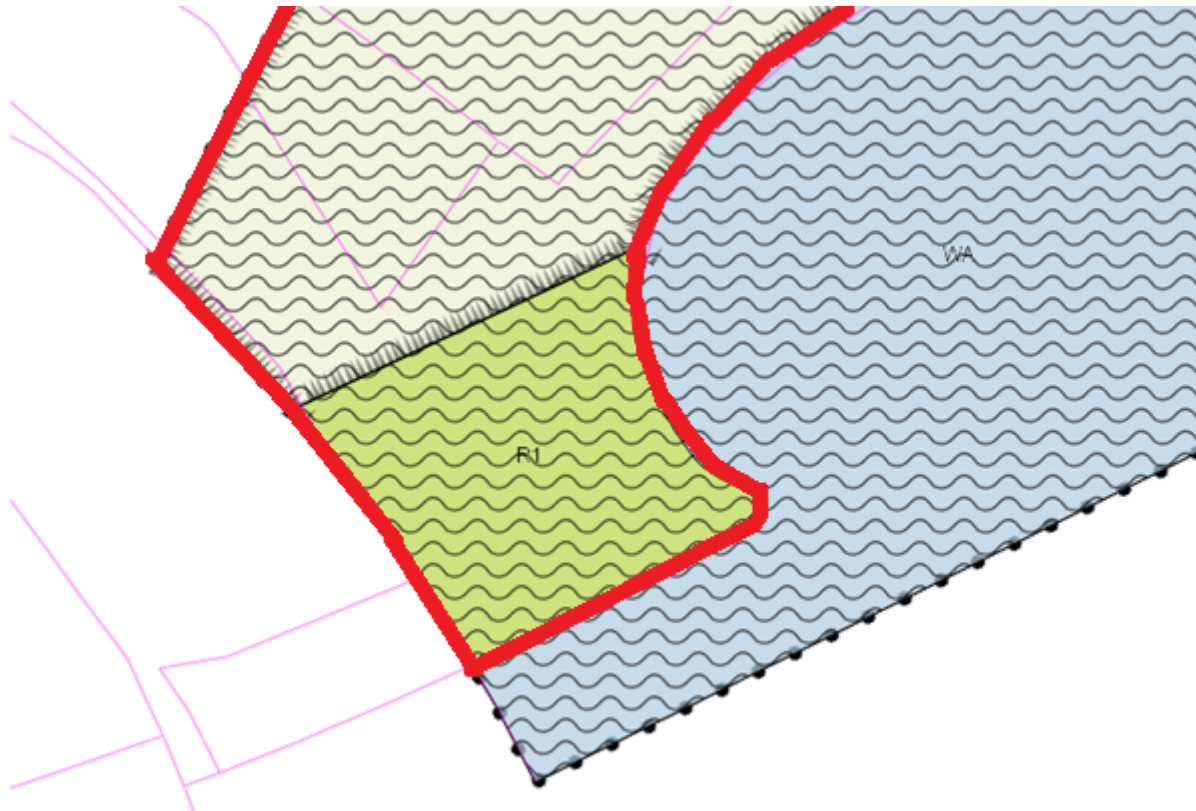
Huidige bestemmingsregeling

Voor de zes kadastrale percelen geldt geen recentelijk bestemmingsplan. Het nieuwe grondgebied heeft in het ontwerpbestemmingsplan ‘OMMA buitengebied’ de bestemming Natuur. Dit komt slechts deels overeen met de begrenzing van natuurgebieden zoals aangegeven in het provinciale NBP2017. Een deel van de gronden (wit in onderstaande afbeelding) valt buiten het ontwerpbestemmingsplan ‘OMMA buitengebied’.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan OMMA buitengebied, gemeente Utrechtse Heuvelrug)

Ter plaatse geldt evenwel nog het bestemmingsplan buitengebied 1995 van de voormalige gemeente Amerongen. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Agrarisch en Recreatie. Dit is ook in lijn met het bestaande gebruik.



Uitsnede bestemmingsplan buitengebied 1995, gemeente Amerongen

Analyse t.b.v. nieuwe bestemmingsregeling

Gezien de onduidelijke situatie en verouderde bestemmingsregelingen voor het gebied is voor de nieuw verworven gronden, in totaal 6 kadastrale percelen, de bestemmingsregeling opnieuw tegen het licht gehouden.

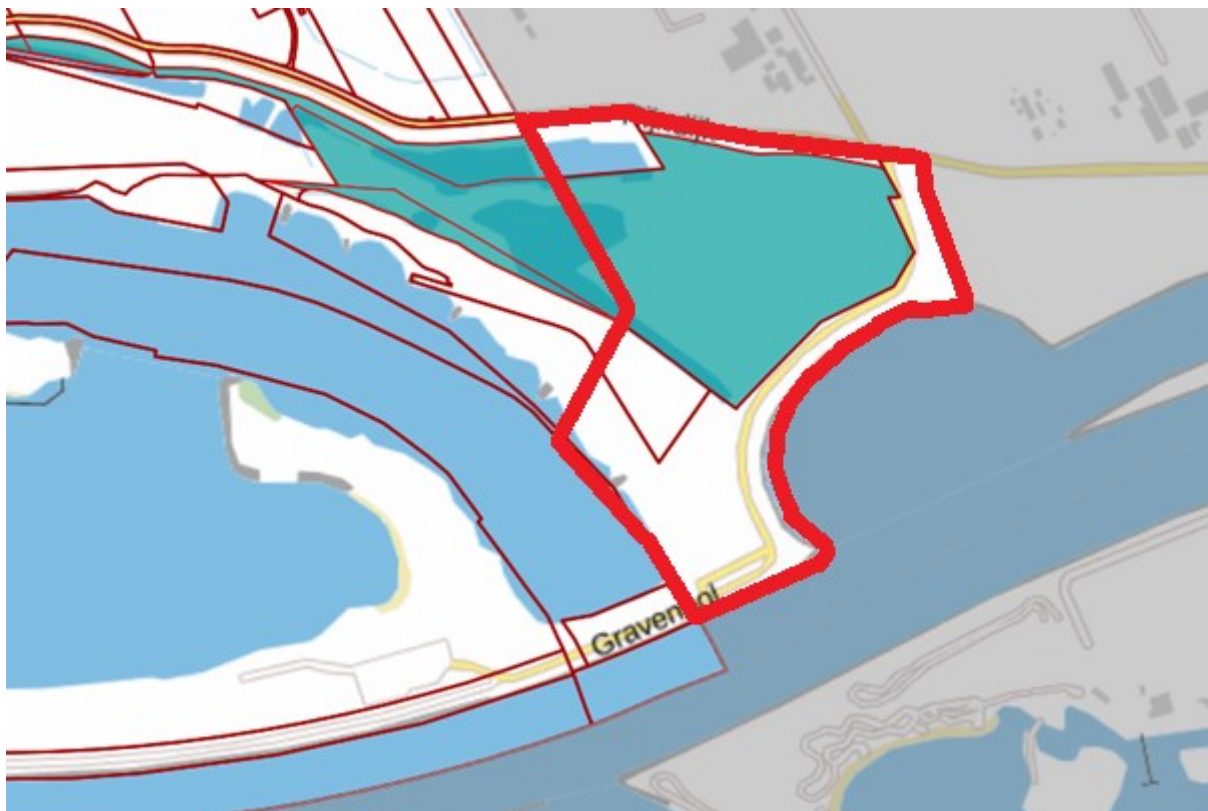
Hierbij zijn drie aspecten in beschouwing genomen:

- de geldende bestemmingsplanregeling.
- de eventuele aanwijzing van percelen als natuurgebied door de provincie (NBP2017)
- de eigendomssituatie en gebruikssituatie van de percelen.
- de ligging van het Natuurnetwerk Nederland (EHS)

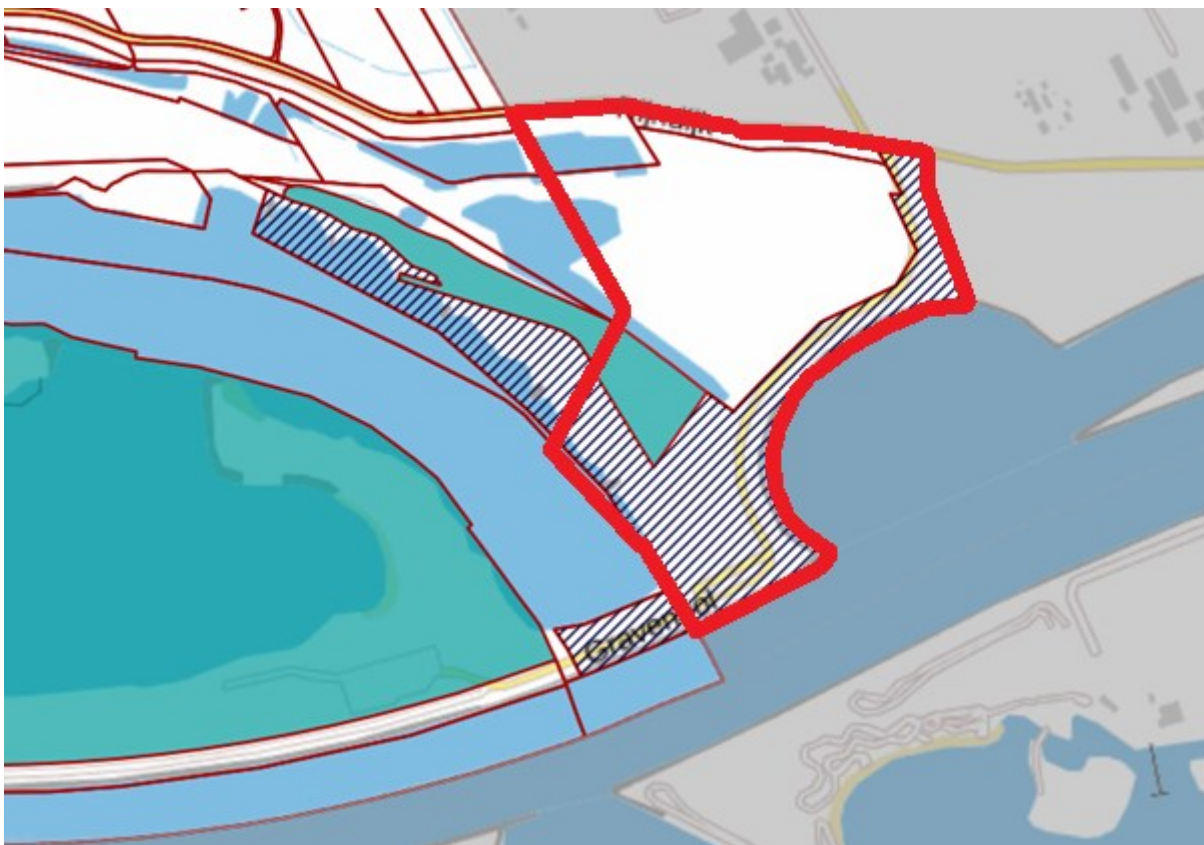
De onderstaande kaarten geven het resultaat van deze analyse weer:



De gronden in het provinciaal natuurbeleid: drie percelen zijn belegd met natuurdoelen



Percelen ter plaatse in eigendom van Utrechts Landschap.



Percelen in eigendom (turquoise) of gebruik via erfpacht (gearceerd) bij het recreatieschap

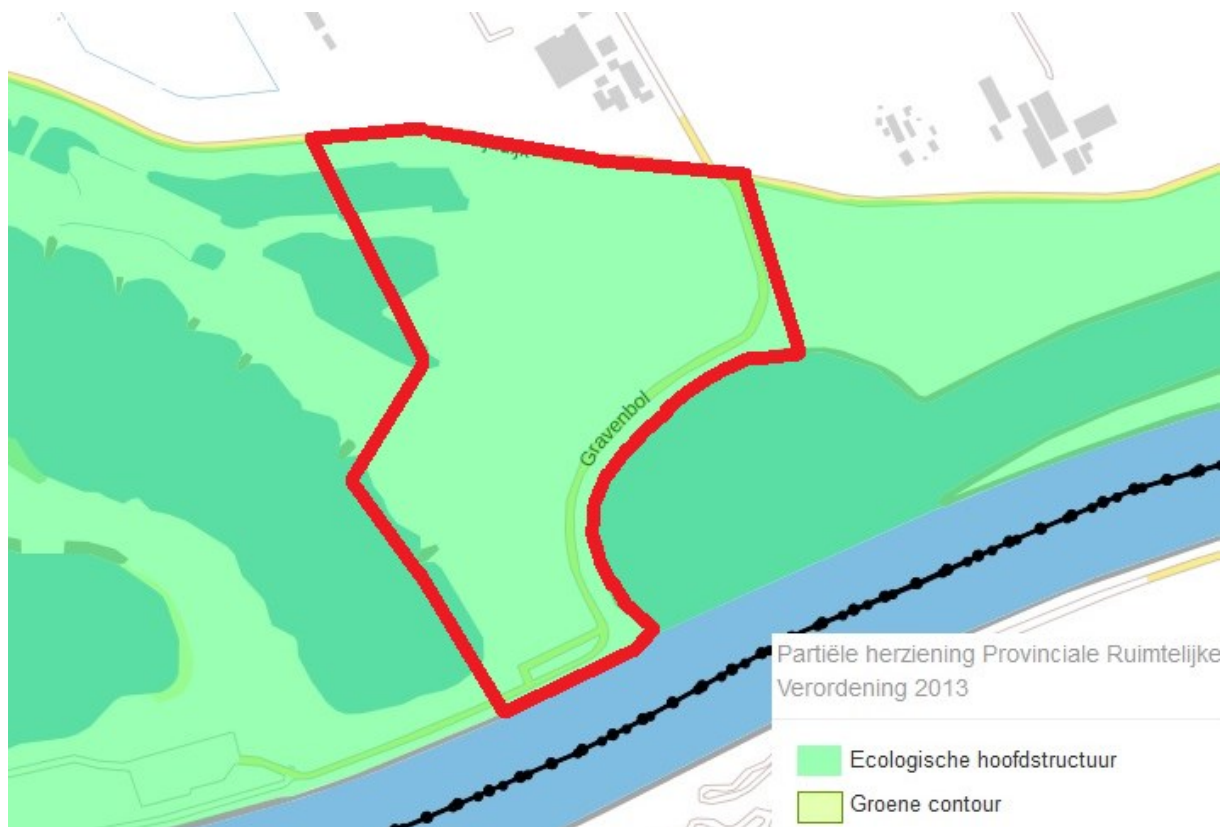
Conclusie: nieuwe bestemmingsregeling

Gekozen is om de bestemmingsgrenzen deels langs de kadastrale perceelsgrenzen te trekken en wel als volgt:

Voor de kadastrale percelen waarop provinciale natuurdoelstellingen zijn geprojecteerd alsmede de (dezelfde) percelen welke in eigendom zijn bij het Utrechts Landschap is de bestemming Natuur gelegd. Dit zijn de percelen aangeduid met de nummers 1, 2 en 3 in de tweede afbeelding van de onderbouwing van deze ambtshalve aanpassing.

Voor de kadastrale percelen die in eigendom van of via erfpacht in gebruik zijn bij het Recreatieschap Utrechtse Heuvelrug Vallei- en Kromme Rijngebied ligt een bestemming Recreatie in de rede omdat, ondanks de opheffing van dit recreatieschap op 1 januari 2018, het uitgangspunt is dat het recreatieterrein ook na de opheffing van het recreatieschap in stand wordt gehouden. Een bestemming die het bestaande recreatief gebruik toelaat ligt daarom voor de hand, in ieder geval ter plaatse van het overloopparkerterrein, het losloopgebied voor honden (deze gebieden komen ook overeen met de vigerende bestemming Recreatie).

