

Nota van beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Lagewaard 22A, 24, 25 en 25A

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn van 11 juli 2024 (zaaknummer 3245343)

De griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized first letter followed by a series of loops and a horizontal stroke ending in a dot.

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de locatie Lagewaard 22A, 24, 25 en 25A. De woning in de monumentale boerderij op nummer 25 zal worden vergroot door de stal bij de woning te betrekken en daarnaast wordt aan deze woning een reguliere woonfunctie gegeven. De bestaande berging achter Lagewaard 24, de hooiberg en de wagenschuur, blijven gehandhaafd vanwege hun cultuurhistorische waarden. Het gebruik van de berging wordt gewijzigd in B&B. De hooiberg wordt een overdekt terras. Het gebruik van de wagenschuur wordt gewijzigd in een extra woning. Om aan de wagenschuur de nieuwe functie te geven is een grondige restauratie nodig. Er wordt ruim 700 m² aan bebouwing zonder cultuurhistorische waarde gesloopt. De paardenstal zal worden aangepast naar paardenstal voor max. 5 paarden annex stalling voor auto's. De naast gelegen schuur zal dienst gaan doen als opslag voor tuinmachines/-materialen. De eigenaar wenst op het perceel 2 B&B mogelijkheden te hebben in bestaande gebouwen, van elk maximaal 4 bedden. Dus in totaal 8 bedden. De te slopen bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. Het plan draagt derhalve bij aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden op de percelen Lagewaard 24, 25 en 25A. Op de locatie Lagewaard 22A voorziet het plan in de legalisatie van een onvolwaardig agrarisch bedrijf. De huidige beheersverordening staat alleen volwaardige agrarische bedrijven toe. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden in deze nota behandeld.

1.2. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de ‘anonymiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.

Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1. Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1	Op 4 februari werd de volgende zienswijze ingediend: <i>1. Intensivering</i> Indiener geeft aan de optelsom van de toekomstige activiteiten op het perceel een behoorlijke intensivering te vinden ten opzichte van de bestaande situatie die mogelijk een negatieve impact heeft op de leefomgeving van de indiener van de zienswijze. Een woonbestemming voor 25a, een nieuwe woning in de wagenshuur, verbouwing van de hooischuur tot een terras, een B&B met 3 eenheden met in totaal 12 bedden, het aantal paarden dat toeneemt van 5 naar 8, leiden tot een aanzienlijke toename van bewoners, B&B gasten en paardenverzorgers. Hierbij is het belangrijk om na te gaan of er voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd voor al deze functies in de te verbouwen stal. Aangegeven wordt dat de indiener positief tegenover de plannen staat, mits er gehoor gegeven zal worden aan het volgende voorstel: - Het toevoegen van 3 B&B eenheden met elk 4 bedden, terugbrengen naar 1 B&B met in totaal 4 bedden.	<i>1. Intensivering</i> In reactie op hetgeen indiener van zienswijze aanvoert over de intensivering op het naastgelegen perceel, wordt aangevoerd dat indiener van zienswijze de toekomstige situatie vergelijkt met de bestaande feitelijke situatie. Indiener van zienswijze moet de situatie echter vergelijken met de bestaande planologische situatie. De bestaande planologische situatie staat op het naastgelegen perceel een volwaardig agrarisch bedrijf toe. Bij een volwaardig agrarisch bedrijf moet het bedrijfsmatige agrarische verkeer, bedrijfsinstallaties en het grootschalig houden van dieren worden meegenomen in de vergelijking met de toekomstige situatie. Van bedrijfsmatig verkeer is in de toekomstige situatie geen sprake voor de Lagewaard 25. Ook worden er in de toekomstige situatie niet op grootschalige wijze dieren gehouden op het perceel naast de indiener van zienswijze. Hier lijkt indiener van zienswijze aan voorbij te gaan. De toekomstige situatie dient vergeleken te worden met de bestaande planologische situatie die ter plaatse een volwaardig agrarisch bedrijf toestaat en niet met de bestaande feitelijke situatie. Indiener van zienswijze benoemt o.a. de wijziging van de agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning voor het adres 25a in de opsomming die de 'intensivering' mede zou illustreren. De wijziging

	- Het handhaven van maximaal 5 paarden en niet uitbreiden naar 8 mede ten behoeve van nummer 24. - Voldoende parkeergelegenheid voor 3 woonhuizen, de kapsalon, de B&B, de paardenbezitters en bezoekers aanbrengen.	van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning is echter geen intensivering. Zowel een agrarische bedrijfswoning als een reguliere woning zijn bedoeld om in te wonen door een huishouden. Daarnaast voorziet het plan in het verbouwen van een wagenschuur tot woning. De wagenschuur is een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Op grond van de cultuurhistorische belangen die juridisch zijn verankerd in het paraplubestemmingsplan cultuurhistorie wil de gemeente waarborgen dat de cultuurhistorisch waardevolle elementen behouden blijven. Het verbouwen van de schuur tot woning wordt gezien als een duurzame invulling die het onderhoud aan de cultuurhistorisch waardevolle schuur voor de langere termijn waarborgt. Er staat daarnaast ook sloop van ruim 700 m2 aan voormalige bedrijfsbebouwing zonder cultuurhistorische waarden tegenover de verbouw van de wagenschuur tot woning. Het feit dat er ruim 700 m2 aan bebouwing wordt gesloopt wordt niet aangehaald in de zienswijze. Ook wordt niet aangehaald dat de wijziging naar een woonbestemming een agrarische invulling in de vorm van een volwaardig agrarisch bedrijf uitsluit. De gemeente gaat er niet in mee dat de toekomstige invulling van het perceel een intensivering van de bestaande invulling betreft. Immers wordt er een aanzienlijk oppervlak aan bedrijfsbebouwing gesloopt en zorgt de bestemmingswijziging naar wonen ervoor dat de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is. Dat is juist gunstig voor het woon- en leefklimaat op het naastgelegen perceel. Achter de bestaande woning op nummer 24 staat een schuur welke eveneens als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt. Zoals
--	---	---

