

Nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Dorp, herziening 2020

Gemeente Blaricum

BEL Combinatie
Cluster Ruimte, maart 2020

Inleiding

1. Terinzagelegging

Het ontwerp van dit plan heeft van 20 december 2019 tot en met 30 januari 2020 ter inzage gelegen.

2. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Liander, betreft Torenlaan 2. Brief is van 14 januari 2020 en op 24 januari 2020 ontvangen;
2. J.G.M. Boersen, Schapendrift 24. Brief is gedateerd 5 juli 2019 (*wij gaan er vanuit dat deze datum abusievelijk is opgenomen*), ingekomen op 28 januari 2020.
3. Pharos Advocaten, M. Niemeijer namens de heer H.P.W. van den Bergh en mw. A.M. Heijdra, Schapendrift 37. Brief is van 29 januari 2020 en per fax binnengekomen op 29 januari 2020, inhoudelijk aangevuld bij brief van 2 maart 2020;
4. Metaalunie Rechtsbijstand, mr E.J.H. Plambeck, namens P.V.M. Boersen, Boersen Mechanisatie en mw. J.G.W. Lanphen, Schapendrift 35A. Brief is van 30 januari 2020 en per fax binnengekomen op 30 januari 2020;

3. Ontvankelijkheidsbeoordeling

Het ontwerpbestemmingsplan Blaricum Dorp herstelplan 2020 heeft vanaf 20 december 2019 tot en met 30 januari 2020 ter inzage gelegen. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn binnengekomen en worden in behandeling genomen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassingen op basis van de ingekomen zienswijzen, zijn er ook nog een aantal ondergeschikte ambtshalve verbeteringen doorgevoerd, welke zijn terug te lezen aan het einde van deze nota.

5. Samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarop

Hieronder is een korte, zakelijke weergave opgenomen van de ingediende zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat of de kernpunten eruit gelicht en direct aansluitend, per onderdeel, van een gemeentelijke reactie voorzien. Aan het einde wordt aangegeven of een zienswijze tot een gehele of gedeeltelijke gegrond- of

ongegrondverklaring leidt en wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan (regels, verbeelding en toelichting) dient te worden aangepast.

Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt met name ingegaan op feitelijke argumenten. Niet nader onderbouwde opmerkingen en aanvullende informatie worden voor kennisgeving aangenomen.

1. Liander Infra N.V., betreft Torenlaan 2

Inhoud van de zienswijze

Liander is eigenaar van een gasdrukmeet- en regelstation direct grenzend aan het plangebied, Torenlaan 2. Het gaat om een type B-inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Gelet op het feit dat in het Activiteitenbesluit is opgenomen dat de veiligheidsafstand voor dit station 6 meter tot kwetsbare objecten en 4 meter tot beperkt kwetsbare object bedraagt, wordt verzocht om de daarbij behorende veiligheidscontour in het bestemmingsplan op te nemen.

Beoordeling

Het is van belang om in dit geval de veiligheidsafstanden ten opzicht van (beperkt) kwetsbare objecten in acht te nemen.

Conclusie

Het plan wordt aangepast door op de verbeelding een veiligheidscontour van 6,0 meter tot het gasdrukmeet- en regelstation op te nemen waardoor daar binnen deze contour geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden geplaatst. De regels worden aangepast.