Een bestemming Recreatie op het noordelijker deel van deze percelen moet echter worden beschouwd als een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (Amerongen 1995). Immers, in het geldende bestemmingsplan is slechts een gedeelte van perceel nummer 6 van de recreatiebestemming voorzien (het deel ter plaatse van het losloopgebied en het overloopparkerterrein). Het volledig als Recreatie bestemmen van de percelen 4, 5 en 6 is, gezien de ligging van de gehele locatie binnen het NatuurNetwerk Nederland (EHS), in strijd met artikel 4.11 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

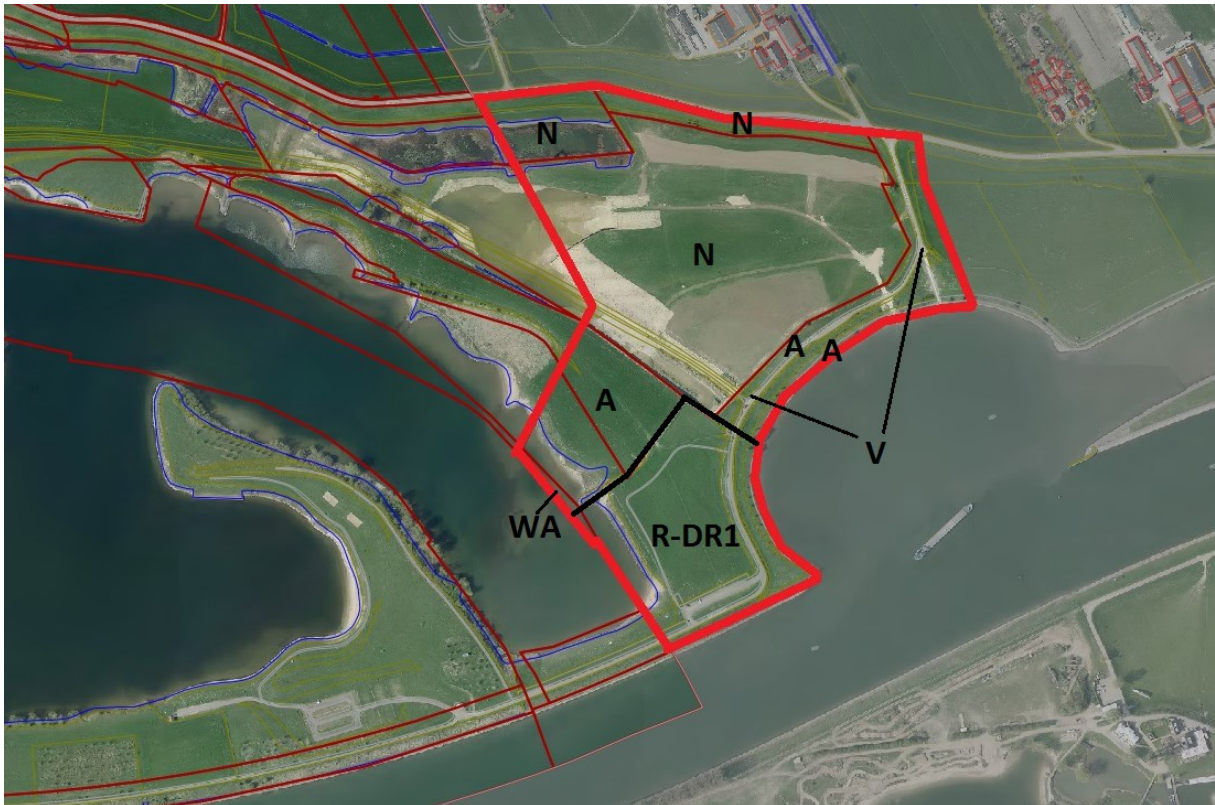


Ligging van de locatie binnen de Ecologische Hoofdstructuur (NNN)

Bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen binnen het NNN/EHS mogelijk maken moeten immers voldoen aan de regels die in de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn opgenomen (artikel 4.11 PRV). Dat gaat met behulp van de “nee, tenzij”-toets. Een nieuw project, dat de natuur significant aantast, mag niet worden toegestaan in het bestemmingsplan, tenzij het een groot openbaar belang dient én er geen alternatieven zijn buiten de natuur. Als het toegestaan is, is natuurcompensatie verplicht (op een andere plek moet dan nieuwe natuur komen).

Gelet op het bestaande gebruik op de percelen 4,5 en 6, de afwezigheid van natuurdoelen ex het NBP 2017 op deze percelen en het eigendom, worden deze drie percelen derhalve deels voorzien van de bestemming Agrarisch en deels de bestemming Recreatie – Dagrecreatie 1. De scheiding tussen de bestemmingen Agrarisch en Recreatie – Dagrecreatie 1 wordt gebaseerd op de vigerende regeling. Hierbij is een geringe correctie in de begrenzing noodzakelijk gebleken omdat in het bestemmingsplan buitengebied 1995 van de gemeente Amerongen deze grens bij wijze van rechte lijn te willekeurig is getrokken. De toegangsweg en bestaande trailerhelling krijgen de bestemming Verkeer met aan weerszijden de bestemming Agrarisch.

Het bestaande gebruik kan hierdoor worden voortgezet. De nieuwe regeling sluit aan op de hoofdfunctie van elk (deel van een) perceel.



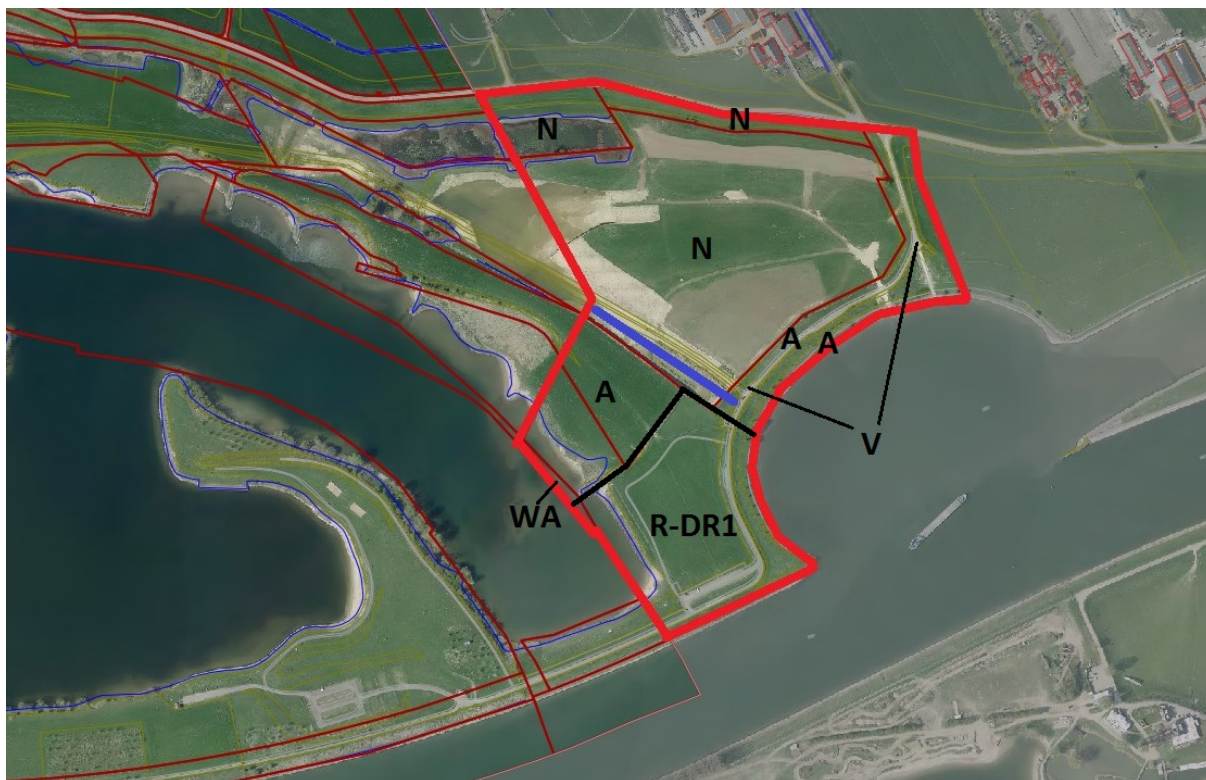
Nieuwe bestemmingen zoals vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. R-DR1 = bestemming Recreatie, N = bestemming Natuur, A= Agrarisch

Aanvullende bescherming natuurwaarden en uitstraling naar naastgelegen natuurpercelen

Op alle zes percelen gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Ecologische Hoofdstructuur’, ‘Waarde – Archeologie 3 en ‘Waterstaat – Waterkering’ en bovendien de ‘wetgevingzone – natura 2000’.

Hiernaast is beoordeeld of het recreatief gebruik op perceel 6 een ruimtelijke uitstraling op de drie natuurpercelen zou kunnen hebben. Hiertoe constateert het college het volgende: op dit moment (medio 2017) graaft zandwinnaar K3Delta ter plaatse van de blauwe lijn in onderstaande afbeelding een geul.

Door deze geul wordt uitstraling van het recreatief gebruik naar de natuurbestemming, bijvoorbeeld door rennende honden, verwaarloosbaar geacht gelet op de brede scheiding tussen perceel nummer 6 en de percelen 1, 2 en 3.



De blauwe lijn in de afbeelding geeft de locatie van de nieuw gegraven geul weer.





Nieuwe gegraven geul (situatie voorjaar 2017)

Resumé:

Dit punt van de zienswijze wordt in zoverre gevolgd dat in het vast te stellen bestemmingsplan drie kadastrale percelen, welke door indiener van zienswijze op de door indiener beschreven wijze worden beheerd, worden voorzien van een andere dan de natuurbestemming. Het deel dat een recreatieve bestemming krijgt betreft het overloopparkerterrein en het losloopgebied voor honden. De toegangsweg met bijbehorende voorzieningen en de trailerhelling komen in de bestemming Verkeer.

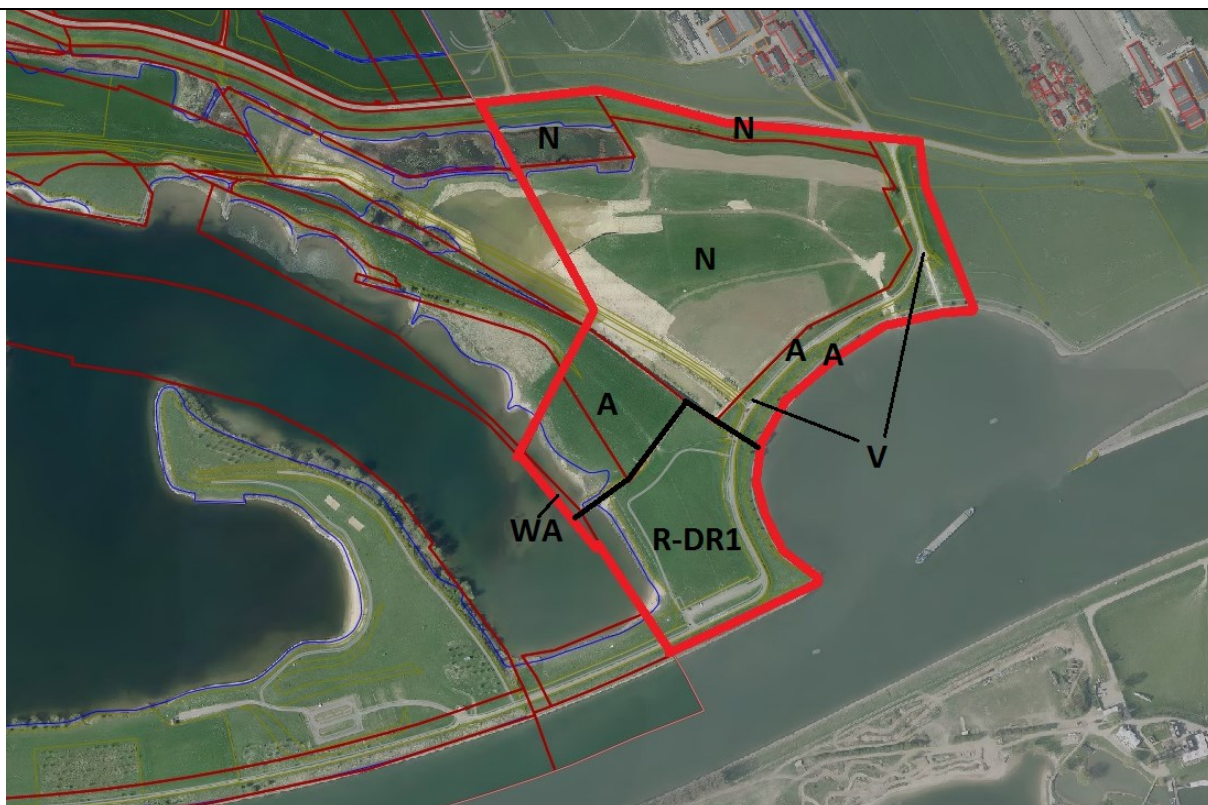
Het andere deel van deze drie percelen krijgt de bestemming Agrarisch. Hier mogen recreanten komen maar moeten honden worden aangelijnd. Het hoofdgebruik hier is agrarisch gezien het beheer.

De nieuwe regeling sluit juist aan op het bestaande en feitelijk gebruik en sluit (met een kleine grenscorrectie) 1-op-1 aan op de vigerende bestemmingsplanregeling van 1995.

Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in het onderstaande kader.

Verbeelding:

De enkelbestemmingen in het gebied 'Gravenbol' worden als volgt aangepast: Alle reeds geldende dubbelbestemmingen blijven van kracht.



Regels:

Het volgende artikel wordt aan de regels toegevoegd:

Artikel x Recreatie - Dagrecreatie 1

x.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water- en oeverrecreatie
- b. dagrecreatie;
- c. evenementen, inclusief kamperen behorende bij evenementen;
- d. uitlaatgebiet voor honden inclusief hondenstrand;
- d. horeca in categorie 2A en 2B van Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, met uitzondering van een hotel;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- f. wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen
- i. straatmeubilair
- j. (erf)beplanting en groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen

x.2 Bouwregels

x.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

x.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

x.3 Specifieke gebruiksregels

x.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het in enigerlei vorm opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, waaronder begrepen puin en afvalstoffen, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het verondiepen van water door het storten en/of verwerken van slib.

Toelichting:

Paragraaf 1.8 van de 'Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassingen' wordt aangepast. De onderbouwing, zoals gehanteerd als antwoord op deze zienswijze, is hierin opgenomen.

2. De ruimte en vrijheid zoals door indiener van zienswijze gewenst, worden door gemeente met de aangegeven bestemmingsplanregeling in ieder geval vanuit de optiek van ruimtelijke ordening zoveel als mogelijk, gelet op de natuurwaarden van het gebied, geboden. Er wordt op gewezen dat ook andere beleidsvelden en regeling (bijvoorbeeld milieu en de APV) van toepassing zijn op het beheer en exploitatie van het gebied door indiener van zienswijze. Echter, vanuit het 'ruimtelijk spoor' (d.i. dit bestemmingsplan) wordt naar het oordeel van het college nu voldoende ruimte gegeven.

Dit punt geeft van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. Indiener van zienswijze is op het gemeentehuis uitgenodigd om de zienswijze toe te lichten. In overleg is gekomen tot een passende en gedragen regeling welke, ook in overleg, onderbouwd is aan de hand van de nieuw gegraven geul.

Het overleg heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, zoals aangegeven onder punt 1.

5. Gooyerdijk 43, 3947 NB Langbroek

Zaaknummer: 6568

Ontvangstdatum: 16 maart 2017

Inhoud van de zienswijze

1. Opgemerkt wordt dat het ontwerpbestemmingsplan voor het adres Gooyerdijk 43 en 43a (landgoed Rhodesteyn) twee fouten bevat:
 - op de verbeelding is één wooneenheid, te weten de bestaande woning op nummer 43, niet positief bestemd door middel van een aanduiding.
 - op de verbeelding van het plan is het maximum volume van de woning 43a aan de noordzijde onterecht gesteld op 84 m³. Dit moet conform het positieve besluit van b&w op het principeverzoek 840 m³ zijn.