	eerder aangegeven vindt de gemeente het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bebouwingsensembles van belang. Door de schuur te verbouwen tot B&B wordt het onderhoud en behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen voor de langere termijn geborgd. De functie wordt mogelijk gemaakt binnen bestaande bebouwing en er wordt ruim 700 m2 aan bestaande voormalige agrarische bebouwing gesloopt als tegenprestatie. Dit versterkt de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van het bebouwingsensemble. De wijziging naar een woonfunctie borgt daarnaast ook dat een volwaardige agrarisch bedrijf permanent wordt uitgesloten op deze locatie. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat in de bed & breakfast 3 kamers met 4 bedden gerealiseerd. Gezien de grootte van de schuur is dit een voorstelbare invulling. Initiatiefnemer is bereid om het aantal kamers en bedden te verminderen door in de twee kamers maximaal 8 bedden te plaatsen. Daarmee wordt enigszins tegemoet gekomen aan de indiener van de zienswijze die het aantal bedden te veel vindt. Het aantal bedden in de 2 kamers wordt aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan naar maximaal 8. Verder wordt aangevoerd dat het aantal paarden gaat toenemen van 5 naar 8. Hobbymatig mogen particulieren 5 paarden houden. 8 paarden overstijgt het hobbymatige niveau en dit past ook niet meer binnen een woonbestemming. Als het merendeel van de paardenstallen wordt verhuurd aan derden en hier inkomsten uit gegenereerd worden past dit niet binnen een woonbestemming. Het door indiener van zienswijze aangegeven aantal van maximaal 5 paarden past wel bij een hobbymatig gebruik. De plantoelichting zal hierop worden aangepast en in de toekomstige situatie mogen er
--	--

		hobbymatig maximaal 5 paarden worden gehouden. Dit aantal sluit ook aan bij wat er binnen een woonbestemming mogelijk is. Aangehaald wordt dat het belangrijk is om voldoende parkeervoorzieningen ten behoeve van de toekomstige functies te realiseren. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in het parkeren te voorzien. Voor de bestaande woning op nummer 24 wordt een norm van 1,8 aangehouden, voor de woning op nummer 25 wordt een norm van 2,2 aangehouden en voor de nieuwe woning in de wagenschuur wordt een norm van 1,6 aangehouden. Voor de bed & breakfast wordt een norm van 0,8 parkeerplaatsen per kamer aangehouden. Deze normen zijn gebaseerd op de nota parkeernormen van de gemeente alphen aan den rij. Voor deze functies zijn daarmee 9 parkeerplaatsen benodigd. Indieners van de zienswijzen merken ook op dat er paarden worden gehouden en dat er sprake is van een kapperszaak. Dit moet worden meegenomen in de parkeerbehoefte van het plan. De parkeerberekening is aangevuld met deze functies. In totaal zijn er daarom 11 parkeerplaatsen nodig op dit deel van het perceel. Op eigen terrein is voldoende plek om in de parkeerbehoefte van deze functies te voorzien. In de planregels is in artikel 13 juridisch planologisch geborgd dat er in het benodigde aantal parkeerplaatsen voorzien wordt.
--	--	---

<i>2. onvolwaardig agrarisch bedrijf</i> Specifiek over het onderdeel voor de legalisatie van het onvolwaardige agrarische bedrijf wordt gezegd dat de kleinschaligheid van de activiteiten en de beperking van de bebouwing voldoende gewaarborgd dient te zijn. Het bestemmingsplan omvat een aantal onduidelijkheden waardoor er mogelijk uitbreidingsmogelijkheden aangevraagd kunnen worden.	<i>2. onvolwaardig agrarisch bedrijf</i> T.a.v. het deel van het plan dat ziet op de onvolwaardige bedrijfsactiviteiten is de gemeente het met indiener van de zienswijze eens dat de onvolwaardigheid van het agrarisch bedrijf voldoende moet worden vastgelegd en dat het plan geen openingen moet bieden voor eventuele toekomstige uitbreidingen of doorgroeimogelijkheden naar een volwaardig agrarisch bedrijf. Het plan voorziet echter ook niet in uitbreidingsmogelijkheden die het doorgroeien naar een volwaardig agrarisch bedrijf mogelijk maakt. In het bestemmingsplan wordt juist juridisch vastgelegd dat er geen volwaardig agrarisch bedrijf meer kan worden opgericht op de locatie. Het is juridisch vastgelegd dat uitsluitend een onvolwaardig agrarisch bedrijf is toegestaan. Daarnaast is vastgelegd dat uitsluitend het bestaande bebouwingsoppervlak mag worden aangehouden en er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn in het oppervlak aan bebouwing t.o.v. de bestaande situatie. Door zowel de gebruiksmogelijkheden als bebouwingsmogelijkheden af te stemmen op de huidige situatie wordt juridisch geborgd dat enkel een onvolwaardige agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Conclusie De zienswijze leidt tot aanpassingen in de toelichting van het plan: - Het aantal bedden in de bed & breakfast wordt aangepast naar maximaal 8 bedden in 2 kamers. - Het houden van 8 paarden is niet hobbymatig te noemen en sluit niet aan bij de woonbestemming die wordt aangevraagd. Maximaal 5 paarden mogen hobbymatig worden gehouden.
---	--

		- De parkeerberekening wordt aangepast met toevoeging van parkeerbehoefte van de kapperszaak en het houden van paarden. In totaal zijn daarmee 11 parkeerplaatsen benodigd.
--	--	---