2. J.G.M. Boersen, Schapendrift 24

Inhoud van de zienswijze

- a. De aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan Dorp 2020 is de vernietiging van de Raad van State op onder meer de regeling voor Schapendrift 45. In die uitspraak zijn de volgende passages opgenomen: De Afdeling is van oordeel dat de raad de toegekende bestemming voor het perceel niet toereikend heeft gemotiveerd; dat de eigenaar van Schapendrift 45-45a meldt niet van plan te zijn de gronden agrarisch te gaan gebruiken; de Afdeling stelt vast dat uit de besluiten die appellanten hebben overgelegd weliswaar niet blijkt dat woningsplitsing is vergund, maar bij besluit van 22 juni is wel de scheidingswand vergund.
In de tekst van elke bouw aanvraag die is verleend is opgenomen dat de betreffende verbouwing niet mag leiden tot een extra woning. De Afdeling oordeelt niet dat het zonder vergunning gevestigde hoveniersbedrijf ook vergund moet worden. In een tussenuitspraak heeft de Afdeling aangegeven dat de raad alsnog toereikend moet motiveren waarom hij de bestemming zoals die is opgenomen in Dorp 2018 passend vindt, dan wel het besluit te wijzigingen door vaststelling van een andere planregel. De gemeente werd daarmee naar de mening van reclamant in de gelegenheid gesteld de bestemming te motiveren en een wijziging van het bestemmingsplan was dan niet noodzakelijk. De gemeente heeft dit nagelaten waardoor er een nieuw bestemmingsplan moest komen.
- b. In de onlangs vastgestelde nota splitsingsbeleid is vastgesteld onder welke criteria er sprake kan zijn van woningsplitsing. Eén van de criteria is dat er sprake moet zijn van een woonbestemming. Nu de eigenaar van het perceel Schapendrift 45-45a heeft aangegeven de grond niet agrarisch te gaan gebruiken, kunnen zij verzoeken om een woonbestemming en dan een verzoek om woningsplitsing. Reclamant gaat er vanuit dat de gemeente alle inwoners op dezelfde manier behandelt en het onlangs vastgestelde splitsingsbeleid biedt daarvoor de mogelijkheid.
- c. Er is sprake van planologisch nadelige gevolgen doordat er op een willekeurige manier, tegen het gemeentelijk beleid, een extra woning in het agrarisch gebied wordt toegestaan. Dit schept ongewenste precedentes. Andere soortgelijke verzoeken zullen ook gehonoreerd moeten worden.
- d. Er is sprake van aantasting van het agrarisch gebied terwijl daar nu nieuwe agrarische activiteiten worden ontplooid.
- e. Door de nieuwe bedrijfsuitrit voor de deur van reclamant wordt het woongenot van de heer Boersen en zijn omgeving aangetast. Deze onterecht gerealiseerde uitrit voor zijn deur en die van de buurvrouw levert overlast op doordat het personeel met materieel van deze uitrit gebruik maakt. In de zienswijze geeft de heer Boersen een alternatief.

- f. het toevoegen van een hoveniersbedrijf heeft een negatieve uitstraling op het agrarisch karakter van het gebied (verstening, opslag van materiaal, parkeren van bedrijfsvoertuigen enz.)
- g. Deze regeling creëert rechtsongelijkheid ten opzichte van dezelfde aanvragen die in het verleden zijn afgewezen.
- h. Reclamant ziet twee oplossingen: de agrarische bestemming van het pand verwijderen, daar een woonbestemming op leggen en conform de splitsingsnota deze woning splitsen, dan wel handhaven van de huidige planologische situatie, te weten dubbele bewoning en een bedrijfsbestemming en de interne scheidingswand gedogen. Daarbij moet wel aan alle andere planologische eisen worden voldaan.

Beoordeling

a. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Aan Schapendrift 45-45a was in het bestemmingsplan Dorp 2018 de bestemming Agrarisch met functieaanduiding “bedrijfswoning” toegekend. Daarnaast was een specifieke bouwaanduiding ‘dubbele bewoning’ opgenomen. Tegen deze bestemming was zowel door de eigenaren van het perceel als door de heer Boersen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna te noemen: de Afdeling). De Afdeling heeft in de uitspraak aangegeven dat ‘het op de weg van de raad had gelegen om een ruimtelijke afweging te maken, ook in het licht van wat de eigenaren hebben aangevoerd over het feitelijk gebruik van het perceel en de (on)uitvoerbaarheid van een agrarische bestemming’. Daarnaast heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling wat betreft het niet toestaan van woningsplitsing ten onrechte geen rekening gehouden met een vergunde WBDBO scheidingswand. Hoewel er geen woningsplitsing is vergund, is er wel een scheidingswand vergund.