2. Indiener van zienswijze merkt op dat het pand, waarin de woning 43a wordt gesitueerd een bruto inhoud heeft van $949,35 \text{ m}^3$. Indiener stelt de vraag of dit gegeven niet ook op de verbeelding van het plan opgenomen moet worden.

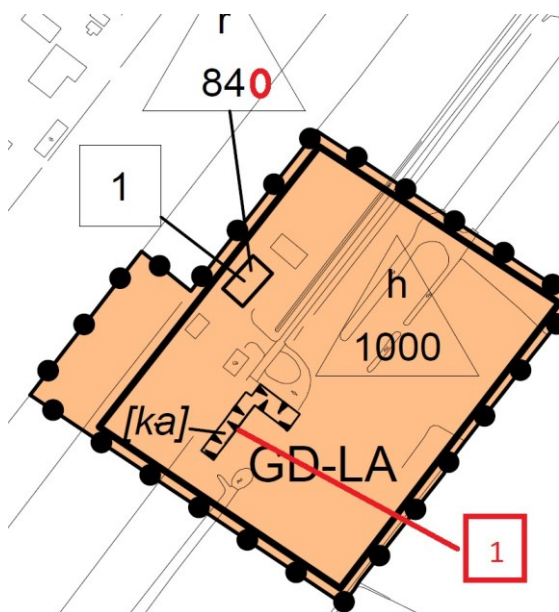
Reactie van de gemeente:

1. Met betrekking tot de beide aangegeven fouten geldt dat deze beide inderdaad errata op de verbeelding betreffen. De inhoud van het als woning in gebruik te nemen bijgebouw (huisnummer 43A) wordt gesteld op 840 m^3 , de woning (huisnummer 43) die ongewijzigd blijft krijgt weer een '1'. Deze was namelijk weggefallen.

Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, zoals aangegeven in het onderstaande kader.

Verbeelding:

1. De verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van Gooyerdijk 43/43A wordt als volgt aangepast: aanvullingen in rood aangegeven op de afbeelding.



2. De primaire woonfunctie op nummer 43a mag een omvang hebben van 840 m^3 . Dit is in lijn met het collegebesluit op het principeverzoek. Het gegeven dat het gebouw als totaal een grotere inhoud heeft dan 840 m^3 , te weten $949,35 \text{ m}^3$, was reeds voorzien in de oorspronkelijke aanvraag door MooiSticht. Het verzoek gaf al aan dat de overige m^3 gebruikt zullen worden voor een kantoor, dienstverlening en opslag. In feite wordt dit gedeelte van het gebouw in gebruik genomen als bijgebouw. Voor deze functies geeft het bestemmingsplan geen specifieke maxima.
Het college heeft zich op de inhoudsmaat van 840 m^3 voor de primaire woonfunctie gebaseerd bij het nemen van het principebesluit. Gezien het feit dat de resterende kubieke meters ook als bijgebouw of kantoor bij de woonfunctie kunnen worden aangewend wordt er geen aanleiding gezien om het gegeven van 840 m^3 nu alsnog aan te passen.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

6. Langbroekerdijk A 76, 3947 BK Langbroek

Zaaknummer: 6568

Ontvangstdatum: 19 maart 2017

Inhoud van de zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de ambtshalve aanpassing aan Langbroekerdijk A 76, Langbroek (ambtshalve aanpassing onder paragraaf 1.21 van de 'Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassingen')

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestaande bebouwing voor het perceel cijfermatig gecorrigeerd. Nu is opgenomen: 334m².

Naar aanleiding hiervan merkt indiener van de zienswijze twee punten op:

1. indiener van de zienswijze voert een brief d.d. 20-10-1999 van de provincie Utrecht op, waarin gesproken wordt over een totaal mogelijke bebouwde oppervlakte van 480m². In deze brief wordt gesproken over uitbreiding van showroom, realisatie van een wasplaats en een kantoor. Door veranderende economische omstandigheden in de automotive branche zou het in de huidige tijd gaan om uitbreiding van onze werkplaats en een kantoorruimte. De vraag van indiener is waarom dit getal niet opgenomen is in het huidige ontwerpbestemmingsplan.
2. Op het perceel staat een tuinhuis. Deze staat op de luchtfoto en is te zien op de BAG. Dit tuinhuis is niet opgenomen in het aantal bebouwde meters. Verzoek is om deze vierkante meters ook mee te nemen en op te tellen bij de huidige 334m² zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan

Reactie van de gemeente

1. De brief zoals opgevoerd is een brief van 18 jaar geleden. Hierna is driemaal het bestemmingsplan ter plaatse herzien: in 2003, 2009 en 2015 (alle drie bestemmingsplannen voor het gehele buitengebied). Relevant is in dit geval de regeling zoals vastgesteld in 2009, teneinde te bepalen of door het bestemmingsplan Buitengebied 2015 bestaande rechten zijn ingeperkt, alsmede de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2015 en het beleidsmatig voornemen daartoe, zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten van 2012.

In het bestemmingsplan van 2009 (bestemmingsplan "Buitengebied 2003, herziening 2009") is in artikel 14 (Bedrijven) de uitbreidingsruimte inderdaad gesteld op 210 m², waarbij overigens de bestaande oppervlakte niet aangegeven is. Deze wordt echter gezien de beschikbare gegevens gesteld op 270 m². Het totaal aan te realiseren bebouwingsoppervlakte zou daarmee, volgens het bestemmingsplan van 2009, op 480 m² kunnen komen. Dit is in lijn met wat indiener van zienswijze aangeeft. Hierna is het bestemmingsplan echter herzien: in het opstellingsproces van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 is de systematiek ten aanzien van uitbreiding van bedrijfsbestemmingen in het buitengebied opnieuw tegen het licht gehouden. In dit plan is aangesloten op de regels die de op dat moment geldende provinciale ruimtelijke verordening voor bedrijfsbestemmingen in het buitengebied stelt. Deze regel luidt dat bestaande niet-agrarische bedrijven eenmalig mogen worden uitgebreid tot maximaal 20%

van de bestaande bebouwing. Het voornemen voor deze regeling is reeds verwoord in de Nota van Uitgangspunten zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2012. In het bestemmingsplan Buitengebied 2015 is de regeling uiteindelijk als volgt uitgewerkt: per bestemmingsvlak is aangegeven wat de maximale oppervlakte is die bebouwd mag worden. Dat is de oppervlakte van de *bestaande bebouwing zoals aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan*. Bij omgevingsvergunning kan, met een afwijkingsprocedure dit oppervlak met 20% worden uitgebreid waarbij een aantal toetsingscriteria geldt, bijvoorbeeld ten aanzien invloed op de omgeving, landschappelijke inpassing en verkeer en parkeren.

Uit de gegevens die de gemeente heeft ten aanzien van het perceel Langbroekerdijk A76 bestond de bestaande bebouwde oppervlakte op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 334 m². Dit is omschreven in de ruimtelijke onderbouwing bij voorliggend bestemmingsplan (ambtshalve aanpassing onder paragraaf 1.21 van de 'Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassingen'). Bij het bepalen van dit cijfer is uitgegaan van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Inclusief de uitbreidingsmogelijkheid van 20%, welke via omgevingsvergunning voor dit perceel (mogelijk, afhankelijk van een positieve toetsing) nog zou kunnen worden benut, bedraagt de maximaal haalbare oppervlakte nu $334 + 20\% = 401 \text{ m}^2$. Dit cijfer is lager dan de 480 m² welke mogelijk was op grond van de regeling uit 2009. Evenwel is de inperking van de uitbreidingsmogelijkheid voor indiener van de zienswijze te voorzien geweest. Reeds in 2012 is in de Nota van Uitgangspunten een nieuwe regeling ten aanzien van de oppervlaktes van bedrijfsbestemmingen aangekondigd. Deze lijn is in zowel voorontwerp als ontwerpbestemmingsplan voortgezet. Indiener van zienswijze had op die moment zienswijze(n) tegen de beleidswijziging c.q. de nieuwe regeling kunnen indienen maar heeft dit niet gedaan. De inperking van de uitbreidingsmogelijkheid is daarom met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 onherroepelijk geworden, waarbij met voorliggend verzamelbestemmingsplan overigens wel een voor indiener van zienswijze gunstige correctie is doorgevoerd. Deze aanpassing is echter slechts gebaseerd op een foutieve meting van de bestaande bebouwing.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. Bij het bepalen van dit cijfer (334) is uitgegaan van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). In de BAG staan vier ingemeten gebouwen binnen deze bedrijfsbestemming met een gezamenlijke oppervlakte van 334 m². Het vijfde gebouw, een schuur achterop het perceel waar indiener van zienswijze ook op doelt, is weliswaar in de BAG geregistreerd maar hierin opgenomen in de categorie "overig gebouwd object in gebruik niet ingemeten", in tegenstelling tot de overige vier panden op het perceel. Om te bepalen of het bouwwerk toch tot de bestaande bebouwde oppervlakte op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2015 behoort, is teruggevallen op de inventarisatie onderliggend aan het bestemmingsplan Buitengebied 2015. Ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 heeft een uitgebreide inventarisatie van (onder meer) alle bedrijfsbestemmingen in het buitengebied plaatsgevonden. Voor het perceel Langbroekerdijk A76 heeft deze inventarisatie plaatsgevonden op 20 april 2012. Op dat moment is geconstateerd dat er zich vijf gebouwen binnen de bedrijfsbestemming bevinden (zie uitsnede met het betreffende bouwwerk aangegeven met nummer '5'). Op het moment van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2015 was het bouwwerk, hoewel niet ingemeten

in de BAG, dus aanwezig. Tevens is het gebouw ten tijde van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan onverkort aanwezig.

Deze informatie leidt ertoe dat het bouwwerk ambtshalve is ingemeten, waarbij de oppervlakte wordt gesteld op 23 m². In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwde oppervlakte daarom nu gesteld op $334 + 23 = 357$ m², waarbij deze maat, conform de werkwijze hieromtrent in het bestemmingsplan Buitengebied 2015, wordt afgerond op 360 m².



Uitsnede inventarisatie aanwezige bebouwing Langbroekerdijk A76 d.d. 20 april 2012

Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, zoals aangegeven in het onderstaande kader.

Verbeelding:

Het maximum bebouwd oppervlak van de bedrijfsbestemming aan Langbroekerdijk A76 wordt gecorrigeerd tot 360 m². Dit cijfer wordt vastgelegd op de verbeelding.

Toelichting:

De toelichting bij het bestemmingsplan, i.c. de ruimtelijke onderbouwing van ambtshalve aanpassing onder paragraaf 1.21 van de 'Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassingen', wordt hier eveneens op aangepast.

7. Langbroekseweg 4a, 3962 EH Wijk bij Duurstede

Zaaknummer: 6568

Ontvangstdatum: 21 maart 2017

Inhoud van de zienswijze

1. Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen het gegeven dat hij als eigenaar van het perceel Langbroekseweg 4a op 14 maart 2016 schriftelijk is geïnformeerd dat er voor het buitengebied een verzamelplan zou worden opgesteld en dat indiener van zienswijze en daarvoor benaderd zouden worden. Indiener van zienswijze constateert nu echter dat de gemeente wél de naastgelegen gronden mee heeft genomen in het ontwerpplan, maar niet de locatie Langbroekseweg 4a.
2. Volgens indiener is het verzamelplan de gelegenheid om de bestemming van de gronden Langbroekseweg 4a te wijzigen. De huidige bestemming van de locatie Langbroekseweg 4a is immers 'recreatief hondensport'. Indiener beredeneert dat gezien de afwijzing van het verzoek van hondenvereniging 'de Trouwe Viervoeter' uit Cothen, om zich op de locatie te vestigen, de huidige bestemming van de gronden niet (of nauwelijks) verwezenlijkt kan worden en er aldus ruimte geboden kan worden aan een nieuwe functie. Op dit moment worden de gronden in het geheel namelijk niet gebruikt.
Indiener stelt het volgende plan daarom voor: aan het voorste deel van het perceel de bestemming 'Wonen' toe te kennen en ter plaatse van het bestaande clubgebouw op de locatie Langbroekseweg 4a een bouwvlak op te nemen. De bestaande in- en uitrit kan ook prima voor deze nieuwe bestemming gebruikt worden. De twee hooibergen die zich op het perceel bevinden, kunnen verwijderd (c.q. wegbestemd) of gerenoveerd worden. Alle overige onnodige bebouwing op het perceel, zoals bijvoorbeeld het pomphuis, zal worden verwijderd. Indiener acht het toekennen van de woonbestemming aan het voormalig clubgebouw redelijk omdat:
 - gemeente aan het zogeheten bakhuisje (voorheen Langebroekseweg 2) behorende bij de aan de weg gelegen boerderij, de bestemming 'Gastenverblijf, Wonen en Praktijkruimte' toegekend. De huidige situatie is 'Wonen'.
 - gemeente al eerder vergunning heeft verleend voor het splitsen van de naastgelegen boerderij in twee wooneenheden.
 - Op deze manier verrommeling van het buitengebied wordt tegengegaan en de gronden een stuk minder intensief gebruikt dan in het geval van gebruik ten behoeve van de huidige sportdoeleinden.
 - zonder de door gemeente toegekende woonbestemmingen er immers geen overlast van het gebruik van de gronden van indiener van zienswijze en ten behoeve van (honden)sportdoeleinden zou zijn geweest.
3. Indiener ziet zich genoodzaakt om – in het geval het onder 2 uiteengezette verzoek niet wordt meegenomen - een zienswijze in te dienen tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen splitsing van de boerderij op de Langbroekseweg 4. Op dit perceel zijn namelijk reeds twee wooneenheden aanwezig omdat het bijgebouw op het perceel op dit moment al als woning in gebruik is. Dat betekent dat na splitsing straks drie woningen aanwezig kunnen zijn. Indiener van zienswijze heeft hier overigens geen onoverkomelijke bezwaren tegen als ook zij een woning mogen realiseren. Aan de wens van de gemeente om ter plaatse een natuurlijke oever aan te leggen, kan dan uiteraard ook uitvoering worden gegeven. Het overige deel van het perceel kan, als natuur worden aangemerkt zodat een ecologische verbinding met het Vikinghof-terrein ontstaat.

Reactie van de gemeente:

1. Er is inderdaad op 14 maart 2016 ambtelijk een mail uitgegaan waarin gesteld wordt dat er wordt gestart met het verzamelplan en dat het hondensportterrein hier deel van uit zal maken. De mail weidt echter niet uit in welke zin het hondensportterrein hier zou worden betrokken, met andere woorden: een nadere specificering is niet gegeven. Hoewel de locatie uiteindelijk niet in voorliggend verzamelplan is meegenomen betrof het hier het voornemen van de gemeente om te bezien of de bestemming 'Sport' met functieaanduiding 'hondensport' nog aansluit op het feitelijke gebruik. De geldende bestemming is immers al jaren ongebruikt en een agrarische bestemming ligt hier meer voor de hand.

Omdat indiener van de zienswijze na 14 maart 2016, namelijk per mail d.d. 16 mei 2016, heeft aangegeven dat hij "op niet al te lange termijn" een concreet idee m.b.t. het hondensportterrein aan gemeente zou presenteren, is op dat moment ambtelijk besloten om indiener respijt te geven en het nieuwe voorstel af te wachten. Eind mei 2016 is de termijn voor het bepalen van de meeliftende gevallen in deze verzamelplanronde gesloten. Om deze reden is het hondensportterrein toch niet in dit bestemmingsplan meegenomen. Indiener van de zienswijze is er nu ten onrechte vanuit gegaan dat de gemeente het hondensportterrein op een of andere wijze, zonder te weten op welke wijze, in dit verzamelplan mee zou nemen. Indiener heeft hier ook niet naar geïnformeerd en evenmin een principeverzoek ingediend. Dat de naastgelegen gronden (de woningsplitsing aan Langbroekseweg 4-4b, ambtshalve aanpassing 1.20) wél in dit verzamelplan is opgenomen, betekent niet dat indiener van zienswijze ook recht had of heeft op het meeliften in dit verzamelplan. Bij het bepalen van de gevallen in een verzamelplanronde worden gevallen afzonderlijk van elkaar bekeken en beoordeeld. Er is doorgaans geen onderlinge relatie tussen de ambtshalve aanpassingen en initiatieven in een verzamelplan. Dit is juist de essentie van een bestemmingsplan in een dergelijke verzamelvorm.