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
2.	<i>1. Participatie</i> Indiener van zienswijze benadrukt dat sinds de initiatiefnemers van het bestemmingsplan, eigenaren van de grond zijn geworden, diverse pogingen gedaan zijn om de ontwikkelplannen van beide partijen te bespreken. Inhoudelijk overleg werd echter steeds afgewezen. Vanaf juni 2021 heeft de indiener van de zienswijze ook veelvuldig contact onderhouden met de gemeente en heeft indiener zijn zorgen geuit over de ontwikkeling. Verzocht werd om een overleg met alle partijen te arrangeren, maar daartoe is echter geen poging ondernomen. De (verplichte) participatie is niet verder gegaan dan dat de indiener van de zienswijze van de eigenaren het plan gepresenteerd kregen en dat zij bezwaren mochten indienen gedurende de zienswijze. De plannen zijn zodanig dat indiener zich genoodzaakt voelt om een zienswijze in te dienen en dat had indiener willen voorkomen met de diverse pogingen die zijn ondernomen om in contact te komen met de diverse partijen.	<i>1. participatie</i> Ambtelijk zijn er diverse gesprekken gevoerd met indiener van de zienswijze. De gemeente is op de hoogte van de voorgeschiedenis op de betrokken percelen en het standpunt van de indiener van de zienswijze. Indiener van zienswijze is teleurgesteld over de wijze waarop er invulling is gegeven aan de participatie. Indiener van zienswijze is geïnformeerd over de plannen door de bureaus die de plannen aan indiener van zienswijze hebben gepresenteerd, maar indiener had graag inhoudelijk meer inbreng willen hebben in de planvorming en de wijze waarop er invulling wordt gegeven aan de plannen. Als eerste wordt door de gemeente opgemerkt dat er verschillende niveaus van participatie bestaan en dat informeren ook een vorm van participatie is volgens de participatieladder. Een andere vorm van participatie is dat de omgeving mag meedenken en invloed mag uitoefenen op de inhoudelijke invulling van het plan. In deze situatie is daar niet voor gekozen. Het gaat hier om particulier eigendom en de plannen van initiatiefnemers zijn voldoende afgebakend. De onderlinge verstandhoudingen tussen betrokken partijen is niet optimaal en niet zodanig dat er constructief overleg over de inhoud van de plannen tussen alle belanghebbende partijen mogelijk gebleken is. Dat is overigens ook geen verplichting. De verplichting bestaat uit het aantonen dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dat is in de toelichting van het bestemmingsplan, de bijbehorende onderzoeken, de planregels en de verbeelding aangetoond.

	<i>2. intensivering activiteiten woongedeelte</i> Indiener van zienswijze baart de omvang van de activiteiten op het perceel zorgen. Indiener doet daarom een aantal voorstellen om de omvang van de activiteiten te beperken: – De B&B met 12 bedden terugbrengen naar 1 B&B met max 6 bedden. Dit om te voorkomen dat het gebouw te intensief wordt gebruikt gelet op de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Een uitbreiding is niet mogelijk. – Er staan nu 5 paarden. Niet van de bewoners, maar van derden. Er is sprake van pensionstalling. Een commerciële uitbreiding naar 8 paarden brengt overlast met zich mee en past niet binnen de hobbymatige uitgangspunten. De geprojecteerde paardenstalling en garage is ook niet toereikend voor dit aantal. – Voor het voorziene woonhuis (Lagewaard 25) is een afwijkingsartikel opgenomen die het mogelijk maakt om dit woonhuis te vergroten. Dit artikel zou geschrapt moeten worden omdat de reden voor het mogelijk maken van een woning in de schuur hoofdzakelijk	Indiener van zienswijze wil graag invloed uitoefenen op wat er op de naastgelegen percelen gebeurt maar dit is hoofdzakelijk aan de eigenaren van de grond zelf. Indiener heeft middels diverse ambtelijke gesprekken gedurende de procedure en nu middels het indienen van deze zienswijze invloed uitgeoefend op het planproces en ook op de inhoud van het plan. Op deze wijze wordt het belang van de indiener van de zienswijze meegewogen in de besluitvorming over het bestemmingsplan. <i>2. Intensivering activiteiten woongedeelte</i> De omvang van de activiteiten op de percelen baart de indiener van zienswijze zorgen. Hiertoe worden aan aantal argumenten aangedragen maar in de zienswijze wordt niet gesproken over dat er in de bestaande planologische situatie een volwaardig agrarisch bedrijf is toegestaan. De toekomstige functie dient vergeleken te worden met de bestaande planologische situatie die een volwaardig agrarisch bedrijf toestaat waarvan het gebruik eveneens intensief is. Daarnaast wordt er door de indiener van de zienswijze niet gesproken over dat er ruim 700 m2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Er wordt enkel gesproken over een intensivering, maar door het plan neemt het aantal m2 aan bebouwing aanzienlijk af en daarnaast borgt de wijziging naar een woonbestemming dat een volwaardig agrarisch bedrijf zich niet meer kan vestigen op het perceel. Enkel op een klein gedeelte van het oorspronkelijke agrarische perceel blijft een agrarische bestemming vigeren en hier is slechts een deeltijd agrarisch bedrijf toegestaan. Indiener van zienswijze heeft jarenlang naast een volwaardig agrarisch bedrijf gewoond en weet welke intensiteiten hiermee gemoeid gaan.
--	---	---

	bestaat uit het behoud van de cultuurhistorische waarden op het perceel. De uitbreidingsmogelijkheid vormt een risico voor het behoud van de cultuurhistorische waarden en de openheid. - De gebruikers/gasten van het grote hoofdwoonhuis Lagewaard 25, de 2e woning Lagewaard 25a, de woning Lagewaard 24, de kapsalon, de eigenaren/familieleden van de pensionpaarden, de gebruikers van de B&B, zij allen dienen het erf en de paardenstal te benutten voor het parkeren van hun auto's, fietsen enz. Na de inrichting van de tuin en de terrassen blijft er relatief weinig ruimte over. De conclusie dat er voldoende parkeermogelijkheden zijn voor deze functies wordt niet gedeeld door de indiener van zienswijze. - in de beknopte openbare exploitatieovereenkomst staat beschreven dat de sleufsilos achter Lagewaard 28 verwijderd dient te worden; In de Beheersverordening staat deze plek als sleufsilos bestemd; heeft de verwijderovereenkomst met [REDACTED] een dussdanige werking dat het voor niemand meer mogelijk is daar weer een sleufsilos of soortgelijk bouwwerk te realiseren? Zo nee, kan de Gemeente dat dan alsnog regelen?	Er worden door indiener van zienswijze een aantal voorstellen voor planaanpassing gedaan. Het eerste voorstel betreft het terugbrengen van de B&B met 3 kamers en 12 bedden naar een B&B van 1 kamer met zes bedden. De gemeente is van oordeel dat een B&B met 3 kamers en 12 bedden in principe passend is gezien de oppervlakte van de schuur. Er kunnen voldoende parkeerplaatsen worden ingepast op eigen terrein en de bed & breakfast kan binnen bestaand bouwvolume worden ingepast. De B&B kamers mogen geen zelfstandige wooneenheid zijn en hoeven dus niet te worden uitgerust met voorzieningen die in een standaard studio of appartement zitten (zoals een keuken). Het oppervlak van de schuur is dusdanig dat hier 3 B&B kamers van te maken zijn. Initiatiefnemer is toch bereid gebleken om het aantal bedden aan te passen naar maximaal 8 in 2 kamers. Dit is aangepast in het bestemmingsplan. Het tweede voorstel voor aanpassing die Indiener van zienswijze aandraagt heeft betrekking op het aantal paarden in de toekomstige situatie. Indiener heeft gelijk dat een pensionstalling met 8 paarden niet aansluit bij de woonbestemming die wordt aangevraagd. Hobbymatig is het toegestaan om maximaal 5 paarden te houden. Het voorstel van indiener van zienswijze om het aantal van de bestaande 5 paarden in stand te houden wordt ingewilligd. Dit zal worden aangepast in de toelichting van het plan. Het derde voorstel dat indiener van zienswijze inbrengt is dat er bij het voorziene woonhuis op de locatie Lagewaard 25 middels een afwijkingsartikel uitbreidingsmogelijkheden zijn ingebouwd in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn er in tegenstelling tot wat de indiener zegt geen afwijkingsartikelen opgenomen ter
--	--	---