Feitelijke situatie

Bij het opstellen van het ontwerpplan is uitvoerig gekeken naar de bestaande situatie. Uit deze inventarisatie is gebleken dat er sprake is van een hoveniersbedrijf met daarbij behorende activiteiten die plaatsvinden aan de achterkant van het pand en dat in het voorste gedeelte een woning aanwezig is. Hoewel er geen vergunning is verleend voor splitsing, is de situatie zo dat er een onbedoeld vergunning is verleend voor een WBDBO scheidende wand. De Afdeling heeft geoordeeld dat de raad rekening moest houden met de vergunde scheidingswand.

Met deze feitelijke situatie en het onderzoek naar de mogelijkheid van het opnemen van deze bestemming, is in het ontwerpplan de bestemming “agrarisch” opgenomen met functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – hovenier”. Dit houdt in dat op het perceel een hoveniersbedrijf mag zijn gevestigd tot milieucategorie 2.

De Afdeling constateert niet dat een hoveniersbedrijf bestemd moet worden. Dit is ook niet aan de Afdeling: bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsruimte bij het vastleggen van bestemmingen. De Afdeling beoordeelt alleen of de raad dat rechtmatig heeft gedaan.

Nadere motivering

Gezien deze feitelijke situatie, de activiteiten die op het perceel worden ontplooid én de vergunde scheidingswand, was het niet mogelijk om de destijds opgenomen bestemming toereikend te motiveren.

- b. De heer Boersen geeft aan dat de eigenaren hadden kunnen verzoeken om het opnemen van een bestemming Wonen. Het gaat in deze procedure echter om het opstellen van een actueel planologisch-juridisch kader dat door de gemeente zelf wordt gedaan. De eigenaar heeft niet verzocht om wijziging van de bestemming.
- c. Met de nu voorgestelde regeling wordt de feitelijke situatie vastgelegd. Het beleid van de gemeente is er niet op gericht om woningen in het agrarisch gebied mogelijk te maken, maar in dit geval is er sprake van een bedrijfswoning bij een hoveniersbedrijf en is onbedoeld een scheidingswand vergund. Met deze feiten moet rekening gehouden worden. Wij zijn dan ook van mening dat er sprake is van bijzondere en specifieke omstandigheden en daarmee geen precedentwerking.
- d. Voor de percelen Schapendrift 45 en 45a is onder meer de bestemming Agrarisch met de functieaanduiding ‘bedrijf-hovenier’ opgenomen. Om ervoor te zorgen dat deze activiteiten niet belemmerend werken voor de bestemmingen op de naastgelegen percelen, is er onderzoek uitgevoerd. Ook is er onderzoek gedaan of bijvoorbeeld de woonbestemming die op een gedeelte van het perceel ligt, belemmeringen oplevert voor de naastgelegen percelen. Dit is niet het geval. Voor dit onderzoek verwijzen wij naar de bijlage van het bestemmingsplan.
- e. Er is sprake van een vergunde uitrit. Deze uitrit is aangevraagd en vergund vóórdat dit ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd. Bij de aanvraag en verlening van de inrit was er geen weigeringsgrond om de tweede inrit af te wijzen.

- f. De aard van een agrarische bestemming brengt met zich dat er sprake is van opslag van materiaal en materieel binnen het bouwvlak. Dit is naar aard en omvang gelijk aan de opslag bij een hoveniersbedrijf.
- g. Zie beantwoording onder c.
- h. Voor wat betreft de oplossing van reclamant om een woonbestemming op te nemen en daarna conform de splitsingsnota de woning te splitsen: zoals al eerder is aangegeven, doet dat geen recht aan de feitelijk planologische situatie. Er is een hoveniersbedrijf aanwezig en de eigenaar heeft aangegeven met deze activiteit te willen doorgaan. Daarnaast is er sprake van een woning. De oplossing van het handhaven van de huidige situatie, dubbele bewoning en een bedrijfsbestemming, daarvan heeft de Afdeling in de uitspraak al aangegeven dat dat geen recht doet aan de feitelijke situatie. In het vorige plan was immers de aanduiding 'dubbele bewoning' al opgenomen en daarover heeft de Afdeling geoordeeld dat de gemeente 'ten onrechte geen rekening gehouden met een vergunde WBDBo scheidingswand'. De Afdeling heeft daarmee aangegeven dat dubbele bewoning geen recht doet aan datgene dat vergund is nu zij deze bestemming niet in stand heeft gehouden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. Pharos advocaten, M. Niemeijer namens de heer H.P.W. van den Bergh en mw. A.M. Heijdra, Schapendrift 37.