Overigens betreft de ambtshalve aanpassing (nummer 1.20) op de naastgelegen gronden, Langbroekseweg 4-4b, slechts de planologische verankering van een reeds op 17 september 2015 verleende omgevingsvergunning. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze woningsplitsing slechts op de verbeelding van het bestemmingsplan zichtbaar gemaakt. De mogelijkheid tot het indienen van bezwaar tegen de woningsplitsing is reeds in 2015, gedurende zes weken gerekend vanaf 17 september 2015, geboden. De woningsplitsing heeft onder nummer WABO2015094 de reguliere procedure voor een omgevingsvergunning doorlopen.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. Het voorstel om de woonbestemming met bouwvlak voor een nieuw te bouwen woning op de ter plaatse geldende agrarische bestemming te leggen kan niet worden ingediend via de weg van een zienswijze. Hiertoe is het principeverzoek de juiste weg. Deze weg geldt voor alle burgers van de gemeente.

Het is bij gemeente bekend dat indiener van zienswijze al jaren de wens heeft om een woning op het perceel te realiseren. Nog afgezien van het feit dat deze wens niet via een zienswijze kan worden behandeld, is indiener reeds bij brief van 15 oktober 2010 (WBD1009481) door de gemeente op de hoogte gesteld van het feit dat voor een gewijzigd gebruik van de agrarische opstallen een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld dat past in het beleid van gemeente en provincie. Omdat de voorkeur van indiener van zienswijze van begin

af aan uitgang naar het realiseren van een woning op dit perceel, diende een hiertoe strekkend plan onder andere te voldoen aan de Ruimte voor ruimte-regeling van de Provincie Utrecht. Hierna heeft indiener van zienswijze op 4 december 2012 een principeverzoek ingediend voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel maar heeft dit, na overleg met de ambtelijke afdeling ruimtelijke ordening, weer ingetrokken omdat het verzoek bij voorbaat als niet kansrijk werd ingeschat. Het verzoek paste namelijk wederom niet binnen de beleidsregels ten aanzien van verstedelijking in het buitengebied ex de PRV, waaronder in dit geval wordt gedoeld op de Ruimte voor ruimte-regeling.

Het verzoek in deze vorm (via de zienswijze) past evenmin in de beleidsregels. De bouw van een woning moet binnen de regels van de PRV passen en op de juiste wijze worden ingediend.

Het door indiener aangevoerde gegeven dat de gronden van het hondensportterrein er op dit moment ongebruikt (al enige jaren) bij ligt plus de andere aangevoerde argumenten waardoor het toestaan van een nieuwe woning op locatie volgens indiener redelijk zou zijn, worden alle als niet steekhoudend beoordeeld om een nieuwe woning op locatie toe te staan. Het 'inleveren' van de bestemming hondensportterrein is geen ruilmiddel voor een woning. Een eventueel toekomstig verzoek om bouw van een woning wordt te zijner tijd op zijn merites (waaronder toetsing aan de Ruimte voor ruimte-regeling, de wenselijkheid en de stedenbouwkundige en milieutechnische inpasbaarheid) beoordeeld. Indiener van zienswijze mag te allen tijde een principeverzoek indienen. Voor de gemeente is er echter op dit moment geen basis of aanleiding om (ambtshalve) over te gaan tot een bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen.

Voor wat betreft de ambtelijke afwijzing van het verzoek van de hondensportvereniging De Trouwe Viervoeter uit Cothen om zich op het hondensportterrein van indiener te mogen vestigen geldt dat inpassing van de Trouwe Viervoeter op het terrein evident onhaalbaar is. Gezien de omvang van de vereniging (in de zin van: ruimtebehoefte driemaal de omvang van de geldende hondensportbestemming, parkeerdruk, wens om lichtmasten en geluidhinder) enerzijds en de ligging van de hondensportbestemming op minder dan 50 meter van gevoelige woonbestemming en in een stiltegebied anderzijds, is de Trouwe Viervoeter ambtelijk afgeraden om dit spoor uit te werken tot een principeverzoek. Als een verzoek bij voorbaat om meerdere redenen overduidelijk niet haalbaar is, is het indienen van een principeverzoek namelijk slechts zonde van tijd en de te betalen leges en levert het enkel frustratie op voor alle betrokkenen.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. Het voorwaardelijk indienen van een zienswijze, dat wil zeggen het afhankelijk stellen van honorering van het onder 2 behandelde verzoek, is niet mogelijk. Dit punt van de zienswijze wordt daarom ongeacht de gestelde voorwaarde behandeld.
De woningsplitsing in het pand aan de Langbroekseweg 4-4b, waartegen het bezwaar van indiener zich nu richt, heeft, zoals reeds uiteengezet onder punt 1, plaatsgevonden via een reguliere omgevingsvergunningprocedure. In het bestemmingsplan Buitengebied 2015, dat reeds in 2014 als ontwerp ter inzage heeft gelegen en waartegen indiener destijds bezwaar had kunnen maken, is het pand aangemerkt als 'karakteristiek'.
Woningen die zijn gevestigd in rijks- of gemeentelijke monumenten of de aanduiding 'karakteristiek' hebben (op grond van hun cultuurhistorische waarde) kunnen gesplitst worden mits de bestaande inhoud groter dan 1000 m³ is en door splitsing de bebouwde oppervlakte en inhoud van het pand niet worden vergroot. Met deze regeling wordt beoogd de panden te

beschermen tegen sloop of aantasting van de cultuurhistorische waarde. De voorwaarden voor woningsplitsing zijn gevat in artikel 23.5.1 van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015. De aanvraag van 25 april 2015 door eigenaar van het pand voldeed aan de voorwaarden en om deze reden is de omgevingsvergunning op 17 september 2015 verleend, waarna gedurende zes weken bezwaar kon worden gemaakt.. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de verleende omgevingsvergunning slechts vertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan wordt het nieuwe aantal van twee toegestane wooneenheden aangegeven.

Voor wat betreft de stelling van indiener van zienswijze dat het bijgebouw (het ‘bakhuisje’) op het perceel op dit moment al als de tweede woning in gebruik is het volgende:
Het college heeft in haar besluit over de reguliere bouwvergunning voor de Langbroekseweg 2 (nr. 2008-181, 23-09-2008) als overweging meegenomen dat het ter plaatse aanwezige bakhuisje, dat eerder als woonhuis werd gebruikt, niet meer de functie van wonen zal behouden. Sindsdien is het bakhuisje betrokken bij de artsenpraktijkruimte van eigenaar en heeft derhalve geen zelfstandige woonfunctie meer. Het gebruik van het bakhuisje als bijgebouw ten behoeve van een beroep aan huis is wel degelijk toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Indien indiener van zienswijze constateert dat het bakhuisje, in plaats van voor het beroep aan huis, voor zelfstandige bewoning is aangewend (welk gebruik in strijd zou zijn met het bestemmingsplan), dan is het voor indiener de aangewezen weg om dit via een formeel handhavingsverzoek aan te geven. Deze zienswijze is daartoe niet de juiste weg.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

8. Graaf van Lynden van Sandenburgweg 16, 3945 PB Cothen

Zaaknummer: 6568

Ontvangstdatum: 21 maart 2017

Inhoud van de zienswijze:

De zienswijze richt zich tegen de ontwikkeling aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 12 te Cothen (uitbreiding bedrijfsbestemming UPC met als compensatie het omzetten van een agrarisch perceel naar de natuurbestemming en het planten van een bomenrij langs de Kleidijk).

Naast het te wijzigen bouw- en bestemmingsvlak is de agrarische onderneming van indiener van de zienswijze gevestigd, waardoor zijn belangen rechtstreeks betrokken zijn bij een eventuele wijziging van het bestemmingsplan.

1. De natuurcompensatie in het ontwerpbestemmingsplan belemmert de agrarische bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van de indiener van de zienswijze als volgt:
Onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan is dat aan de noordzijde van de te wijzigen bedrijfsbestemming de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een natuurbestemming, waarop de aanplant van bomen is voorzien. Hierdoor zal de voormalige agrarische bestemming direct gaan aansluiten op de huidige achtergelegen natuurbestemming. Eén van de stukken grond die indiener gebruikt is gelegen achter het genoemde plan. Door de noordzijde van het te wijzigen bouwvlak vol te planten met bomen is het voor indiener in de toekomst niet meer mogelijk om zijn grond te bereiken met zijn vee. Dit heeft gevolgen voor de bedrijfsontwikkeling: in verband met zijn weidepremie mag hij maximaal 10 koeien per

hectare grasland houden. Indien hij meer dan 10 koeien per hectare grasland zou houden krijgt indiener van zienswijze geen weidepremie meer en zullen de koeien op stal moeten staan. Doordat het perceel ten westen van het te wijzigen bouwvlak circa 15 hectare groot is, geldt er op dit moment een grens van maximaal 150 koeien voor dit perceel. Op dit moment heeft indiener van zienswijze de maximale grootte van zijn bedrijf al bereikt. Indien hij niet op het andere stuk grond kan komen, zal ontwikkeling niet meer mogelijk zijn. Immers wordt aan hem de mogelijkheid ontnomen om zijn bedrijf uit te breiden. Dit kan voorkomen worden door rekening te houden met een doorgang naar de achtergelegen grond van indiener van zienswijze, zodat hij deze grond ook met zijn koeien kan (blijven) bereiken.

Verzoek is om voor deze belemmering in kaart te brengen in hoeverre hij belemmerd wordt in zijn bedrijfsactiviteiten. Als alternatief zou het gedeelte dat als 'natuur' bestemd wordt ook als 'groen' bestemd kunnen worden. Hierbij dient wel in overweging genomen te worden dat zorg gedragen wordt dat geen giftige planten, zoals jacobskruiskruid, aanwezig zijn dan wel worden bestreden.

2. Onderdeel van de ontwikkeling aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 12 is dat langs de Kleidijk bomen geplant moeten worden in een rij van circa 400 meter lang. Het zuiden is nagenoeg gelegen in het verlengde van deze nieuwe bomenrij. Dit zorgt ervoor dat een deel, circa één hectare, van het perceel van indiener van zienswijze gedurende de ochtend nauwelijks tot geen zonlicht zal ontvangen.

Indiener van zienswijze houdt koeien in zijn onderneming, welke de natuurlijke eigenschap hebben om in de schaduw te gaan liggen als het warm is. De bomenrij zal er dan ook onvermijdelijk toe leiden dat de koeien van indiener van zienswijze voortdurend op een deel van het perceel te vinden zijn. Bovendien verdroogt de gras door het warme weer in combinatie met de bomen die het vocht wegtrekken van het gras. Dit is slecht voor het gras. Bovendien bestaat de reële kans dat de koeien mest gaan produceren, waardoor de koeien ernstig vervuild zullen raken en ten gevolge hiervan mogelijk uierontsteking op zullen lopen. Bij regenachtig weer is zonlicht van extra groot belang voor de groei van het gras. Als het gras te weinig zonlicht krijgt, zal dit minder goed drogen. Doordat het gras te nat is, zullen de koeien het gras kapot lopen en ontstaat een modderpoel waarin het gras geheel verdwijnt.

Verzoek is om de schaduwwerking in kaart te brengen en aan te geven in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen. Niet is gebleken dat reeds op dit moment een dergelijk onderzoek is verricht. Het ontwerpbestemmingsplan is daarom in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat de gemeente bij het herbestemmen van het bouwvlak aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 12 geen onderzoek heeft gedaan naar de belangen van de agrariër die het naastgelegen perceel als weidegrond gebruikt.

Een mogelijk alternatief is om de bomenrij te verplaatsen naar de noordzijde, langs de Kleidijk, zodat indiener van zienswijze minder last zal ervaren van de schaduwwerking van deze bomen.

Reactie van de gemeente

1. De belemmering zoals deze door indiener van zienswijze wordt geschetst is een belemmering die door het privaatrecht wordt opgeworpen. Zie onderstaande situatieschets:



Indiener van zienswijze (op de gronden aangegeven met nummer 1) heeft op 6 februari 2017 de percelen 2, 3 en 4 gekocht van UPC Palleshandel (initiatiefnemer in dit bestemmingsplan) dat gevestigd is ter plaatse van 6. Op dat moment was reeds bij indiener van zienswijze bekend dat perceel nummer 5 niet kon worden aangekocht omdat dit perceel onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling bij UPC Palleshandel. Dit perceel krijgt met voorliggend bestemmingsplan namelijk de natuurbestemming. Dat indiener van zienswijze nu stelt dat hij vanuit zijn bedrijf bij nummer 1 nu niet meer de gronden kan bereiken gelegen vanaf de pijl bij nummer 8 was al zo. Door de ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan wijzigt deze situatie niet. Perceel 8 was vanuit nummer 1 al niet bereikbaar omdat, op het moment dat de percelen 2, 3 en 4 nog in bezit waren van UPC Palleshandel indiener van zienswijze weliswaar zijn koeien liet grazen op perceel nummer 5 maar vanuit perceel 5 het perceel 8 ook al niet kon bereiken vanwege (onder andere) nog een tussenliggende boomgaard (aangegeven met nummer 9). Voor perceel 5, dat in het bezit blijft van UPC Palleshandel, is op dit moment geen recht van overpad voor het vee van indiener afgesproken. Een zienswijze tegen een ontwerpbestemmingsplan is echter niet de plek om een doorgang c.q. een recht van overpad af te dwingen. Dit is immers een privaatrechtelijke zaak tussen eigenaar van perceel 5 (UPC Palleshandel) en de indiener van zienswijze.

Overigens kan het college indiener van zienswijze niet volgen in de redenering dat de nieuwe natuurbestemming (i.c. perceel 5) direct tegen de noordelijker gelegen natuurbestemming(en) aan komt te liggen. Direct noordelijk van perceel 5, ter plaatse van nummer 7, ligt immers ten eerste een watergang en ten tweede een laan, welke door indiener van zienswijze kennelijk ook niet benut kan worden om zijn koeien naar de achtergelegen percelen (nummer 8) te leiden. Toegang tot deze laan is echter eveneens geen zaak die in een bestemmingsplan kan worden geregeld maar in het privaatrechtelijk spoor thuishoort.

Het is overigens voorstelbaar dat de te planten bomen binnen de natuurbestemming (5) niet direct tegen de watergang (bij 7) aan komt te liggen. Een schouwpad ligt doorgaans langs een watergang van deze omvang. Hierover zou indiener van zienswijze zijn koeien kunnen leiden naar achtergelegen percelen hoewel de doorgang dan nog stopt bij de boomgaard ter plaatse van 9.

Het college onderkent overigens dat er een belemmering ligt voor wat betreft het bereiken van de achtergelegen gronden. Zulks is ook gebleken uit een (ongevraagd) advies van de Stichting Agrarische beoordelingscommissie (bijgesloten als bijlage bij deze Nota Zienswijzen) maar gezien de privaatrechtelijke aard van de belemmering wordt indiener van zienswijze geadviseerd in overleg te treden met UPC Palleshandel over een eventuele doorgang over het schouwpad langs de watergang alsmede met de eigenaar van de boomgaard (9) of met de eigenaar van de laan (ter plaatse van 7).