	vergroting van een woonhuis. Uitgangspunt is dat de woning binnen het bouwvolume van de wagenschuur wordt gerealiseerd. De motivatie van de gemeente om mee te werken aan het plan is ook om aan de bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen een duurzame invulling te geven en daarmee het behoud van de waardevolle elementen te borgen. Om de extra woonfuncties te kunnen verantwoorden wordt de nodige bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarmee wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ook versterkt. Het is niet de bedoeling om met dit plan sloop van bebouwing mogelijk te maken en vervolgens middels een omweg weer uitbreidingen toe te staan. Dat gaat inderdaad ten kosten van de openheid die door de sloop van de 700 m² aan bebouwing juist gecreëerd wordt. Het plan voorziet dus niet in uitbreidingsmogelijkheden van woningen. De nieuwe woning zal binnen het oppervlak van de wagenschuur worden gerealiseerd. In het 4^e voorstel tot planaanpassing voert indiener aan dat er niet voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de beoogde functies. In de verkeersparagraaf is een parkeerberekening uitgevoerd ten behoeve van de functies. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande woning op nummer 24 en hiervoor geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen. Voor de woning Lagewaard 25 geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen en voor de woning in de wagenschuur geldt een norm van 1,6 parkeerplaatsen. Voor de B&B wordt een parkeernorm van 2,4 aangehouden (0,8 parkeerplaatsen per kamer). Dit brengt een totale parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen met zich mee. Indiener van zienswijze benoemt de paarden en een kapperssalon. Dit dient eveneens te worden opgenomen in de parkeerberekening. De parkeerberekening is hierop aangepast. In
--	---

	totaal zijn er nu 11 parkeerplaatsen benodigd. In de planregels is middels artikel 13 juridisch planologisch geborgd dat er in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voorzien. Indiener voert t.a.v. de sleufsilos aan dat er afspraken gemaakt zijn over de sloop van deze sleufsilos achter Lagewaard 27/28. Initiatiefnemer is ook voornemens om de sleufsilos te slopen. Dit is ook opgenomen in de anterieure overeenkomst. Privaatrechtelijk is er dus een afspraak gemaakt om de sleufsilos te slopen. In de beheersverordening is de sleufsilos echter positief bestemd. Het is daarom passend om ook planologisch betekenis te geven aan deze privaatrechtelijke afspraak door het verwijderen van de sleufsilos en de betonverharding achter Lagewaard 27/28 op te nemen in de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.3. De sleufsilos en betonverharding moet worden verwijderd binnen zes maanden na onherroepelijk worden van het plan. Daarnaast wordt het plangebied vergroot met o.a. de locatie van de sleufsilos zodat deze kan worden wegbestemd. In de vigerende beheersverordening is deze namelijk positief bestemd. Indiener van zienswijze voert t.a.v. het onderdeel van het plan voor de onvolwaardige agrarische bedrijfsvoering aan dat er met de verkoop van het volwaardige agrarische bedrijf een einde gekomen is aan de agrarische bedrijfsvoering. Er is volgens indiener van zienswijze daarom geen sprake meer van een bouwvlak omdat deze onlosmakelijke is gekoppeld aan een volwaardige agrarische bedrijfsvoering en het houden van 35 vleeskoeien en 90 schapen is daarom illegaal stelt indiener van de zienswijze. Echter is er door de ter inzage legging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan concreet zicht op legalisatie van het onvolwaardige agrarische bedrijf.
--	--