Inhoud van de zienswijze

- Ten aanzien van Schapendrift 37
 - a. Het is reclamant niet duidelijk op grond waarvan het deel van het perceel van cliënten tussen hun woning en Schapendrift wordt bestemd voor Tuin terwijl het feitelijk wordt gebruikt als tuin. Dit zou gelijk zijn aan de planologische situatie op het perceel Schapendrift 35. Er is geen reden waarom het perceel van reclamant anders behandeld zou moeten worden dan het naastgelegen perceel Schapendrift 35a. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren de gehele voortuin te bestemmen tot Tuin. Dit is in lijn met de uitspraak van de Afdeling waarin is aangegeven dat de feitelijke omstandigheden van het perceel niet waren meegenomen. Er behoeft geen angst te zijn voor vergunningvrij bouwen nu er geen sprake is van achtererfgebied.
 - b. De voorgestelde beperking van de bouwmogelijkheden leidt tot een beperking van het vergunningvrij bouwen op de rest van hun perceel. Als er voor de betreffende strook beperkingen aan de bebouwingsmogelijkheden zijn, dan moet in de planregels worden opgenomen dat de litigieuze gronden met de bestemming Tuin wel gekwalificeerd moeten worden als bebouwingsgebied in de zin van artikel 2 lid 1 f van Bijlage II bij het Bor Het buurperceel lijdt daardoor geen schade omdat het gaat om gronden die niet grenzen aan het perceel Schapendrift 35a.
 - c. De carport op het perceel is legaal en valt onder het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan Dorp 2018 bevond de carport zich op de bestemming Tuin en was vergunningvrij. Het college heeft dat schriftelijk bevestigd. Hoewel de bestemming Tuin later is vernietigd, was het bestemmingsplan in de tijd tussen vaststelling en vernietiging in werking.
 - d. de locatie van de carport is niet juist op de plankaart aangegeven.
- Ten aanzien van Schapendrift 35a
 - e. Reclamant kan zich niet vinden in de regeling voor het perceel. Er is met dit plan sprake van een planologische afsplitsing van het perceel dat voor een relatief klein gedeelte 200 m² bebouwing mogelijk maakt in de vorm van opslag. Dit is een legalisatie van verboden gebruik en ook het bestemmen van de hooikap is legalisatie van een illegaal bouwwerk.
 - f. Het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan Dorp 2018 voor het gehele perceel een oppervlakte van 175 m² is vastgesteld en nu 2 jaar later een uitbreiding met 200 m² wordt gefaciliteerd. Dit strookt niet met het uitgangspunt van het behoud van een open karakter.
 - g. In het ontwerpplan is bepaald dat er 200 m² aan opslag mag worden gerealiseerd met de restrictie dat dit niet ten behoeve van bedrijfsactiviteiten mag plaatsvinden. Reclamant vraagt zich af waarvoor deze opslag dan wel wordt aangewend.
 - h. De voorgenomen besluitvorming houdt geen rekening met de verruiming van de bouwmogelijkheden als gevolg van deze wijziging. Waar voorheen gold dat op het perceel Schapendrift 35a als geheel 175 m² aan

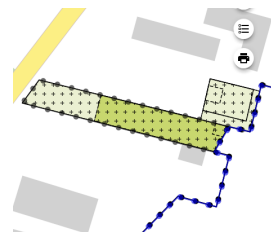
bebouwing mogelijk was, is de functieaanduiding voor dit deel geschrapt en wordt daarmee het perceel waar 175 m² gebouwd mag worden, groter.