Voor wat betreft de opmerking van indiener van zienswijze om perceel 5 als groen te bestemmen en te vrijwaren van giftige planten: het college houdt gezien de voorziene hoofdfunctie en inrichting van het perceel vast aan de natuurbestemming voor dit perceel. Ten tijde van de aankoop van de naastgelegen percelen 2 en 3 door indiener van zienswijze (6 februari 2017) was indiener van zienswijze reeds bekend met het gegeven dat hier een natuurbestemming zou gaan gelden omdat het ontwerpbestemmingsplan in dezelfde week ter inzage is gelegd. Indiener van zienswijze is hier door verkopende partij (UPC Palleshandel) nadrukkelijk op gewezen. Het college is dan ook niet geneigd om voor dit perceel enige belemmerende werking in kaart te brengen. Dit is evenwel anders voor wat betreft de belemmerende werking van de bomenrij aan de Kleidijk omdat deze grenst aan perceel 1 dat reeds in bezit was van indiener van zienswijze. Zie hiervoor de beantwoording onder punt 2.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. Naar aanleiding van dit punt van de zienswijze en de daarbij aangevoerde argumenten heeft het college onafhankelijk advies ingewonnen bij de Stichting Agrarische beoordelingscommissie, teneinde te beoordelen of in redelijkheid het belang van landschappelijke inpassing zwaarder weegt dan het belang van een gezonde bedrijfsvoering. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden voor wat betreft een belemmering op perceel 1 (het perceel dat indiener van zienswijze al jaren in bezit heeft) maar ook voor de percelen die indiener van zienswijze in februari 2017 van UPC Palleshandel heeft gekocht (de percelen 2, 3 en 4).

Het advies van de Stichting Agrarische beoordelingscommissie (Abc) stelt dat er sprake is van schaduwwerking op de percelen welke tot hinder zou kunnen leiden. Het advies van de Abc wordt echter niet gevolgd op de conclusie dat de schaduwwerking 'onevenredige hinder' veroorzaakt. Indiener van zienswijze heeft de percelen oostelijk van de Kleidijk (2, 3 en 4) pas verworven op het moment dat al bekend was dat aan de Kleidijk een voorwaardelijke verplichting tot aanplant van een bomenrij zou gelden. Koper/indiener van zienswijze heeft hier uitdrukkelijk voor getekend in de koopovereenkomst van de percelen 2, 3 en 4 (getekend 28-09-2016). Op dat moment was de voorbereiding van dit bestemmingsplan namelijk al in gang gezet en was het landschapsinpassingsplan reeds lang bekend.

artikel 18 Nadere / afwijkende afspraken.

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat verkoper door de gemeente verplicht wordt aan de Kleidijk een bomenrij te planten in verband met zijn aanvraag bij gemeente voor het legaliseren van een gedeelte van zijn bedrijfsperceel conform aan deze aangehechte tekening koper zal dit accepteren.

De kosten van aankoop bomen en inplanten komen voor rekening van verkoper. Koper verbindt zich via deze koopovereenkomst aan het toestaan van het aanwezig zijn en houden van de in te planten bomen conform de aan deze overeenkomst aangehechte tekening en in geel gearceerd.

Passage koopcontract inzake voorwaardelijke verplichting Kleidijk

Voor wat betreft de percelen 2, 3 en 4 acht het college de hinder daarom niet onevenredig. Deze was voorzienbaar en koper c.q. indiener van zienswijze heeft hier willens en wetens voor getekend bij aankoop van de percelen.

Op dit moment resteert dan enkel de afweging of de schaduwwerking op perceel 1 (het perceel dat indiener al jaren in bezit heeft) onevenredig is. Hierover concludeert het college dat er weliswaar sprake kan zijn van schaduwwerking, volgend uit het advies van de Abc. De bomen dienen echter geplant te worden aan de oostzijde van de Kleidijk, waarbij er een vrij ruime afstand tot 4,5 meter vanuit de rand van de weg mag worden aangehouden. Deze afstand is verantwoordbaar uit praktische overwegingen: ter plaatse zijn een duiker en een sloot aanwezig. Op de duiker planten kan niet en de insteek sloot aan weilandzijde zit op circa 4m vanaf de weg, dus vanaf daar moet ongeveer een halve meter aan te worden gehouden. Het planten van de bomen direct aan de wegzijde is evenwel ook mogelijk maar is onpraktischer met onderdoor rijden.

Hiernaast laat het landschapsinpassingsplan ruimte om te kiezen voor een boom die lager blijft (bijvoorbeeld zomereik) en wordt een onderlinge plantafstand van 8 tot 12 meter passend geacht. De schaduwwerking kan hierdoor, overigens pas na 10 tot 20 jaar na aanplant en ook enkel in de ochtend, op perceel 1 aanwezig zijn maar zoveel mogelijk gereduceerd worden. Bij de aanplant van de bomenrij kan over de details nader overleg worden gevoerd met de landschapscöördinator Kromme Rijn. Het belang van een goede landschappelijke inpassing wordt echter groter geacht dan de hinder als gevolg van schaduwwerking op perceel 1.

Resumé

Het college heeft overigens middels het advies van de Abc voldoende deugdelijk onderzoek laten verrichten waardoor het vast te stellen bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dat het advies niet wordt gevolgd op het aspect dat de zienswijze gegrond is heeft ten eerste te maken met de bekendheid van indiener van zienswijze met de verplichte aanplant ten tijde van de koop van de percelen 2, 3 en 4 (hetwelk niet meegenomen is in het advies van de Abc), ten tweede met de ruimte die het landschapsinpassingsplan laat om de hinder te minimaliseren en ten derde met het belang van een goede landschappelijke inpassing van UPC palleshandel.

Het landschapsinpassingsplan (bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan) wordt op het aspect van de details van de bomenrij aan de Kleidijk gespecificeerd op details, zoals afstand uit de weg en maximale plantafstand.

Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in onderstaand kader.

Regels:

Het tekstkader bij de Kleidijk in bijlage 7 bij de regels (Landschappelijke inpassing compensatiegroen UPC, Gr v Lijnden v Sandenburgweg) wordt aangevuld op de punten onderlinge minimale plantafstand en afstand tot de weg.

9. Middelweg West 7, 3961 NA Wijk bij Duurstede

Zaaknummer: 6568

Ontvangstdatum: 21 maart 2017

Inhoud van de zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de ambtshalve aanpassing aan Middelweg West 7 (ambtshalve aanpassing onder paragraaf 1.2 van de 'Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassingen').

1. Op perceel '2405' staat een boogkas. Deze boogkas is (al voor de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2015) vergund en wordt gebruikt voor het kweken van gewassen als onderdeel van bedrijfsuitoefening door indiener van zienswijze (een hoveniersbedrijf). De boogkas heeft de afmetingen 4,40 x 18 meter.
De boogkas is echter in het ontwerpbestemmingsplan niet weergegeven op de bestemmingsplankaart. Indiener had verwacht dat de grond onder deze kas eveneens de eerder geldende bestemming 'Bedrijf terug zou krijgen met de ambtshalve aanpassing. Hierover heeft indiener gecorrespondeerd (gewezen wordt op gespreksverslag d.d. 18-07-2016, waarin is geschreven: "*De boogkas met afmetingen 4.40 x 18 meter wordt ook meegenomen in het verzamelplan, mits vergund*". In de correspondentie hierover wijst indiener echter op de verwarring rond de locatie van de boogkas, waardoor volgens indiener bij gemeente het idee is ontstaan dat de kas al ingetekend zou zijn. De boogkas staat volgens indiener echter niet op perceel 2406 (het perceel van de buurman) maar op perceel 2405.
Verzoek is om de boogkas positief te bestemmen door middel van intekenen op de plankkaart, als volgt: de grond onder de kas de bestemming 'Bedrijf terug te geven met de afmetingen 4.4m x 18m.
2. Verzoek om de bouwstop van 7 mei 2015 op te heffen. Met de ter inzage legging van Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Verzamelplan 2017' is immers concreet zicht op legalisatie ontstaan welke voorziet in de betreffende legalisatie.

Reactie van de gemeente

1. Uit bouwvergunning 2008-102, verleend op 12 juni 2008 (bouwvergunning voor het vernieuwen van een folietunnelkas aan de Middelweg West 7), blijkt dat ter plaatse, d.w.z. aan de zuidzijde van het perceel 2405 tegen de grens met perceel 2406, inderdaad sprake was van een vergunde kas. Op de bij gemeente beschikbare luchtfoto's van 2008 en 2011 is inderdaad een tunnelfoliekas aanwezig. Echter, op de luchtfoto van 2014 (en verder: 2015 en 2016) is geen kas meer aanwezig en is het veld ter plaatse leeg. De kas is verwijderd. Indien een vergunninghouder het vergunde bouwwerk verwijdert, vervalt daarmee de bouwvergunning. Dit betekent dat hier geen bouwvergunning meer geldt. Indien eigenaar ter plaatse een nieuwe kas wil realiseren is een nieuwe vergunningaanvraag de enige juiste weg.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. De bouwstop kan worden opgeheven na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan. Het is niet toegestaan om eerder dan na schriftelijke bevestiging van de gemeente dat de bouwstop inderdaad opgeheven is, de bouw voort te zetten. Het verzoek om de bouwstop al eerder op te heffen wordt niet gehonoreerd omdat dit ten eerste in strijd is met

de rechtszekerheid en ten tweede, gezien de aard van de activiteit, namelijk bouwen, onomkeerbare gevolgen zou kunnen hebben.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

10. Graaf van Lynden van Sandenburgweg 13, 3962 RB Wijk bij Duurstede

Zaaknummer: 6568

Ontvangstdatum: 21 maart 2017

Inhoud van de zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de ontwikkeling aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 11 te Wijk bij Duurstede (bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen).

Reactie van de gemeente

De zienswijze is op 21 april 2017 ingetrokken door indiener.

De zienswijze is vervallen.

11. Aalswaard 50, 3962 MZ Wijk bij Duurstede

Zaaknummer: 6568

Ontvangstdatum: 21 maart 2017

Inhoud van de zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de ontwikkeling aan de Aalswaard 50 te Wijk bij Duurstede (uitbreiding WSV Rijn en Lek tot 250 ligplaatsen en uitbreiding parkeerterrein).

De zienswijze richt zich tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting parkeren, zowel op het aspect aantal te realiseren plaatsen als op het aspect moment van dit aantal te realiseren parkeerplaatsen.

1. Met betrekking tot het verplicht te realiseren aantal parkeerplaatsen van 125 (regels artikel 9.4.1 onder b):
Aangegeven wordt dat bij het huidige aantal ligplaatsen van 190 er nu ongeveer 75 parkeerplaatsen zijn, met daarbij een verhouding van 0,4 parkeerplaats/ligplaats. Het verzoek is om de verhouding van 0,4 te handhaven, ook in het geval van 250 ligplaatsen, en wel om de volgende redenen:
 - a. De praktijk heeft de laatste jaren aangetoond dat dit aantal voldoende is. Bij de uitbreiding zal het aantal kleine boten verhoudingsgewijs toenemen. De kleine boten worden voor een significant deel door jeugd gebruikt die niet met de auto komt.
 - b. WSV Rijn en Lek wijst de leden actief erop om op mooie dagen, waarop de parkeerdruk het hoogst is, zoveel mogelijk met ander vervoer te komen. Dit is ook succesvol omdat op mooie dagen mensen toch al geneigd zijn om te gaan fietsen.
 - c. Bij andere jachthavens varieert de CROW waarde tussen 0,3 tot 0,5, waarbij de waarde het meest afhankelijk is van de afstand van een jachthaven tot aan de bebouwde gebieden. WSV Rijn en Lek ligt op loop/fiets afstand van de bebouwde kom.
 - d. Landelijk zijn er nog geen CROW-normen voor jachthavens. 0,4 is daarom een reële norm.

2. Met betrekking tot het moment van realiseren van het aantal parkeerplaatsen van 125 (regels artikel 9.4.1 onder b):

Er wordt op gewezen dat de uitbreiding van het aantal ligplaatsen niet in één keer plaatsvindt maar over meerdere jaren. Dat heeft te maken met het feit dat de uitbreiding op verschillende plekken in de haven zal gebeuren en de jaarlijks beschikbare financiën.

Verzoek om de regel als volgt aan te passen:

“Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend een uitbreiding van het aantal ligplaatsen zonder dat daarbij binnen 12 maanden na aanleg van deze uitbreiding, het evenredig aantal nieuwe parkeerplaatsen is gerealiseerd. Daarbij moet op elke nieuwe ligplaats binnen het bestemmingsvlak 0,4 parkeerplaats worden gerealiseerd.”

Reactie van de gemeente

1. Ten tijde van de beoordeling van het principeverzoek is de norm voor de parkeerbehoefte gebaseerd op het kental uit de CROW publicatie 182 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ (2012). In deze publicatie wordt het kental 0,5 tot 0,7 gehanteerd. De toelichting van het bestemmingsplan beschrijft dit (bijlage 3 bij toelichting: pagina 87). Gelet op de beschikbare ruimte en de bestaande parkeerdruk, waarvan indiener zelf aangeeft dat deze feitelijk lager is dan de ondergrens van 0,5, is bij de beoordeling van de plannen geoordeeld dat een norm van 0,5 als minimale grens volstaat. Deze lijn is voortgezet in de Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede (2016). In deze nota wordt het kental voor een jachthaven gesteld op 0,7, waarbij de aantekening is dat van (onder andere) deze functie alleen een globaal kental gegeven is ten behoeve van een eerste globale bepaling van de parkeerbehoefte. Een definitieve bepaling van de parkeervraag zal bepaald moeten worden op basis van te verwachten bezoekersaantallen. In het geval van de jachthaven WSV Rijn en Lek heeft deze beoordeling plaatsgevonden. De norm is gesteld op 0,5 waarbij als uitgangspunt genomen is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost zodat niet op de openbare weg of elders in de omgeving (binnen natuurgebied) wordt geparkeerd. Aan deze norm wordt de WSV Rijn en Lek gehouden. Realisatie van minimaal 125 parkeerplaatsen is derhalve noodzakelijk via de voorwaardelijke verplichting. Het college acht het, ondanks de door indiener aangevoerde argumenten, van belang dat minimaal de norm van 0,5 wordt aangehouden. Het is niet toegestaan om te parkeren op de Aalswaard. Indien wordt geconstateerd dat dit alsnog, bijvoorbeeld op drukke dagen gebeurt, zullen foutparkeerders worden beboet. Met deze norm hoopt de gemeente deze situatie echter te voorkomen.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. Gelet op het belang van accommodatie van de parkeerbehoefte wordt de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan wenselijk geacht. Binnen de voorwaardelijke verplichting is een flexibiliteit van een jaar opgenomen. De verplichting is daarmee niet onredelijk in verhouding tot het algemeen belang. Daarnaast is de inschatting dat, gezien de huidige situatie op het parkeerterrein, de herinrichting van zowel bestaand als nieuw parkeerterrein met relatief eenvoudige ingrepen is te realiseren. Een termijn van een jaar na aanleg van de 191e ligplaats, d.w.z. nadat de uitbreiding van ligplaatsen is aangevangen, wordt ook om deze reden voldoende geacht. De WSV Rijn en Lek wordt als initiatiefnemer in dit bestemmingsplan ook geacht de kosten te kunnen dragen in het kader van de economische uitvoerbaarheid.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

12. Lekdijk West 16, 3961 MC Wijk bij Duurstede

Zaaknummer: 6568

Ontvangstdatum: 22 maart 2017

Inhoud van de zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de ontwikkeling aan de Lekdijk West 16 te Wijk bij Duurstede (planologisch mogelijk maken paardencoaching).

1. Om toekomstige misverstanden over het gebruik van het perceel ten behoeve van paardencoaching in de toekomst te voorkomen graag het begrip "paardencoaching" opgenomen in de begripsbepaling (regels: hoofdstuk 1) en wel als volgt:

“paardencoaching:

Het bedrijfsmatig coachen van mensen met behulp van paarden, eventueel in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden, het trainen van paarden ten behoeve van de paardencoaching en/of horeca (kantine/leslokaal) als nevenactiviteit ten dienste van de paardencoaching.”

Reactie van de gemeente

Het belang van het opnemen van een omschrijving van ‘paardencoaching’ onder de begripsbepalingen (hoofdstuk 1 van de regels) wordt onderkend. Hierbij wordt aangetekend dat de horeca enkel en alleen ten dienste kan staan van de paardencoachingactiviteiten en niet los daarvan kan worden uitgebaat. De omschrijving van het begrip is in die zin afdoende.