<i>3. onvolwaardige agrariër</i> Ten aanzien van het gedeelte van het plan dat ziet op de legalisatie van de onvolwaardige agrariër wordt het volgende aangevoerd. Met de verkoop van het agrarische bedrijf door de vorige eigenaar is er ook een einde gekomen aan de volwaardige agrarische bedrijfsvoering. De nieuwe onvolwaardige agrariër houdt daar momenteel illegaal 35 vleeskoeien en 30 schapen. Er is geen sprake van een voortzetting van een agrarische bedrijfsvoering en er is geen sprake van een bouwvlak. Het bouwvlak is onlosmakelijk gekoppeld aan een volwaardig agrarisch bedrijf en dat bestond niet meer bij het stopzetten van het bedrijf van de vorige eigenaar. Het bouwvlak is volgens de indiener van zienswijze komen te vervallen. Indiener van zienswijze betwist dat de onvolwaardige agrariër 35 vleeskoeien en 90 schapen houdt. De agrariër zou de aantallen hebben opgevoerd om een betere uitgangspositie te verkrijgen met het oog op een eventuele legalisatie. Indiener van zienswijze wil dat de aantallen worden aangepast naar 20 vleeskoeien en 40 schapen. Ook is het aantal m2 aan bebouwing dat de agrariër zou hebben opgegeven wat betreft de bestaande situatie onjuist. Indiener van zienswijze stelt dat 440 m2 bebouwd is en niet 497 m2 zoals in het ontwerpbestemmingsplan benoemd is.	<i>3. onvolwaardige agrariër</i> Het bestemmingsplan legt de bestaande onvolwaardige bedrijfsvoering vast en borgt dat de onvolwaardige agrariër zijn bedrijfsactiviteiten mag voortzetten mits deze onvolwaardig blijven. Indiener van zienswijze betwist dat de onvolwaardige agrariër ter plaatse 35 vleeskoeien en 90 schapen houdt. Indiener van zienswijze wil dat deze aantallen in de toelichting van het plan worden aangepast naar 40 schapen en 20 vleeskoeien. De gemeente gaat uit van de informatie die initiatiefnemer over zijn bedrijfsvoering aandraagt. Daarnaast is de informatie gecontroleerd bij de Omgevingsdienst Midden Holland en wordt het genoemde aantal van 35 vleeskoeien en 90 schapen bevestigd. Verder is er in het kader van de handhavingenzaak die t.a.v. de agrariër gespeeld heeft een onafhankelijk rapport opgesteld door de agrarische adviescommissie waarin dit aantal dieren ook werd bevestigd. De gemeente baseert zich daarmee op officiële documenten voor wat betreft het aantal dieren dat de agrariër op de locatie houdt. Daarmee is er geen reden om aan te nemen dat dit aantal niet zou kloppen en het aantal te houden dieren aan te passen in de toelichting van het plan. Daarnaast is het ook niet echt relevant, want zelfs met dit volgens indiener van zienswijze 'opgevoerde' aantal heeft de onafhankelijke commissie geoordeeld dat de bedrijfsvoering een omvang heeft die past bij een onvolwaardig agrarisch deeltijd bedrijf. Bij het houden van een kleiner aantal dieren zou dit eveneens het geval zijn. Het aantal dieren fluctueert binnen een agrarisch bedrijf dus er bestaat geen noodzaak om het aantal dieren exact vast te leggen, zolang er maar binnen de grenzen van een 'onvolwaardig agrarisch' bedrijf wordt gehandeld en dat is hier het geval.
---	---

In de gesprekken met de gemeente is benadrukt dat er geen sprake kan zijn van een uitbreiding van bedrijfsactiviteiten van de agrariër. Indiener van zienswijze wil dit nadrukkelijker terug zien komen in de bestemmingsplanregels. Voorgesteld wordt om: - Artikel 3.1.b over sleufsilos te verwijderen - Artikel 3.2 aanpassen naar bouwhoogte gebouwen 6 meter en silo hoogte naar 10 meter - Artikel 3.3.1. verwijderen uitbreidingsmogelijkheden - Artikel 3.4 a... vanaf met dien verstande verwijderen. - Artikel 3.5.1 verwijderen. Bovenstaande bepalingen zijn deels overgenomen uit de bepalingen t.a.v. volwaardige agrarische bedrijven. Nu dat niet toegestaan is, is het nodig om te zorgen dat de beweging naar een volwaardig agrarisch bedrijf niet mogelijk is. Dat de gemeente voornemens is hem toe te staan zich te vestigen als onvolwaardig agrarisch deeltijdbedrijf past gezien het feit dat het een uitbreiding betreft en geen voortzetting niet in het overheidsbeleid. Een beleid dat geen enkele uitbreiding van dit soort agrarische bedrijvigheid voorstaat. Ook de geldende beheersverordening is hier duidelijk over. Indiener heeft daarnaast nog enkele algemene opmerkingen: - In de Inleiding 1.2 Plangebied staat vermeld dat aan de Oostzijde het perceel Lagewaard 28 ligt; gaarne wijzigen in; Oostelijk wordt het gebied begrensd	Indiener van zienswijze voert verder aan dat er ook een te groot oppervlak aan bedrijfsbebouwing is genoemd in het ontwerpbestemmingsplan. De agrarische bebouwing zou namelijk geen 497 m² aan oppervlak bedragen maar slechts 440 m². Uit afbeelding 4 van de toelichting van het bestemmingsplan valt op te maken dat de volgende bouwwerken op het perceel aanwezig zijn: Er staan drie bouwwerken op het perceel: - Een bouwwerk van 24,2 bij 8,2 meter - Een bouwwerk van 20,1 bij 10,5 meter - Een bouwwerk van 7,8 bij 11,1 meter. Er is dus weldegelijk sprake van een oppervlak van 497 m² aan bebouwing. Indiener van de zienwijze vindt het belangrijk dat de onvolwaardige agrariër geen uitbreidingsmogelijkheden heeft en wil daarom de volgende punten verwerkt zien in het bestemmingsplan: - Artikel 3.1.b over sleufsilos te verwijderen - Artikel 3.2 aanpassen naar bouwhoogte gebouwen 6 meter en silo hoogte naar 10 meter - Artikel 3.3.1. verwijderen uitbreidingsmogelijkheden - Artikel 3.4 a... vanaf met dien verstande verwijderen. - Artikel 3.5.1 verwijderen. Artikel 3.1 b over sleufsilos kan niet worden verwijderd. Ter plaatse is een onvolwaardig agrarisch bedrijf toegestaan. Een sleufsilo kan onderdeel uitmaken van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Dergelijke functies horen bij een (onvolwaardig) agrarisch bedrijf.
---	---