- i. Er is sprake van strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied en buiten het bestaande bouwblok. Een dergelijke ontwikkeling is niet toegestaan. Ook de uitbreiding van het resterende deel van het perceel is in strijd met de verordening.
- j. Aan de voorwaardelijke verplichting kan niet worden voldaan. De aanwezige beplanting is door de eigenaren van het perceel verwijderd en er is geen sprake meer van een visuele afscheiding. Ook met beplanting is er sprake van belemmering van het uitzicht van reclamanten.
- k. Eventuele waardevermindering als gevolg van de bebouwingsmogelijkheden komen voor rekening van de gemeente.

Beoordeling

Schapendrift 37

- a. Bij de begrenzing van de bestemming Tuin is voor dit gedeelte van het perceel aangesloten bij het geldende bestemmingsplan Blaricum Dorp 2018.



Blaricum Dorp 2018

De geldende bestemming Agrarisch is doorgetrokken en ook de bestemming Tuin sluit aan bij het aansluitende gedeelte waarvoor de bestemming Tuin geldt. De situatie is anders dan bij het perceel Schapendrift 35. Het perceel van reclamant ligt in een overwegend agrarisch gebied met een open karakter terwijl Schapendrift 35 aansluit op de wijk Bouwvenen.

Blaricum Dorp 2020

- b. Voor het perceel dat deel uitmaakt van dit bestemmingsplan is de specifieke bouwaanduiding – 1 opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het niet mogelijk om bijbehorende bouwwerken te realiseren in de zin van artikel 1 van bijlage II Besluit omgevingsrecht. Deze bouwaanduiding bevindt zich niet op het gedeelte van het perceel waar het bestemmingsplan Dorp 2018 geldt. Er is dan ook geen sprake van beperking van bestaande rechten.
- c. De carport is opgericht onder vigeur van de beheersverordening. Op grond van de beheersverordening had het gedeelte van het perceel waarop de carport is opgericht de bestemming Agrarisch en kon er geen vergunningsvrije carport worden opgericht. De bouwwerkzaamheden zijn gestart voordat het bestemmingsplan in werking was getreden. Dit is in de brief ook zo opgenomen. Doordat het bestemmingsplan voor dat gedeelte is vernietigd, is daarmee het bouwwerk vergunningplichtig.
- d. Deze constatering is terecht. De plankaart wordt aangepast.

Schapendrift 35a

- e. Op het perceel Schapendrift 35a is al sinds jaren sprake van opslag op een gedeelte van het terrein. Deze opslag bevindt zich op diverse delen van het terrein en daar is geen vergunning voor verleend. Met deze herziening wordt de eigenaar de mogelijkheid geboden een overkapping te realiseren waarbij de opslag geconcentreerd kan worden en er sprake is van een verbetering van de planologische situatie op het terrein. Op basis van dit plan kan de eigenaar een omgevingsvergunning aanvragen om de bestaande situatie te legaliseren. Ditzelfde geldt voor de hooikap. Deze is sinds jaren op het perceel aanwezig.
- f. Met deze herziening wordt de eigenaar de mogelijkheid geboden een overkapping te realiseren waarbij de opslag geconcentreerd kan worden en er sprake is van een verbetering van de planologische situatie op het terrein. Op basis van dit plan kan de eigenaar een omgevingsvergunning aanvragen om de bestaande situatie te legaliseren. Ditzelfde geldt voor de hooikap. Deze is sinds jaren op het perceel aanwezig.
- g. Binnen het bouwvlak ten behoeve van de overkapping is opslag toegestaan. Opslag houdt niet in dat er sprake is van activiteiten. Sinds jaren wordt dat gedeelte van het perceel gebruikt voor het opslaan van materialen. Op grond van de nu opgenomen bestemming is uitsluitend dat gebruik toegestaan.