Deze zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in het onderstaande kader.

In hoofdstuk 1 (begripsbepaling) wordt het volgende begrip toegevoegd:

paardencoaching:

Het bedrijfsmatig coachen van mensen met behulp van paarden, eventueel in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden, het trainen van paarden ten behoeve van de paardencoaching en/of horeca (kantine/leslokaal) als nevenactiviteit ten dienste van de paardencoaching.

13. Aalswaard 10, 3962 MZ Wijk bij Duurstede

Zaaknummer: 6568

Ontvangstdatum: 23 maart 2017

Inhoud van de zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de ontwikkeling aan de Aalswaard 50 te Wijk bij Duurstede (uitbreiding WSV Rijn en Lek tot 250 ligplaatsen en uitbreiding parkeerterrein).

Achtergrond van de zienswijze:

Jachthaven De Lunenburg heeft op 29 januari 2013 een principeverzoek ingediend voor uitbreiding van de jachthaven tot 470 ligplaatsen, een aantal recreatieve activiteiten op of aan het water (zoals ligweides, barbecue-vlotten, zwembad en horeca op de steiger), in pandige horeca (restaurant) en een wellnessfunctie, alsmede toevoeging van de functie van verblijfsrecreatie (via zogenaamde riverlodges).

Dit verzoek is door het college beoordeeld in samenhang met het op 23 januari 2013 ingediende principeverzoek van WSV Rijn en Lek. Het verzoek van WSV Rijn en Lek hield uitbreiding van het aantal ligplaatsen van 190 naar 250 in, met daaraan gerelateerd een uitbreiding van het bijbehorende parkeerterrein.

De werkwijze van het in samenhang beoordelen van beide verzoeken is per brief d.d. 12 maart 2013 aan beide jachthavens meegedeeld door de gemeente. De gezamenlijke beoordeling is naar aanleiding van een zienswijze (d.d. 01-07-2014) van jachthaven De Lunenburg op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied nogmaals bevestigd in het antwoord op deze zienswijze.

Eind mei 2015 is er helderheid ontstaan over de maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor beide jachthavens in het kader van EHS en Natura2000. Dit is van groot belang geweest voor de standpuntbepaling van het college. Uiteindelijk heeft er een belangenafweging plaatsgevonden waarin alle facetten zijn meegenomen.

Bij besluit van 7 juli 2015 heeft het college uitspraak gedaan via een principebesluit en daarmee beide jachthavens ruimte gegeven om onder voorwaarden in een bestemmingsplanprocedure hun plannen uit te kunnen werken.

1. Het verzoek van de WSV Rijn en Lek, dat is gehonoreerd door het college op 7 juli 2015, is wel in voorliggend bestemmingsplan uitgewerkt. Het (eveneens deels gehonoreerde) verzoek van De Lunenburg niet. Hierdoor ontbreekt nu de integrale beoordeling ten aanzien van WSV Rijn en Lek. Dit is in strijd met de uitgangspunten van de brief van 12 maart 2013. Het traject dat moet leiden tot samenhang in de ontwikkelingen en een integrale benadering van het gebied heeft de gemeente blijkbaar verlaten. De condities voor een integrale verankering van alle plannen binnen dit uiterwaardengebied worden hierdoor op voorhand beperkt. Inmiddels is jachthaven De Lunenburg een traject ingeslagen met de Provincie Utrecht, om toch plannen te verwezenlijken (*red. gemeente: jachthaven de Lunenburg heeft in december 2016 een nieuw plan bij gemeente neergelegd dat nog niet is uitgewerkt in een formeel principeverzoek*). Waar jachthaven De Lunenburg inmiddels dus is aangehaakt bij de integrale gebiedsontwikkeling Lunenburgerwaard, wordt voor WSV Rijn en Lek nu gekozen voor een individuele invulling. Hierin zit een inconsistentie die grote gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van jachthaven de Lunenburg.
2. In het principebesluit van 7 juli 2015 verleent het college medewerking aan de plannen van jachthaven De Lunenburg onder een aantal voorwaarden. Verwacht mag worden dat deze voorwaarden ook voor vergelijkbare ontwikkelingen elders in de gemeente gelden. Een aantal van die voorwaarden wordt door indiener zeer zeker ook van belang bij geacht voor de uitbreiding van WSV Rijn en Lek. Het gaat dan in ieder geval om:
 - Luchtkwaliteitsonderzoek om zo de effecten van de verkeersbewegingen op het natuurgebied te duiden;
 - Economische uitvoerbaarheid aantonen met bankgarantie;
 - Aandacht voor stikstofdepositie.Aandacht voor deze punten ontbreekt echter in zijn geheel.
3. Op pagina 23 van de toelichting staat dat aan de Aalswaard 2 jachthavens op korte afstand liggen en dat zij elkaar beconcurreren. Bij de eerdere uitbreidingen van WSV Rijn en

Lek is gebleken dat die uitbreiding niet voorziet in een uitbreidingsbehoefte, doch slechts in verplaatsing van boten van de Lunenburg naar Rijn & Lek. De vorige uitbreiding van WSV Rijn en Lek, die plaatsvond aan het begin van de crisis, heeft mede geleid tot grote financiële problemen bij Jachthaven de Lunenburg. De concurrentie is immers groot. Dat blijkt ook uit diverse mails die door de WSV zijn gestuurd naar klanten van Jachthaven de Lunenburg, waarin de WSV actief ligplaatsen aanbood. Dat nu wederom een uitbreiding van de WSV plaatsvindt, zonder dat naar de samenhang is gekeken is een groot gemis.

4. Er is onvoldoende juridische onderbouwing voor uitbreiding van het aantal ligplaatsen bij WSV Rijn & Lek. De ladder voor duurzame verstedelijking is namelijk onjuist ingevuld voor alle drie treden:
 - Trede 1: De "Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Uitbreiding WSV Rijn & Lek" gaat niet in op de wettelijke verplichting dat er aangetoond moet zijn dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Slechts wordt vermeld dat de WSV een wachtlijst heeft en dus voorziet in een behoefte. De regionale behoefte is echter niet onderzocht.
 - Trede 2: Om de voorkeur voor herstructurering of transformatie te kunnen invullen, dient allereerst gekeken te worden of de behoefte die nu op de WSV Rijn & Lek wordt geprojecteerd niet beter op een andere locatie kan worden ingevuld, bijvoorbeeld op de naastliggende jachthaven de Lunenburg. In tegenstelling tot WSV Rijn & Lek biedt jachthaven de Lunenburg veel meer voorzieningen voor onderhoud en jaarrond stalling door de uitgebreide winterstalling. Deze mogelijkheden zijn niet onderzocht.
 - Trede 3: de locatie van de jachthaven heeft volgens de "Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Uitbreiding WSV Rijn & Lek" een multimodale ontsluiting omdat er een dijkweggetje loopt dat toegang geeft aan voetgangers, fietsen en auto's. Daarbij zijn er wel 2 buslijnen in de kern van Wijk bij Duurstede. Dit mag echter niet worden opgevat als een multimodale ontsluiting.
5. Uitbreiding van WSV Rijn en Lek vindt plaats op drie plekken: twee in het water en één in de uiterwaarden. Alle drie locaties vallen geheel of gedeeltelijk binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Binnen de EHS en NNN zullen verloren gegane natuurwaarden gecompenseerd moeten worden met mitigerende maatregelen. Het bijgevoegd landschappelijk inrichtingsplan voldoet niet aan deze eis. Het inrichtingsplan betreft uitsluitend een analyse van de gevolgen van de uitbreiding van de parkeerplaatsen en biedt enige compensatie door aanpassing van de beplanting daar rondom. Op geen enkele wijze houdt dit inrichtingsplan rekening met de uitbreiding van de ligplaatsen binnen EHS en NNN. Voor de uitbreidingen in het water is geen studie verricht en wordt geen compensatie geboden voor de verloren gegane natuurwaarden. Wegens het ontbreken daarvan handelt u in strijd met het natuurbeleid en kan de uitbreiding van het aantal ligplaatsen niet plaatsvinden. Verzocht wordt de uitbreiding van ligplaatsen te schrappen wegens strijd met de wet.

Er zijn vele mogelijkheden om wel degelijk compensatie te bieden, zoals jachthaven de Lunenburg in haar nieuwe plannen laat zien.
6. De WSV creëert onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Nu reeds ontstaan er grote problemen met het parkeren op de dijk, waardoor het achterliggende gebied (bedrijven en woningen) niet meer bereikbaar is voor klanten, bewoners, recreanten en hulpdiensten. De parkeernorm die het CROW hanteert is 2 parkeerplaatsen per 3 ligplaatsen. In de voorgestane situatie dient de WSV Rijn & Lek dan ook te beschikken over $(250 \times 2/3 =) 167$

parkeerplaatsen. Er worden er volgens de tekening 126 gecreëerd, waardoor er een tekort blijft van 41 parkeerplaatsen. In de CROW normen wordt geen rekening gehouden met de 10 drukste dagen, waardoor het tekort aan parkeerplaatsen circa 10 dagen per jaar nog groter zal zijn. Op overige drukke dagen zullen "slechts" 41 auto's op de dijk (Aalswaard) moeten parkeren. De dijk kan deze druk niet opvangen, met een zeer gevaarlijke situatie als gevolg, voor de gebruikers zelf, voor de achterliggende bedrijven en woningen en voor de hulpdiensten die het achterland niet meer kunnen bereiken.

Indien het terrein verhard zou worden, is om aan de normen te voldoen een terrein nodig van 3100-3500 m². Het deel dat nu binnen de bestemming jachthaven komt te liggen is naar verwachting voldoende groot om een parkeerterrein van die omvang te realiseren, mits deze wordt verhard. Doordat het terrein echter onverhard blijft, neemt de ruimtebehoefte met circa 50% toe. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat aan de parkeernorm kan worden voldaan. Dit aspect is in het bestemmingsplan niet meegewogen. Noch is meegewogen dat er zeer riskante situaties kunnen ontstaan indien het parkeerterrein vol is en mensen op de dijk parkeren. Het feit dat achterliggende bedrijven en woningen dan niet meer bereikbaar zijn voor hulpdiensten zou ook door u onacceptabel moeten worden geacht.

7. Verzocht wordt om dit deel van het bestemmingsplan (op dit moment) niet vast te stellen en in overleg te treden met jachthaven De Lunenburg om plannen in het uiterwaardengebied in samenhang te ontwikkelen, mede om te voorkomen dat in strijd wordt gehandeld met artikel 3:4 Awb.

Verzocht wordt dit deel van de ontwikkeling niet vast te stellen omdat er een volwaardig alternatief voor dit plan is. Dat alternatief heeft u in uw visie uit 2013 reeds verwerkt en gaat uit van een integrale ontwikkeling van WSV Rijn en Lek, jachthaven de Lunenburg, de Gravenbol en het tussenliggende gebied. Een integrale benadering voorkomt dat de condities voor een integrale verankering van alle recreatieve en ecologische plannen op voorhand beperkt worden door individuele acties. Het lijkt me verstandig die lijn weer op te pakken en dit deel van het bestemmingsplan op dit moment niet vast te stellen.

Reactie van de gemeente

1. De visie van indiener (namens jachthaven de Lunenburg) dat de integrale beoordeling ten aanzien van uitbreiding van beide jachthavens nu ontbreekt wordt niet door het college gedeeld. Juist omdat een integrale beoordeling nodig was heeft het college ervoor gekozen om deze beoordeling niet pas te laten plaatsvinden in de fase waarin het naar het oordeel van het college niet hoort, namelijk in een bestemmingsplanprocedure. Een bestemmingsplanprocedure is slechts het juridisch sluitstuk van wat (en onder welke voorwaarden) wenselijk of niet wenselijk wordt geacht. Juist daarom gaat aan een bestemmingsplanprocedure altijd de fase van het principeverzoek vooraf. In de brief d.d. 12 maart 2013 is niet gesteld dat beide (deels) gehonoreerde principeverzoeken gelijktijdig moeten worden uitgewerkt in één en dezelfde bestemmingsplanprocedure. In de genoemde brief is uitgesproken dat beide principeverzoeken in samenhang beoordeeld moesten worden, zodat het college kon beoordelen of en hoe (onder welke voorwaarden) de beide verzoeken zouden kunnen worden uitgewerkt in de fase van juridische vastlegging, d.i. het bestemmingsplan. Dat indiener van zienswijze nu van mening is dat de integrale beoordeling begint te ontbreken heeft ook te maken met de nieuwe plannen van jachthaven de Lunenburg zelf. In december 2016 heeft jachthaven de Lunenburg een geheel nieuw plan bij de gemeente neergelegd. Dit plan, dat momenteel nog slechts ambtelijk en bij wijze van pre-scan op een nieuw

principeverzoek wordt bestudeerd, wijkt in grote mate af van het principeverzoek waarover het college zich op 7 juli 2015 (onder voorwaarden) positief heeft uitgesproken. Jachthaven de Lunenburg is reeds sinds het principebesluit d.d. 7 juli 2015 uitgenodigd om ook, net als de WSV Rijn en Lek, een aanvraag voor een bestemmingsplanprocedure in te dienen. Dit kan echter op dit moment enkel op basis van het besluit van het college d.d. 7 juli 2015. Onder de in dat besluit gestelde voorwaarden mag en kan een bestemmingsplanprocedure worden gestart. Jachthaven De Lunenburg wordt hierdoor niet benadeeld ten opzichte van WSV Rijn en Lek: ook jachthaven de Lunenburg mag een bestemmingsplanprocedure gaan doorlopen, echter: enkel onder de voorwaarden zoals gesteld in het besluit van het college d.d. 7 juli 2015.

De situatie die nu echter ontstaan is, is dat WSV Rijn en Lek op basis van het principebesluit van juli 2015 een aanvraag bestemmingsplan heeft gedaan (die heeft geleid tot voorliggend bestemmingsplan) en De Lunenburg niet. Richting WSV Rijn en Lek zou het niet eerlijk geweest zijn om de aanvraag bestemmingsplan te weigeren omdat De Lunenburg geen aanvraag deed (en later bleek de eigen plannen geheel te willen wijzigen). Er ligt immers een positief collegebesluit onder de aanvraag bestemmingsplan van WSV Rijn en Lek. WSV Rijn en Lek was en is daarmee gerechtigd om de aanvraag bestemmingsplan te doen.

Dit leidt ook tot de notie dat jachthaven de Lunenburg, door recentelijk met een wezenlijk ander plan te komen, zelf handelt in strijd met de samenhang en ingaat tegen de eerder, zorgvuldig gemaakte, gezamenlijke beoordeling.

Het college kan zich om deze redenen niet vinden in de visie van indiener dat WSV Rijn en Lek op dit moment een individueel pad zou bewandelen en ook niet in de visie dat jachthaven de Lunenburg nu onevenredig geraakt zou worden. Evenmin vindt het college zich in de visie van indiener dat de gemeente de integrale benadering van het gebied zou hebben verlaten. De gemeente blijft op het standpunt staan dat jachthaven de Lunenburg zijn plannen mag uitwerken in een bestemmingsplanprocedure onder de voorwaarden zoals gesteld op 7 juli 2015. Op 8 juli 2015, daags na het collegebesluit, heeft jachthaven de Lunenburg een brief ontvangen waarin het college het volgende meedeelt:

“Wij menen dat dit besluit perspectief biedt voor de jachthaven. Om daadwerkelijk voortgang te kunnen maken, is het nodig dat u expliciet een verzoek indient om een bestemmingsplan op te laten stellen (die voldoet aan eerder genoemde voorwaarden).”