door de woonhuizen Lagewaard 27 - Indiener van zienswijze geeft aan dat hetgeen omschreven is in paragraaf 1.2 in de praktijk niet kan worden gerealiseerd omdat hier geen ruimte is voor 8 paardenstallen en het stallen van het benodigd aantal voertuigen - verzoek tot aanpassing paragraaf 3.1.2 en opnemen dat er geen sprake is van een agrarisch bedrijf - verzoek tot aanpassing paragraaf 3.2.1 omdat ook hier wordt gesteld dat een bedrijf wordt beëindigd. Het bedrijf is al beëindigd. - Verzoek tot aanpassing paragraaf 3.3.5 In de paardenstal is geen ruimte voor 8 paardenstallen en stallen van auto's. De oplossing kan zijn door het aantal paarden te verminderen in combinatie met bezoekers voor B&B. - Verzoek tot aanpassing paragraaf 4.5. De vergunde milieurechten hadden betrekking op het volwaardige bedrijf Lagewaard 25 en niet op het onvolwaardige agrarische bedrijf Lagewaard 25a. - Verzoek tot aanpassing paragraaf 4.5. Gesteld wordt dat er een deeltijdbedrijf gevestigd is. Dit deeltijdbedrijf is echter niet legaal aanwezig. Daarnaast wordt gesteld dat er door 2 woningen hobbymatig 8 paarden gehouden worden. Lagewaard 24 grenst kadastraal niet aan de paardenfaciliteiten. Verzocht wordt om het bestaande aantal van 5 paarden aan te houden. - Verzoek tot aanpassing paragraaf 4.8 conclusie. Hier wordt geen melding gemaakt van het perceel en de	De bouwhoogte voor gebouwen en sleufsilos zoals genoemd in artikel 3.2 hoeft in principe niet te worden aangepast. In de gehele gemeente Alphen aan den Rijn zijn ten behoeve van agrarische bedrijven gebouwen en bouwwerken met een dergelijke maatvoering toegestaan (bouwhoogte 10 meter voor bedrijfsbebouwing). Dit hoort bij een agrarische bedrijfsvoering. Het feit dat het bedrijf geen volwaardige status heeft wil niet zeggen dat een dergelijke bouwhoogte van gebouwen niet nodig zou kunnen zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering. Echter is de eigenaar van het agrarische bedrijf wel bereid om de maximale bouwhoogte voor bedrijfsbebouwing aan te passen naar 8 meter. Daarmee wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen aan de wens van de indiener van de zienswijze. Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen Artikel 3.3.1 hoeft in principe niet te worden aangepast. Dit artikel is niet bedoeld om uit te breiden maar is bedoeld om in noodzakelijke gevallen gebouwen iets te kunnen opschuiven t.o.v. het bouwvlak om indien noodzakelijk aan milieuvoorschriften te kunnen voldoen. Het artikel regelt niets over de wijziging van het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak en maakt naar in het toegestane aantal m2 geen uitbreiding mogelijk. Toch is de eigenaar van het agrarisch bedrijf bereid geweest om het artikel te schrappen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de indiener van de zienswijze. Artikel 3.4 onder a gaat over dat het wijzigen van het aantal dieren of stalsystemen niet toegestaan is met dien verstande dat dit wel is toegestaan als de ammoniakemissie niet toeneemt. Dit artikel kan niet worden aangepast. Het feit dat het agrarische bedrijf niet volwaardig is, betekent niet dat het aantal dieren of stalsystemen niet zou mogen toe
--	--

activiteiten op het perceel van de deeltijd agrarier. De toevoeging van deze bedrijfsactiviteiten maakt dat er geen sprake is van een positief saldo maar een negatief saldo. - Verzoek tot aanpassing paragraaf 4.11. De parkeerberekening lijkt onjuist op het punt van de bed & breakfast. Daarnaast kunnen de parkeervoorzieningen niet gerealiseerd worden in de paardenstal met 8 paardenboxen. Verder is de parkeerbehoefte van de kapsalon, de paardeneigenaren en de bezoekers niet meegenomen. - Verzoek tot aanpassing paragraaf 5.2.2. Hier wordt het gehele plangebied verdeeld in 2 losse gebieden dat is onjuist. Door de verkoop van het voormalige agrarische bedrijf en hierdoor komt de noodzaak tot wijziging van de bestemmingen bovendien. Door Lagewaard 22a te behandelen als voortzetting wordt geen recht gedaan aan de feitelijkheid. - Het begrip agrarisch is niet 1 op 1 terug te vinden in de begripsomschrijvingen Tot slot merkt indiener op dat het niet de bedoeling is om alles wat in het ontwerpbestemmingsplan vorm gegeven is tegen te gaan. De vorm waarin het ontwerp ter inzage gelegd is roept wel verbazing op. Hetgeen wat nu voorligt is deels gebaseerd op verkeerde aannames. Aan de bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van veeteelt kleven echter grote bezwaren stelt de indiener van zienswijze. Aangevoerd wordt dat de indiener van	of afnemen. Het schrappen vanaf 'met dien verstande dat', zoals indiener voorstelt is onredelijk want dat zou betekenen dat er bij iedere geboorte van een kalf of lam in strijd met het bestemmingsplan wordt gehandeld. Het aantal dieren in een agrarische bedrijf fluctueert altijd. Het gaat erom dat de ammoniakuitstoot niet toeneemt en het bedrijf blijft handelen als een deeltijd agrarisch bedrijf en niet doorgroeit naar een volwaardig agrarisch bedrijf. Het aantal dieren kan fluctueren, dat is normaal bij het voeren van een bedrijf. artikel 3.5.1 wordt geschrapt. Tegenwoordig heeft dit artikel geen meerwaarde meer want de in het artikel genoemde mitigerende maatregelen zijn vergunningsplichtig bij de provincie (omgevingsdienst Haaglanden). Het artikel heeft geen meerwaarde en wordt geschrapt. Ondanks het feit dat de bestaande bebouwing niet in oppervlak mag toenemen ziet indiener van zienswijze het plan niet als een conservering van het bestaande maar als een mogelijke uitbreiding. De gemeente benadrukt dat de bestaande situatie bestaat uit de maximale planologische situatie. Daarin liggen namelijk de juridische gebruiks- en bouw mogelijkheden vastgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan is aangesloten bij de bestaande juridische bouw mogelijkheden met o.a. een bouwhoogte voor bedrijfsbebouwing van 10 meter. De eigenaar van het onvolwaardig agrarisch bedrijf is bereid gebleken om de maximale bouwhoogte voor bedrijfsbebouwing te verlagen naar 8 meter. Van de gebruiksmogelijkheden wordt afgeweken omdat er een onvolwaardig agrarisch bedrijf is toegestaan en de beheersverordening uitsluitend volwaardige agrarische bedrijven toestond. Het toestaan van een onvolwaardig agrarisch bedrijf is niet per definitie strijdig met overheidsbeleid. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft geen beleid die onvolwaardige agrarische bedrijven verbied.
--	---