- h. Voor het perceel Schapendrift 35a is in het vigerende bestemmingsplan Dorp 2018 een bestemming opgenomen met een bouwvlak. Voor dat bouwvlak is een maatvoering opgenomen: 45% van het bouwvlak kan worden bebouwd. Met dit plan wijzigen deze bouwmogelijkheden niet. Wat dit plan mogelijk maakt is een overkapping ten behoeve van de aanwezige opslag, maar het plan laat geen uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden van het bedrijf toe.
- i. Er is geen strijd met de Provinciale Verordening. De mogelijkheid voor het realiseren van de overkapping en het hebben van opslag vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.
- j. Aan de voorwaardelijke verplichting kan inderdaad niet worden voldaan, nu de eigenaar van het perceel de aanwezige groene haag verwijderd heeft. Om die reden is aan de voorwaardelijke verplichting een landschapsinrichtingsplan verbonden. De overkapping kan uitsluitend worden gerealiseerd en gebruikt worden als een groene haag wordt geplant en in stand gehouden. Het landschapsplan wordt als bijlage aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.
- k. Het staat reclamant uiteraard vrij een verzoek om planschade in te dienen. Hiervoor wordt een aparte procedure gevoerd. Met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

Conclusie:

Het plan wordt in die zin aangepast dat:

- De carport op het perceel Schapendrift 37 in het geheel in het bestemmingsplan wordt opgenomen;
- de voorwaardelijke verplichting op het perceel Schapendrift 35a wordt gewijzigd in die zin dat wordt opgenomen:
- *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is gebruik van de gronden en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in artikel 3.1 sub f toegestaan, zolang de gronden zijn ingericht en in stand worden gehouden overeenkomstig de in bijlage 1 bij deze regels opgenomen inrichtingsplan.*
- Het Inrichtingsplan Schapendrift 35a wordt als bijlage bij de regels opgenomen.

4. Metaalunie Rechtsbijstand, mr E.J.H. Plambeck, namens P.V.M. Boersen, Boersen Mechanisatie en mw. J.G.W. Lanphen, Schapendrift 35A

Inhoud van de zienswijze

- a. Op grond van de uitspraak van de Afdeling staat het de raad vrij een planregeling op te nemen voor het perceel Schapendrift 37, maar naar de mening van reclamant is dit niet noodzakelijk. Als de gemeente er dan voor kiest om in één plan meerdere wijzigingen op te nemen, dan moet de gemeente rekening houden met de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf Boersen Mechanisatie. De vraag is dan ook in hoeverre rekening is gehouden met deze uitbreidingsmogelijkheden.
- b. Voor het perceel Schapendrift 35a wordt het mogelijk gemaakt een overkapping te plaatsen met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Daarnaast is het mogelijk om een hooiberg op het perceel te plaatsen met een maximale hoogte van 9 meter. Naar de mening van reclamant is dit slechts een gedeeltelijke verruiming en in sommige opzichten een beperking van de bestaande mogelijkheden. De geboden uitbreidingsmogelijkheden zijn volstrekt ontoereikend voor het bedrijf. Er is in ambtelijke gesprekken een plan voorgelegd voor uitbreiding. De nu opgenomen regeling doet geen recht aan deze plannen.
- c. Boersen Mechanisatie kan geen uitvoering geven aan een overkapping van 3 m. Dit betekent dat onder de overkapping slechts 2,5 meter hoogte beschikbaar is voor opslag en dat is onvoldoende om opslag mogelijk te maken. De locatie wordt ook gebruikt om te manoeuvreren met machines en door plaatsing van een overkapping zou dit onmogelijk worden gemaakt. De werktuigen die opgeslagen moeten worden hebben hoogten van wel 4 meter (dubbele hark, hooischudder, midi-graafmachine). Een overkapping biedt geen uitbreidingsmogelijkheid en er wordt verzocht om een hoogte van 4,5 meter. Deze hoogte is ruimtelijk aanvaardbaar, zeker met een landschappelijke inpassing.
- d. In het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen een overkapping te plaatsen. Om zoveel mogelijk uitstraling te beperken wordt verzocht de overkapping te voorzien van wanden, waarmee er sprake is van een gebouw in plaats van een overkapping.
- e. Verzocht wordt om het bestemmingsvlak op 1 meter van de perceelsgrens op te nemen. Het bestemmingsvlak zoals dat is opgenomen in het ontwerpplan valt niet gelijk met de nu aanwezige opslag. Het is gepositioneerd op 3 m afstand van de perceelsgrens, terwijl de buitenopslag vanaf 1 meter van de