Dat dit verzoek door jachthaven de Lunenburg niet gedaan is, is geen verantwoordelijkheid van de gemeente. De uitnodiging staat echter onverkort.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. Indiener stelt dat de voorwaarden die aan de Lunenburg zijn meegegeven ook voor WSV Rijn en Lek zouden moeten gelden. In zekere zin kan het college zich vinden in de visie van indiener dat de ontwikkelingen van beide jachthavens vergelijkbaar zijn. Immers, het gaat in beide gevallen om jachthavens en zij liggen beide in hetzelfde gebied. Het verzoek (in de zin van het te realiseren programma) van de Lunenburg verschilde echter dusdanig van het verzoek van WSV Rijn en Lek dat beide jachthavens in het collegebesluit hun eigen voorwaarden hebben meegekregen waaronder zij mogen meedoen aan een bestemmingsplanprocedure. De voorwaarden uit het besluit worden hieronder nogmaals geciteerd: “

1. *Medewerking te verlenen aan het initiatief van watersport Vereniging Rijn en Lek onder voorwaarden dat, voordat een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd:*

- *er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarbij in ieder geval voldaan moet worden aan de ladder van de duurzame verstedelijking;*
 - *er een planschaderisico-overeenkomst ondertekend is;*
 - *er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van het parkeerterrein;*
 - *er rekening wordt gehouden met wenselijke situering van het bestemmingsvlak in relatie tot de gebiedsontwikkeling in de Lunenburgerwaard;*
 - *gelijk met het bestemmingsplanproces moet beoordeeld worden of het initiatief mer plichtig is;*
2. *Medewerking te verlenen aan het in pandig gedeelte van het initiatief van jachthaven De Lunenburg onder voorwaarden dat, voordat een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd:*
- *er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarbij in ieder geval voldaan moet worden aan:*
 - o *de ladder van de duurzame verstedelijking, waarin het nodig is een onderzoek te doen naar de behoefte van de voorgenomen functies;*
 - o *een luchtkwaliteitsonderzoek om zo de effecten van de verkeersbewegingen op het natuurgebied nader te duiden;*
 - o *een geluidsonderzoek dat inzicht geeft in de geluidsbelasting in pandig en op de gevel van de verblijfsruimten;*
 - o *onderzoek naar het grondwater dat inzicht verschaft in de mate van grondwater- verontreiniging;*
 - o *met het bestemmingsplanproces moet via een passende beoordeling duidelijk zijn of het initiatief wel of niet mer- plichtig is;*
 - *vanuit de natuurtoets is het nodig om in het kader van het bestemmingsplan:*
 - o *na te zien op het feit dat het voorgenomen programma in het bestemmingsplan niet groter is dan wat in de natuurtoets is aangegeven;*
 - o *op te nemen dat er geen buitenevenementen met versterkte muziek of vuurwerk-elementen mogen plaatsvinden;*
 - *mocht blijken dat hiertoe wel de wens bestaat, dan is nader onderzoek nodig;*
 - o *een lichtplan te maken om zo de gevolgen van de ontwikkeling op meervleer-muizen te minimaliseren;”*

Aan alle voorwaarden uit het collegebesluit heeft WSV Rijn en Lek voldaan. Hiervoor wordt verwezen naar de volgende bijlagen bij het ontwerp-bestemmingsplan:

- Bijlage 3 bij toelichting: “Landschappelijke uitgangspunten Aalswaard 50 te Wijk bij Duurstede, Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, 18 november 2016.”
- Bijlage 6 bij toelichting: “Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Uitbreiding Jachthaven Rijn & Lek, 22 november 2016, SAB B.V. “
- Bijlage 7 bij toelichting: “Vormvrije m.e.r.-beoordeling uitbreiding jachthaven Rijn & Lek, SAB, 1 december 2016”
- Bijlage 15 bij toelichting: “Aalswaard 50 (WSV) indeling parkeervakken”

Hierbij wordt aangetekend dat bijlage 3 en 15 in de regels van het bestemmingsplan zijn uitgewerkt als voorwaardelijke verplichting.

Een onderzoek naar de stikstofdepositie heeft plaatsgevonden met het rekenprogramma AERIUS. Verwezen wordt naar pagina 79 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de jachthaven een planschadeovereenkomst ondertekend aan gemeente retour gezonden.

Het college bestrijdt hiermee de visie van indiener dat aandacht voor deze punten in zijn geheel zou ontbreken. Het college is van mening dat er niet is bespaard op het nodige onderzoek en de ontwikkeling hiermee voldoende zorgvuldig is onderzocht.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. Het is bekend dat klanten van Lunenburg op de wachtlijst staan bij WSV Rijn en Lek. Deze notie is opgenomen in het collegebesluit d.d. 7 juli 2015. Hierin staat het volgende: *“Zodra Rijn en Lek uitbreidt, zullen zij een ligplaats innemen bij Rijn en Lek. Dit heeft te maken met het lagere tarief dat Rijn en Lek berekent voor een ligplaats. In theorie betekent dit een verlies aan inkomsten voor Lunenburg. Dit is echter geen planschade in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Aan de Lunenburg wordt echter eveneens perspectief geboden (de in pandige functieverandering) die meer inkomsten gaat opleveren voor dit bedrijf. Op langere termijn is uitbreiding van het aantal ligplaatsen voor De Lunenburg ook mogelijk, maar dan kan alleen als er op een hoger gebiedsniveau recreatiefuncties verdwijnen (zie paragraaf Optie lange termijn).”*

Het is een gegeven dat beide jachthavens tot elkaar zijn veroordeeld. Zij delen hun belang voor een aantrekkelijk en populair rivierfront. Zij zijn echter ook concurrenten van elkaar. Door de verschillende bedrijfsvoering (stichting versus commercieel bedrijf) in relatie tot de ligging in elkaars nabijheid leidt dit tot spanningen. Met het collegebesluit d.d. 7 juli 2015 worden beide jachthavens voorzien in ontwikkeling op de korte termijn en kunnen beide verder met de stap van de bestemmingsplanprocedure. Jachthaven De Lunenburg heeft meer ambities, maar heeft in het voortraject ook regelmatig aangegeven de aanvraag als een groeimodel te zien. Onderhavig besluit is voldoende om een begin te maken met de geambieerde groei.

Op 30 juni 2015 heeft de raad de Visie Rivierfont besproken aan de hand van een reeks initiatieven, waaronder die van de jachthavens. Geconstateerd werd dat deze verzoeken een enigszins zelfstandig karakter hebben. De jachthavens kunnen nu autonoom groeien. Met deze groei zijn de grenzen van de natuurwaarden bereikt. Om verder door te groeien, is het nodig elders recreatiefuncties in te leveren, ofwel plussen en minnen via de Gravenbol. Dit is een scenario dat niet met deze verzoeken concreet wordt. Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan is dit scenario ook nog niet helder. De ratio is en blijft echter wel dat beide jachthavens op korte termijn verder moeten kunnen gaan.

Hier wordt nog aan toegevoegd dat de uitbreiding van het aantal ligplaatsen van 190 naar 250, zoals met voorliggend bestemmingsplan juridisch vastgelegd wordt, niet strijdig is met de Visie Rivierfront. Pagina 27 van de Visie Rivierfront stelt zeer concreet: *“uitbreiden van het aantal ligplaatsen van jachthaven Rijn&Lek tot 250 ligplaatsen.”*

Het sturen van mails door WSV Rijn & Lek aan klanten van de Lunenburg is overigens geen argument om de ontwikkeling van WSV tegen te houden. Het is een gegeven in Nederland dat bedrijven concurreren om elkaars klanten en over het algemeen staat de overheid terughoudend in ingrijpen in deze marktwerking. Het staat de klant vrij om zelf, ongeacht ontvangen mails, te kiezen voor de jachthaven die het beste aanbod heeft.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

4. De toets ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen aan de hand van de aanvraag. Op het moment van toetsing was in geenszins helder of jachthaven De Lunenburg op een zeker moment alsnog zou komen met een aanvraag bestemmingsplanprocedure. De uitbreiding van WSV Rijn en Lek is derhalve op zijn merites beoordeeld. Het onderzoek in deze vorm wordt door het college als ruim voldoende beoordeeld. Over de interpretatie van het invullen van de treden kan getwist worden (bijvoorbeeld ten aanzien van de interpretatie van multimodale ontsluiting) maar de interpretatie zoals gehanteerd in dit specifieke onderzoek is, hoewel nadelig voor indiener van zienswijze, in den lande gebruikelijk.

Het instrument van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt evenwel per 1 juli a.s. vereenvoudigd. Kort gesteld vervallen de treden en zal er alleen nog sprake zijn van een verplichting om de behoefte te motiveren. Eenzelfde toets zal voor jachthaven de Lunenburg derhalve in een later stadium eenvoudiger zijn.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

5. De visie van indiener dat op geen enkele wijze rekening is gehouden met de uitbreiding van ligplaatsen binnen EHS en NNN en dat er voor de uitbreidingen geen studie is verricht en er geen compensatie wordt geboden voor de verloren gegane natuurwaarden kan het college niet plaatsen. Verwezen wordt hierom naar bijlage 4 bij de toelichting *“Natuurtoets uitbreiding jachthaven WSV Rijn en Lek, Toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur, 28 augustus 2014, Bureau Waardenburg bv, rapport nr. 14-130.”* Conclusie van het rapport is dat de gehele ontwikkeling de aanwezige natuurwaarden niet significant aantast. Er is in die zin wel degelijk onderzoek verricht. Dit heeft reeds plaatsgevonden in de fase van gezamenlijke beoordeling van de principeverzoeken van beide jachthavens, omdat op dat moment al werd onderkend dat dit, gezien de kwetsbaarheid van het gebied, een belangrijk item was en is. De conclusies van de natuurwaardenonderzoeken zijn, voordat het ter besluitvorming aan het college op 7 juli 2015 is aangeboden, ook opgestuurd aan de beide jachthavens en beide partijen hebben het voorgenomen besluit destijds positief ontvangen. Voor de WSV Rijn en Lek concludeert het natuurwaardenonderzoek o.a. het volgende: *“Negatieve effecten op het Natura 2000 gebied Rijntakken ten gevolge van uitvoering van de in deze rapportage getoetste planvoornemens van WSV Rijn en Lek zijn uitgesloten. Een Nbwet-vergunning is niet nodig geacht.”*

Strikt genomen bevinden de nieuwe ligplaatsen zich overigens buiten de EHS/NNN. Er is dus geen sprake van uitbreiding binnen deze gebieden zelf. Evenmin ligt de uitbreiding van het parkeerterrein binnen EHS/NNN. Exact op de plekken van uitbreiding zijn namelijk ‘uitsparingen’. Deze ruimtes zijn met voorliggend bestemmingsplan weliswaar ingevuld maar in het onderzoek door Bureau Waardenburg is geconcludeerd dat de uitbreidingen geen significante effecten hebben op de EHS/NNN. Hierbij is wel aangetekend dat het parkeerterrein op verantwoorde wijze dient te worden ingepast. Daartoe is door de landschapscoördinator Kromme Rijn een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (bijlage 3 bij toelichting: *“Landschappelijke uitgangspunten Aalswaard 50 te Wijk bij Duurstede, Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, 18 november 2016.”*). Dit bijgevoegd en voorwaardelijk verplicht inrichtingsplan is opgesteld in lijn met de voorwaarden gesteld in de conclusie van het natuurwaardenonderzoek.

In het kader van het vooroverleg zijn zowel onderzoek als landschappelijk inrichtingsplan beoordeeld en akkoord bevonden door de provincie Utrecht.

De opmerking dat “er vele mogelijkheden zijn om wel degelijk compensatie te bieden, zoals jachthaven de Lunenburg in haar plannen laat zien” kan het college derhalve niet plaatsen. Ook wordt niet begrepen of hier worden bedoeld de plannen van de Lunenburg waarover het college op 7 juli 2015 heeft besloten (waartoe door Bureau Waardenburg eveneens onderzoek is verricht, rapport d.d. 29 mei 2015) of de nieuwe plannen die in december 2016 ambtelijk bij de gemeente zijn neergelegd door de (deels) nieuwe eigenaren van De Lunenburg.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

6. Voor de bepaling van de parkeerbehoefte is het noodzakelijk geweest een objectief cijfer te kunnen gebruiken. Dit objectieve cijfer is gevonden in de kentallen van het CROW. In den lande is het een gebruikelijke praktijk om bij discussie terug te kunnen vallen op deze objectieve cijfers. Het college vindt daarom het gebruik van het CROW kental acceptabel. Daarnaast is het zo dat het CROW een cijfer van 0,5 tot 0,7 voor jachthavens hanteert en niet enkel 0,7. Gelet op de specifieke situatie is het college bij beoordeling van het principeverzoek en in deze bestemmingsplanprocedure uitgegaan van een cijfer van 0,5, zonder voorbij te gaan aan drukke dagen en onveilige situaties. Dit betekent dat er straks in ieder geval 125 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Deze kunnen ook worden gerealiseerd: het terrein biedt ruimte aan 130 parkeerplaatsen volgens de daartoe geldende NEN-normen voor grootte van rijpaden en parkeervakken. De stelling van indiener dat de ruimtebehoefte met 50% zou toenemen omdat het terrein onverhard blijft kan niet worden gevolgd en evenmin de stelling dat het niet waarschijnlijk is dat aan de parkeernorm wordt voldaan. De voorwaardelijke verplichting opgelegd aan WSV Rijn & Lek stelt immers dat aan de parkeernorm moet worden voldaan. Het voorkomen van de door indiener genoemde riskante situaties zijn door het college wel degelijk meegewogen bij bepaling van deze norm. Voor een nadere toelichting op dit onderwerp wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 11, punt 1, waarin de voorwaardelijke verplichting tot realisatie van minimaal 125 parkeerplaatsen ook aan de orde komt.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

7. Het college gaat niet mee in het verzoek van jachthaven De Lunenburg om het bestemmingsplan voor WSV Rijn en Lek niet vast te stellen. Gelet op het eerdere, zorgvuldig voorbereide collegebesluit van 7 juli 2015 en de discussie hierover in de raad d.d. 30 juni 2015 (genoemd onder punt 3) besluiten het college ertoe de ontwikkeling van WSV Rijn en Lek niet in de weg te staan. De raad heeft op 30 juni 2015 weliswaar geconstateerd dat zowel het verzoek van WSV Rijn en Lek als het verzoek van De Lunenburg een enigszins zelfstandig karakter hebben maar is ook van mening geweest dat beide jachthavens op korte termijn moeten kunnen groeien. Het ligt niet in deze lijn om de discussie weer van vooraf aan te starten gelet op de reeds gedane investeringen van WSV Rijn en Lek in de voorliggende bestemmingsplanprocedure. Jachthaven de Lunenburg is op dit moment gerechtigd en uitgenodigd om op basis van het collegebesluit d.d. 7 juli 2015 ook een aanvraag bestemmingsplan te doen. Op het moment dat ook die bestemmingsplanprocedure doorlopen is, zullen de grenzen van de natuurwaarden zijn bereikt. Om daarna nog verder te kunnen groeien, is het nodig elders recreatiefuncties in

te leveren, ofwel plussen en minnen via de Gravenbol. Dit is een discussie die in samenwerking met alle betrokken partijen waaronder gemeente, gebiedscoöperatie O-gen, de provincie Utrecht, Rijkswaterstaat nog zal moeten worden gevoerd.

Voor de ontwikkeling van De Lunenburg waarover het college op 7 juli 2015 heeft besloten geldt in ieder geval dat de inpandige ontwikkeling – dus de ontwikkelingen in het steenfabrieksgebouw – de aanwezige natuurwaarden niet significant aantast. De uitpandige ontwikkelingen tasten de aanwezige natuurwaarden wél significant aan. Daarmee zijn uitpandige ontwikkelingen op korte termijn niet mogelijk voor Lunenburg. Dit betekent niet dat er uitpandige ontwikkelingen in het geheel niet mogelijk zijn, er liggen mogelijkheden, maar die kunnen alleen op een hoger gebiedsniveau worden behaald. Dit is dus het deel waarover met genoemde partijen nog overleg moet worden gevoerd.