de zienswijze de ontwikkeling niet in de weg wil staan als de aanwijzingen worden opgevolgd.	Dat geldt eveneens voor de provincie. Ook de provincie heeft geadviseerd aan de gemeente en getoetst aan het provinciale beleid en de conclusie is dat het plan ook niet strijdig is met provinciaal beleid. Indiener van zienswijze heeft nog een paar algemene opmerkingen welke volgens indiener aangepast zouden moeten worden: 1. De opmerking over de Inleiding in paragraaf 1.2 over het Plangebied, heeft betrekking op dat aan de Oostzijde het perceel Lagewaard 25, Lagewaard 28 zou liggen en dat zou indiener graag gewijzigd zien in; Oostelijk wordt het gebied begrensd door de Lagewaard 27. Dit verzoek wordt ingewilligd. 2. Indiener van zienswijze geeft aan dat hetgeen omschreven is in paragraaf 1.2 in de praktijk niet kan worden gerealiseerd omdat hier geen ruimte is voor 8 paardenstallen en het stallen van het benodigd aantal voertuigen. Paragraaf 1.2 wordt herschreven aangezien er toegezegd is maximaal 5 paarden te houden om binnen de hobbymatige sfeer te kunnen blijven. Ook de parkeerberekening wordt aangepast en daarin wordt de parkeerbehoefte voor het houden van de paarden en de kapperssalon meegenomen. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om in het parkeren te voorzien. Dit hoeft niet inpandig. 3. Indiener verzoekt tot aanpassing laatste alinea paragraaf 3,1.2 en opnemen dat er in de huidige situatie al geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. Planologisch is er echter wel een agrarisch bedrijf toegestaan en daarom wordt paragraaf 3.1.2. niet aangepast omdat uitgegaan moet worden van de huidige planologische situatie.
---	---

	4. Indiener verzoekt tot aanpassing paragraaf 3.2.1 omdat ook hier wordt gesteld dat een bedrijf wordt beëindigd. Het bedrijf is al beëindigd, maar planologisch is er wel een bedrijf toegestaan. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast. Er moet worden uitgegaan van de huidige planologische situatie die een agrarische bedrijfsvoering toestaat. 5. Indiener verzoekt tot aanpassing paragraaf 3.3.5. In de paardenstal is geen ruimte voor 8 paardenstallen en stallen van auto's. De oplossing kan zijn door het aantal paarden te verminderen in combinatie met bezoekers voor B&B. Paragraaf 3.3.5 wordt aangepast omdat de berekening voor het houden van paarden en de kapsalon wordt meegenomen in de parkeerbehoefte. Er blijft echter voldoende plek op eigen terrein om te parkeren ten behoeve van de functies. Parkeren hoeft niet inpandig plaats te vinden. In de planregels is juridisch geborgd dat er voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd. 6. Indiener verzoekt tot aanpassing paragraaf 4.5. Gesteld wordt dat er een deeltijdbedrijf gevestigd is. Dit deeltijdbedrijf is echter niet legaal aanwezig zegt indiener en daarnaast wordt gesteld dat er door 2 woningen hobbymatig 8 paarden gehouden worden. Dat is niet toegestaan. Verzocht wordt om het bestaande aantal van 5 paarden aan te houden. Dit verzoek wordt gedeeltelijk ingewilligd. Dit plan gaat uit van legalisatie van het agrarisch deeltijdbedrijf en of het op dit moment wel of niet legaal aanwezig is, is niet van belang. Sinds het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen heeft is er concreet zicht
--	--

	op legalisatie. Het bestaande aantal paarden van 5 wordt aangehouden en dit wordt aangepast in paragraaf 4.5. 7. Indiener verzoekt tot aanpassing paragraaf 4.8. Hier wordt geen melding gemaakt van het perceel en de activiteiten op het perceel van de deeltijd agrariër. De toevoeging van deze bedrijfsactiviteiten maakt dat er geen sprake is van een positief saldo maar een negatief saldo stelt indiener van zienswijze. De uitgevoerde stikstofberekening die wordt aangehaald in paragraaf 4.8 is uitgevoerd m.b.t. de activiteiten van de deeltijd agrariër. In de paragraaf zal de locatie Lagewaard 22a nadrukkelijker worden benoemd. Er is geen sprake van een negatief saldo van de effecten op de natuur als gevolg van de activiteiten van de deeltijd agrariër. Er moet worden vergeleken met de bestaande planologische situatie. Ter plaatse is nu een volwaardig agrarisch bedrijf toegestaan op de percelen in het plangebied. Op deze locatie liggen ook stikstofrechten op grond van de volwaardige agrarische bestemming. Doordat het volwaardig agrarische bedrijf nu wordt wegbestemd en er alleen nog onvolwaardige agrarische activiteiten zijn toegestaan, is er wel degelijk sprake van een structurele verbetering van de effecten op de natuur. 8. Indiener verzoekt tot aanpassing paragraaf 4.11. De parkeerberekening lijkt onjuist. De bed & breakfast heeft 3 kamers. Daarnaast kunnen de parkeervoorzieningen niet gerealiseerd worden in de paardenstal met 8 paardenboxen. Verder is de parkeerbehoefte van de kapsalon, de paardeneigenaren en de bezoekers niet meegenomen stelt indiener. De paragraaf wordt aangepast en de parkeerbehoefte van kapsalon en paarden wordt meegenomen in de berekening. Verder wordt juridisch planologisch geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen
--	---