- perceelsgrens plaatsvindt. Niet valt in te zien dat de overkapping op dezelfde afstand als de carport op nummer 37 gerealiseerd kan worden.
- f. Er kan niet worden voldaan aan de voorwaardelijke verplichting zoals die was opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan. In het plan was opgenomen dat het bestaande groen gehandhaafd moet worden, maar voor de terinzagelegging van het ontwerp heeft de eigenaar de haag verwijderd. Reclamant verzoekt een gewijzigde voorwaardelijke verplichting op te nemen en is bereid te zijner tijd een landschappelijk inrichtingsplan te overleggen.
 - g. Voor wat betreft Schapendrift 37 is reclamant van mening dat de gekozen plangrens in strijd is met een goede ruimtelijke ordening doordat niet de gehele carport in het plan is opgenomen en slechts een deel gelegaliseerd wordt.
 - h. Op een deel van het perceel is de beheersverordening Dorp van toepassing. Verzocht wordt om vanwege het behouden van het open agrarisch karakter en een wijziging van Agrarisch naar Tuin, niet alleen op te nemen dat geen bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd, maar ook de aanduiding landschapswaarden toe te kennen zoals in het moederplan is opgenomen.
 - i. Het opnemen van de bestemming Tuin getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening gezien de omvang van de bestemming Tuin op het perceel én de mogelijkheid om onbeperkt parkeergelegenheid te realiseren. Met dit ontwerpplan is naar de mening van reclamant geregeld dat op de bestemming Tuin onbeperkt geparkeerd kan worden.
 - j. In artikel 4.4.1 van de beheersverordening zoals deze in 20.4.1 van het moederplan is opgenomen, zit een verbod om zonder of in afwijking van de in de bepaling genoemde werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden te verrichten. In de opsomming worden geen werken of werkzaamheden genoemd, maar zijn de uitzonderingen op het uitvoeringsverbod opgenomen. Dit is kennelijk een verschrijving. Verzocht wordt dit ambtshalve aan te passen.

Beoordeling

- a. Het staat de raad te allen tijde vrij een bestemmingsplan vast te stellen als hij dat nodig acht. Voor het perceel Schapendrift 37 heeft de gemeenteraad een regeling vastgesteld waarbij er een bestemming Tuin is gelegd op een gedeelte van het perceel Schapendrift 37. De Afdeling heeft dit besluit vernietigd, enerzijds omdat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de gevolgen van het naastgelegen bedrijf voor het woon- en leefklimaat van de eigenaren van het perceel Schapendrift 37 en anderzijds omdat niet is onderzocht of het bedrijf op Schapendrift 35a wordt belemmerd door deze bestemming. De raad heeft aangegeven dat het gewenst is om een bestemming Tuin op te nemen en met dit plan wordt dit alsnog opgenomen, met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling.
- b. Het ontwerp van het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt is bedoeld om de uitspraak van de Afdeling te verwerken en enkele onduidelijkheden in het bestemmingsplan Dorp 2018 weg te nemen. In dit plan worden uitdrukkelijk geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het principeplan zoals dat door appellant is voorgelegd houdt een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in. Dit principeplan kon niet in dit ontwerpplan worden meegenomen, nu de haalbaarheid van dit plan niet is aangetoond. Er is geen onderzoek gedaan naar de effecten die een dergelijke uitbreiding van het bedrijf heeft op de omgeving. Er zijn in dit plan geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor het bedrijf Schapendrift 35a is het sinds jaren bestaande gebruik gelegaliseerd, te weten opslag. In het plan is daarvoor de mogelijkheid opgenomen een overkapping te realiseren ten behoeve van opslag. Daarmee is niet de mogelijkheid opgenomen om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden.
- c. Zie beantwoording onder b. De mogelijkheid die nu is opgenomen voor het realiseren van een overkapping is niet bedoeld om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Het gaat om het legaliseren –op één plek en onder één dak concentreren- van de sinds jaren bestaande opslag. De regeling voor de overkapping is op grond van de feitelijk bestaande situatie, zoals mede te zien is op luchtfoto's voldoende voor de opslag zoals die nu op het perceel plaatsvindt, ook ten aanzien van de bouwhoogte.