Indien jachthaven de Lunenburg inderdaad, zoals op dit moment bij de gemeente sinds december 2016 bekend, grotere en nieuwere plannen heeft dan die waarover het college op 7 juli 2015 heeft besloten, zal deze discussie spoedig verder opgepakt moeten worden. De ratio is en blijft op dit moment echter dat beide jachthavens op korte termijn verder moeten kunnen groeien.

Zoals reeds in de beantwoording onder punt 1 gesteld deelt het college de visie van indiener dat de integrale beoordeling ten aanzien van uitbreiding van beide jachthavens nu ontbreekt niet.

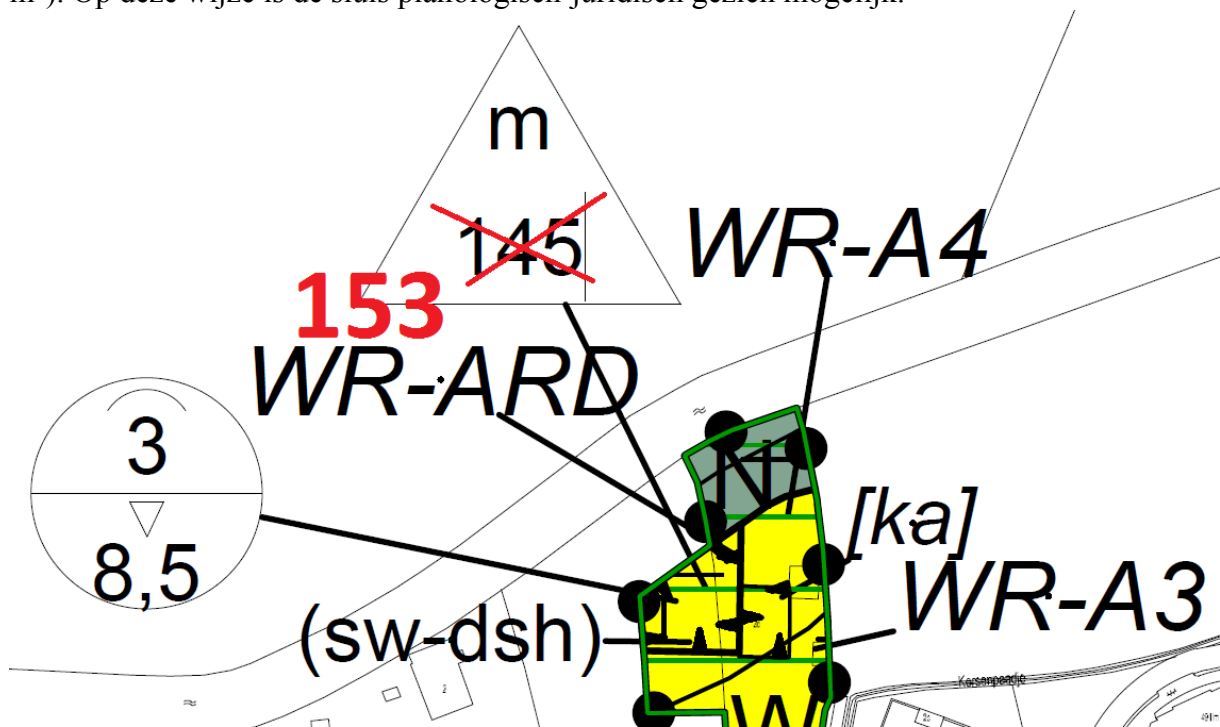
Reeds in het collegebesluit d.d. 7 juli 2015 voorzag het college dat vanuit jachthaven De Lunenburg geopperd zou kunnen worden om geen medewerking te verlenen aan het verzoek van WSV Rijn en Lek. Reeds toen oordeelde het college dat hiervoor geen goede redenen zijn aan te dragen. Het verzoek van WSV Rijn en Lek is integraal afgewogen en vanuit elk aspect zijn er geen overwegende bezwaren aan te dragen. In de bestemmingsplanprocedure is dit beeld bevestigd.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen

1. Ossenwaard 2D, Cothen (ontwikkelingslocatie 1.4 in dit verzamelplan)

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan staat een onjuiste maximale oppervlakte voor het te realiseren gebouw op locatie Ossenwaard 2D te Cothen. De oppervlakte van 145 m² wordt gecorrigeerd naar 153 m². Reeds in het ontwerpbestemmingsplan is namelijk gesteld dat een sluis het nieuwe gebouw met het bestaande hoofdgebouw kan verbinden. Deze heeft een oppervlakte van 7,5 meter, welke wordt opgeteld bij de oppervlakte van het nieuwe gebouw zelf (totaal wordt afgerond 153 m²). Op deze wijze is de sluis planologisch-juridisch gezien mogelijk.



2. Beschermd dorpsgezicht Cothen

In het ontwerpbestemmingsplan is het beschermd dorpsgezicht Cothen niet opgenomen. Gelet op de ernst van de omissie en de vooroverlegreactie van de provincie, is ervoor gekozen om alsnog een dubbelbestemming voor het beschermd dorpsgezicht in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht Cothen loopt tot buiten de bebouwde komgrenzen en valt deels in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2015. Ingevolge artikel 36 lid 1 van de Monumentenwet 1988 moet het beschermd dorpsgezicht in een bestemmingsplan opgenomen worden. In het bestemmingsplan Buitengebied 2015 ontbreekt echter een adequate regeling. Voor het gedeelte van het beschermd dorpsgezicht dat binnen het plangebied van het bestemmingsplan Cothen ligt, is deze regeling er wel. De omissie bestaat dus enkel ter plaatse van de percelen die in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 liggen.

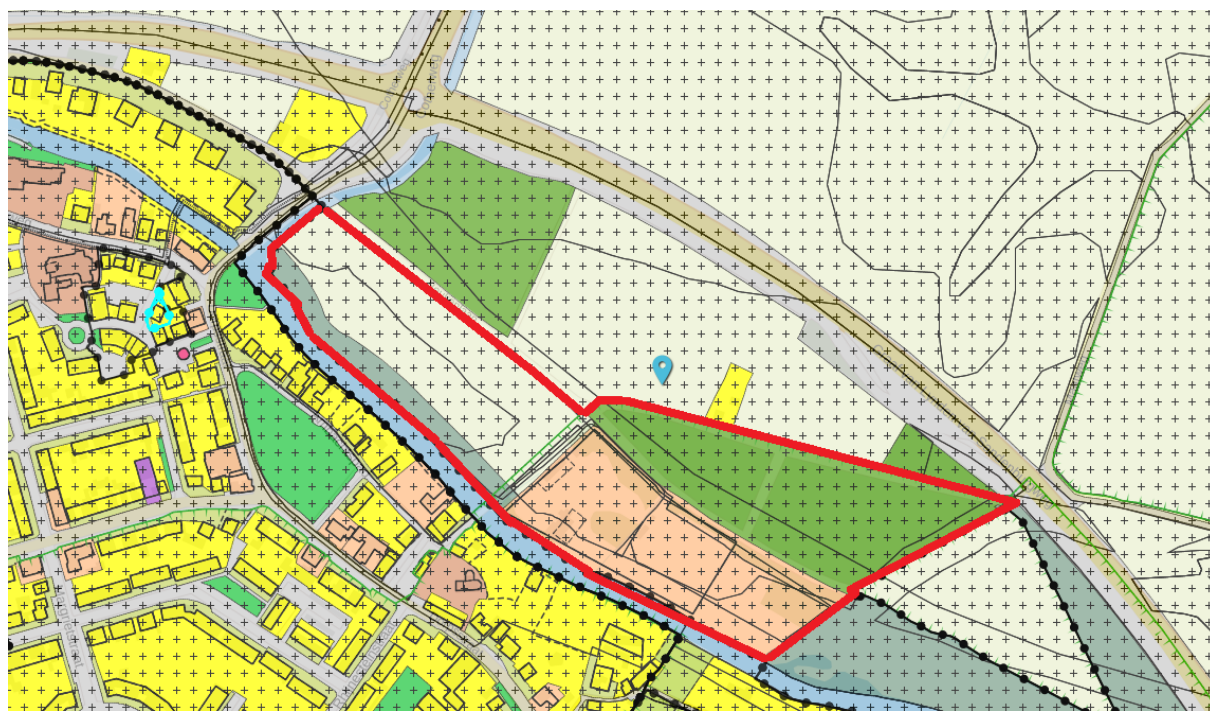
Gelet op ernst van de omissie, de opmerkingen van de provincie en de wettelijke verplichting is er alsnog voor gekozen om het beschermd dorpsgezicht op te nemen. Hiertoe wordt op de

in het rode kader aangegeven percelen de dubbelbestemming 'Waarde – beschermd dorpsgezicht' opgenomen.

Ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht kunnen nadere eisen worden gesteld aan bebouwing binnen de dubbelbestemming.



Het gehele beschermd dorpsgezicht Cothen



De percelen waarop de ambtshalve aanpassing betrekking heeft.

Het volgende artikel wordt aan de regels toegevoegd:

Artikel 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht'

1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen in samenhang met de schaal van de bebouwing.

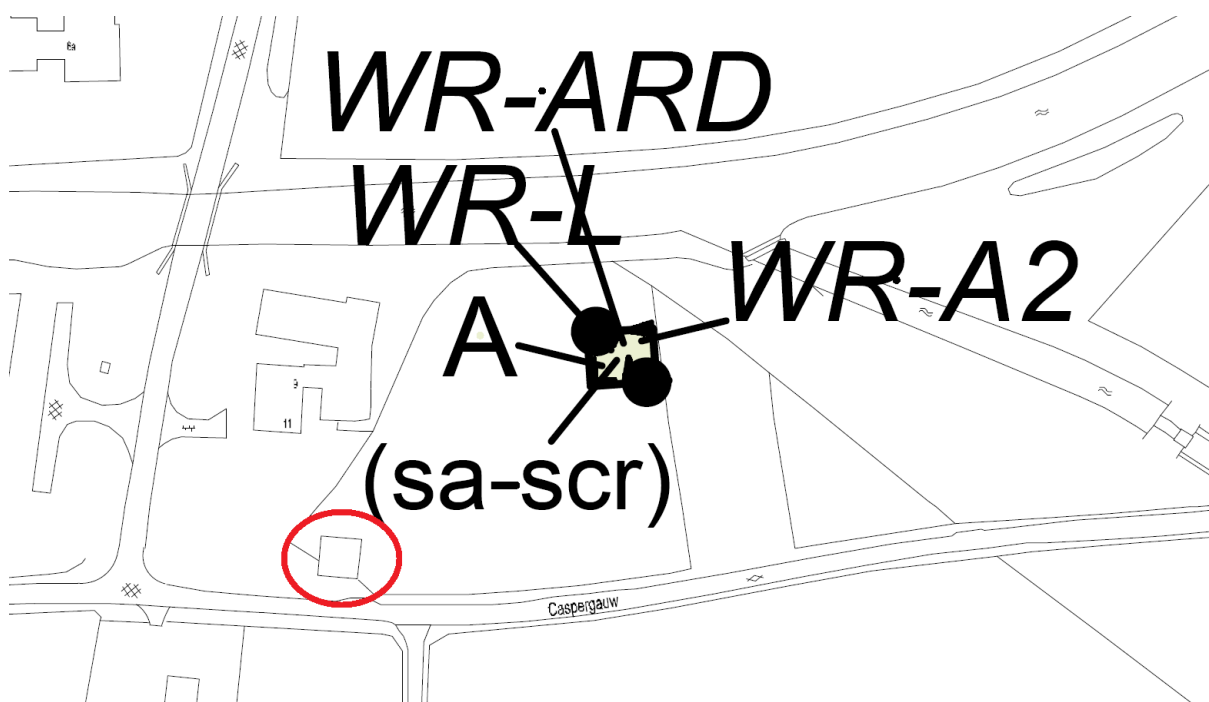
2 Nadere eisen

In aanvulling op het bepaalde voor de andere daar voorkomende bestemmingen kunnen burgemeester en wethouders ten aanzien van:

- het behoud en herstel van de historische samenhang van bebouwing, nadere eisen stellen aan de goothoogte, kapvorm en dakhelling van gebouwen;
- het behoud en herstel van de parcellering, nadere eisen stellen aan de situering en bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen.

3. Caspargauw to 1, Cothen (ontwikkelingslocatie 1.1 in dit verzamelplan)

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is de sloop van de oude schuur niet afdoende geregeld. Zoals het in het ontwerpbestemmingsplan geregeld is, wordt de oude schuur 'wegbestemd'. Dit is een manier om de schuur (uiteindelijk) te laten verdwijnen maar er bestaat ook gevaar van verkrotting. Om de situatie van verkrotting te voorkomen wordt de sloop van de oude schuur alsnog vastgelegd met een voorwaardelijke sloopverplichting. De oude schuur wordt dan op de verbeelding van dit bestemmingsplan als zodanig aangeduid met '*specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke sloopverplichting*'. In de regels wordt in het artikel Agrarisch de aanduiding '*specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke sloopverplichting*' opgenomen, inhoudende dat binnen een jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan de oude schuur gesloopt moet zijn. Dit geeft initiatiefnemer voldoende tijd om de bouw van de nieuwe schuur af te ronden en ten tijde van de nieuwbouw spullen opgeslagen te laten in de oude schuur. Initiatiefnemer is ambtelijk op de hoogte gesteld van deze aanpassing.



4. Omissie agrarische schuren in artikel ‘Agrarisch’

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsomschrijving van het artikel ‘Agrarisch’ onvolledig. De noodzakelijke regeling voor agrarische schuren ontbreekt, terwijl deze schuren wel aangeduid zijn op de verbeelding. Het volgende wordt daarom opgenomen in de bestemmingsomschrijving van het artikel ‘Agrarisch’:

“ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' een schuur”

Dit wordt hersteld.

5. Foutieve zinsconstructie in artikel ‘Leiding – Gas’:

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsomschrijving van het artikel ‘Leiding – Gas’ grammaticaal onvolledig. Dit wordt hersteld als volgt:

“De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.”

6. Spelfout in artikel ‘Persoonsgebonden overgangsrecht’

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan artikel 30.3 (persoonsgebonden overgangsrecht) staat een fout. Dit wordt hersteld als volgt:

‘Trechterweg’ moet zijn ‘Trechtweg’

7. Onduidelijkheid en onnodige regel in ‘Algemene bouwregels’

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan staan in het artikel ‘Algemene bouwregels’ twee punten die aanpassing behoeven, als volgt:

- Bij ondergronds bouwen wordt de diepte gespecificeerd door ‘onder peil’ toe te voegen:

Ondergronds bouwen

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan onder gebouwen en in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m **onder peil** mag bedragen.

- Afdekking gebouwen wordt aangepast omdat de regeling ten aanzien van de dakhelling in dit geval (van dit bestemmingsplan) te beperkt is om mansardedaken te realiseren:

Afdekking gebouwen

Voor zover ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' goot- en bouwhoogten zijn aangegeven geldt de regel dat, indien gebouwen worden afgedekt met een plat dak, de bouwhoogte van de gebouwen niet meer mag

bedragen dan de aangegeven goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.

8. Graaf van Lynden van Sandenburgweg 11, Wijk bij Duurstede (ontwikkelingslocatie 1.3 in dit verzamelplan)

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is het achterste deel van het voormalige agrarische bouwvlak per abuis niet ingetekend terwijl dat op grond van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wel de bedoeling is.

Op dit achterste perceelgedeelte vervalt het voormalig agrarisch bouwvlak ook, evenals bij de nieuwe -op logische omvang en grenzen- gebaseerde woonbestemming.

In dat geval moet het voormalig agrarisch bouwvlak hier echter wél worden verwijderd door het betreffende perceelgedeelte te bestemmen als Agrarisch *zonder* bouwvlak (in plaats van *met* bouwvlak). Deze omissie wordt ambtshalve hersteld. In de bijgesloten afbeelding gaat het globaal om het in het rode kader aangegeven gedeelte. Dit deel behoudt dus de bestemming Agrarisch maar dan *zonder* bouwvlak in plaats van *met* bouwvlak.