	worden gerealiseerd. Parkeren mag overal op eigen terrein en er is op eigen terrein voldoende ruimte om in de parkeerplaatsen te voorzien. 9. Indiener verzoekt tot aanpassing paragraaf 5.2.2. Hier wordt het gehele plangebied verdeeld in 2 losse gebieden en dat is onjuist zegt indiener. De gesplitste verkoop van het oorspronkelijke agrarische perceel aan nieuwe eigenaren die logischerwijs eigen ideeën hebben over de invulling van hun percelen zorgt er inderdaad voor dat er een vraagstuk is ontstaan over hoe om te gaan met de ruimte op deze percelen. Beide eigenaren hebben hiervoor een gezamenlijk plan ingediend bij de gemeente en in dit plan is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat geeft aanleiding om het plan te omarmen. Oorspronkelijk was er sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf op de betrokken percelen. Het bestemmingsplan Lagewaard 22a, 24, 25 en 25A betreft inderdaad een wijziging t.o.v. de oorspronkelijke planologische situatie, maar aangetoond is dat deze wijzigingen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zijn. Dat is waar het om gaat. 10. Het begrip agrarisch is niet 1 op 1 terug te vinden in de begripsomschrijvingen. Dat klopt de begrippen agrarisch bedrijf en agrarisch deeltijd bedrijf zijn wel opgenomen in de begripsomschrijving. Indiener van zienswijze merkt in het slot van zijn zienswijze op dat het niet de bedoeling is om alles wat vormgegeven is in het plan in de weg te staan, maar dat er hoofdzakelijk tegen het agrarische gebruik grote
--	---

	bezwaren kleven en er verkeerde aannames zijn gedaan. Indiener geeft aan met het plan te kunnen leven als zijn aanwijzingen worden opgevolgd. Op enkele punten zullen de aanwijzingen worden opgevolgd en is de zienswijze terecht. Echter niet alle ingebrachte punten kunnen worden ingewilligd en niet alle ingebrachte punten zijn terecht. Indiener van zienswijze vergelijkt het plan over het algemeen met de bestaande feitelijke situatie. Er dient echter een vergelijking te worden gemaakt met de bestaande planologische situatie. De bestaande planologische situatie staat op de percelen die gelegen zijn naast het eigendom van de indiener van zienswijze een volwaardig agrarisch bedrijf toe. Het plan zorgt ervoor dat dit juridisch uitgesloten is in de toekomst. In de toekomst zal er worden gewoond op het perceel en zal er aan de achterkant een onvolwaardig agrarisch bedrijf worden geëxploiteerd. Het feit dat een volwaardig agrarisch bedrijf wordt wegbestemd en er enkel aan de achterkant nog een onvolwaardig deeltijdbedrijf toegestaan is, maakt dat dit een verbetering van het woon- en leefklimaat betreft. Daarbij moet ook worden meegewogen dat ruim 700 m2 aan agrarische bebouwing zal worden gesloopt. Tot slot wordt opgemerkt dat indiener van zienswijze weliswaar moeite heeft met de vermeende intensivering op het perceel lagewaard 25, maar feit is dat indiener van zienswijze zelf ook ontwikkelplannen heeft en het gebruik op zijn percelen ook geïntensiveerd heeft in het verleden en opnieuw wil gaan intensiveren. Middels een afwijkingsvergunning is in het verleden een 2^e woning op het perceel toegestaan. Nu heeft de indiener van de zienswijze een plan voor de
--	--

		realisatie van een derde woning. Dit betreft net zo goed een intensivering. Conclusie: De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen in het plan: - In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het aantal bedden van de bed & breakfast aangepast naar 8 voor 2 kamers. - Er mogen maximaal 5 paarden hobbymatig worden gehouden ten behoeve van de woonbestemming. Dit wordt aangepast in de toelichting van het plan. - De parkeerberekening wordt aangepast met toevoeging van de parkeerbehoefte voor de kapperssalon en de paarden. - In de regels en op de verbeelding wordt het minimale aantal parkeerplaatsen op eigen terrein geborgd. - Het slopen van de sleufsilos en betonverharding achter Lagewaard 27/28 wordt middels een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd. De sleufsilos en betonverharding wordt verwijderd binnen zes maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het plangebied vergroot met de locatie van de sleufsilos en betonverharding zodat de sleufsilos kan worden wegbestemd. - Artikel 3.2 wordt aangepast naar de maximaal toegestane bouwhoogte van 8 meter ipv 10 meter. - Artikel 3.5.1 wordt uit het bestemmingsplan geschrapt. - De 'algemene opmerkingen' van indiener van zienswijze worden waar mogelijk aangepast als dat hierboven is aangegeven in de gemeentelijke reactie op de zienswijze.
--	--	--

HOOFDSTUK 3 CONCLUSIE

Er zijn gedurende de inzagetermijn 2 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Lagewaard 22a, 24, 25 en 25A. De zienswijzen zijn beiden gedeeltelijk gegrond. De zienswijzen leiden tot de volgende planaanpassingen:

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het aantal bedden van de bed & breakfast aangepast naar 8 bedden voor 2 kamers.
- Er mogen maximaal 5 paarden hobbymatig worden gehouden ten behoeve van de woonbestemming. Dit wordt aangepast in de toelichting van het plan.
- De parkeerberekening wordt aangepast met toevoeging van de parkeerbehoefte voor de kapperssalon en de paarden.
- Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen wordt juridisch planologisch geborgd in de regels en op de verbeelding
- Het verwijderen van de sleufsilos en betonverharding achter Lagewaard 27/28 wordt middels een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd. De sleufsilos en betonverharding wordt verwijderd binnen zes maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het plangebied vergroot met de locatie van de sleufsilos zodat de sleufsilos kan worden wegbestemd.
- Artikel 3.2 wordt aangepast met een bouwhoogte voor maximaal 8 meter voor bedrijfsbebouwing.
- Artikel 3.5.1 wordt uit het bestemmingsplan geschrapt.
- De ‘algemene opmerkingen’ van indiener van zienswijze worden waar mogelijk aangepast als dat hierboven in de beantwoordingstabel is aangegeven in de gemeentelijke reactie op de zienswijze.

Ambtshalve aanpassing

Naast de aanpassingen die worden doorgevoerd aan het plan ten gevolge van de zienswijze voert de gemeente ambtshalve ook een wijziging door aan het plan. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen en de bedrijfsvoering van de onvolwaardige agrariër niet te beperken wordt er een functie aanduiding toegekend aan het woonperceel dat zich binnen de richtafstand van het agrarisch bedrijf begeeft. Met deze functieaanduiding worden geur- en geluidsgevoelige objecten uitgesloten. De functieaanduiding is gekoppeld aan een planregel in de regels van het bestemmingsplan. Daarmee worden (vergunningsvrije) geluidsgevoelige en geurgevoelige objecten binnen de richtafstand van het agrarisch bedrijf planologisch uitgesloten.