Foto situatie 2019

- d. Door het plaatsen van wanden is er sprake van een gebouw, waarbij dan bedrijfsactiviteiten mogelijk zouden zijn. Zoals al onder b. is aangegeven, is dat zonder nader onderzoek niet mogelijk.
- e. Bij het opnemen van de mogelijkheid een overkapping op te richten, zijn wij zoals eerder uitgegaan van het legaliseren van de bestaande situatie. In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, is de afstand van de opslag tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m. Er is dan ook geen reden om de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te verkleinen.



- f. De eigenaar heeft op 5 december 2019 de haag verwijderd, het ontwerpplan heeft met ingang van 20 december 2019 ter inzage gelegen. Daarmee kan niet aan de voorwaardelijke verplichting worden voldaan. In die voorwaardelijke verplichting was opgenomen dat gebruik en realisatie van de overkapping alleen is toegestaan wanneer de beplanting in stand wordt gehouden zoals deze op het perceel aanwezig is (....) op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Om die reden zal er een gewijzigde voorwaardelijke verplichting worden opgenomen
- g. De carport op het perceel Schapendrift 37 is niet geheel in dit ontwerpplan opgenomen. Dit wordt aangepast.
- h. Het is voor de openheid van het landschap van belang dat er geen bebouwing op de strook tuin plaatsvindt. Om die reden wordt de aanduiding 'landschapswaarden' aan de bestemming 'Tuin' toegevoegd.
- i. Het toekennen van de bestemming Tuin is ruimtelijk aanvaardbaar, mede omdat het rechter gedeelte van het perceel al de bestemming Tuin heeft. Voor de strook links van het huis op Schapendrift 37 met de bestemming Tuin is daarnaast het aanleggen van parkeerplaatsen als strijdig gebruik in het plan opgenomen (artikel 12.7 jo artikel 20) en daardoor kan er niet onbeperkt parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

- j. Artikel 20, Waarde-Archeologie 2, is in dit herzieningsplan aangevuld met 'uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' en met de inwerkingtreding van dit plan zal de beheersverordening geheel vervallen.

Conclusie:

Het plan wordt in die zin aangepast dat:

- De carport op het perceel Schapendrift 37 in het geheel in het bestemmingsplan wordt opgenomen;
- aan de bestemming Tuin op Schapendrift 37 de aanduiding 'landschapswaarden' wordt toegevoegd;
- de voorwaardelijke verplichting wordt gewijzigd in die zin dat wordt opgenomen:
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is gebruik van de gronden en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in artikel 3.1 sub f toegestaan, zolang de gronden zijn ingericht en in stand worden gehouden overeenkomstig de in bijlage 1 bij deze regels opgenomen inrichtingsplan.
- Het Inrichtingsplan Schapendrift 35a wordt als bijlage bij de regels opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

Verder worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld:

1. De term Airbenb wordt verwijderd in toelichting en in regels. Dit is de naam van een bedrijf, geen functie.
2. Aan het Achterom 7-7a wordt de 'Tuin' met de 'specifieke vorm van tuin – parkeerplaatsen' aangepast. De parkeerplaats zoals in het ontwerpplan is opgenomen is niet goed uitvoerbaar omdat er een boom staat die niet gekapt mag worden. De parkeerplaats wordt naar links verschoven en krijgt een afmeting van 6.6 x 11 m met een kort toegangspad tussen de parkeerplaats en de bestaande inrit.

