

GEMEENTE LEERDAM
Bestemmingsplan Buitengebied
1^e en 2^e herziening



Reactienota zienswijzen

Z.12-02055 / RAAD/13 - 00132



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
2. ZIENSWIJZEN INSTANTIES.....	4
3. ZIENSWIJZEN PARTICULIEREN.....	7
4. AMBTSHALVE AANPASSING	27

1. INLEIDING

De ontwerp bestemmingsplannen buitengebied, 1^e en 2^e herziening van de gemeente Leerdam hebben van 27 juni tot en met 7 augustus 2013 ter inzage gelegen. De ter inzage legging is bekend gemaakt in de Staatscourant van 26 juni 2013 en het plaatselijk nieuwsblad Het Kontakt van 26 juni 2013 en via de gemeentelijke website. De overleginstanties zijn eveneens geïnformeerd over de ter inzage legging van het plan. Tevens is het ontwerpplan conform de vereisten vanuit de Wro langs elektronische weg gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de bovenvermelde periode kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken.

In totaal zijn tien zienswijzen ingediend, twee afkomstig van instanties en acht afkomstig van particulieren. In deze Reactienota zienswijzen is de gemeentelijke reactie op de ingebrachte zienswijzen cursief weergegeven. Tevens is onder de kop aanpassingen aangegeven tot welke aanpassingen van het ontwerpplan de zienswijze heeft geleid. Eén zienswijze was expliciet gericht op de 2^e herziening en de overige zienswijzen hadden overwegend betrekking op de 1^e herziening. In het geval een zienswijze gehonoreerd wordt zal dit, voor zover relevant, eveneens verwerkt worden in de regels van de 2^e herziening. Er is daarnaast nog sprake van één ambtshalve aanpassing. Dit betreft het doorvoeren van een aanpassing welke wel in de toelichting van de 1^e herziening is opgenomen, maar per abuis niet in de regels van het ontwerpplan is vertaald. Dit wordt nu hersteld in deze fase van ontwerpplannen naar vaststelling.

Voor de beantwoording van de zienswijzen speelt het vigerende bestemmingsplan buitengebied een belangrijke rol. Hier wordt regelmatig naar verwezen. In de tekst wordt dit aangeduid als 'vigerende plan' of 'moederplan'.

2. ZIENSWIJZEN INSTANTIES

1. Zienswijze LTO Noord, 30 juli 2013

(zienswijze heeft betrekking op de 1^e en 2^e herziening)

1. LTO Noord maakt bezwaar tegen het aanlegvergunningstelsel van de dubbelbestemming Waarde- Archeologie en de daarin opgenomen onderzoeksplicht in zowel de 1^e als de 2^e herziening. Zij vraagt aan de gemeente werkzaamheden die vallen onder normaal agrarisch gebruik hiervan uit te zonderen. Dit betreft dan het aanleggen en vervangen van (onderwater-)drainage, het scheuren en frezen van grasland, het egaliseren en andere werkzaamheden die deel uitmaken van de teeltcycli. Ofwel, beter nog, het aanpassen van de diepte tot welke ingrepen zonder vergunning kunnen plaatsvinden naar ten minste 50 cm.
2. De LTO vraagt aan de gemeente om ons te laten inspireren door de werkwijze van een aantal naburige gemeenten, te weten Zederik, Giessenlanden en Hardinxveld-Giessendam waar gekozen is voor een beter en realistischer beschermingsregime.

Reactie:

1. *In de bestemmingsplannen Buitengebied Leerdam, 1^e en de 2^e herziening is in de begrippenlijst in Hoofdstuk 1, artikel 1.68 een definitie van 'normaal beheer en onderhoud' opgenomen. Dit betekent "een gebruik gericht op het in zodanig conditie houden van objecten of gronden dat het voortbestaan van deze objecten of gronden op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau of in de bestaande situatie wordt gehandhaafd".*

Vrij vertaalt betekent dit voor de agrariër, het regulier in conditie houden van de agrarische gronden waar gewassen aanwezig zijn, onder deze definitie kunnen vallen binnen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1. Het betreft hier immers de archeologische verwachtingswaarde. Voor wat betreft de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 zal dit niet opgenomen worden, omdat hier sprake is van een hogere beschermingswaarde. Het betreft hier juist voorkomende archeologische waarden die samenhangen met eeuwenlange bewoning ter plaatse.

Op deze wijze kunnen we tegemoet komen aan de zienswijze zonder de uitgangspunten van zowel het gemeentelijke als ook het regionale vastgestelde archeologiebeleid geweld aan te doen.

2. *De gemeente Leerdam heeft op basis van het regionale archeologiebeleid dit beleid en de daarbij behorende archeologische verwachtings- en advieskaart voor de gemeente Leerdam vastgesteld in januari 2010. Wij voldoen hiermee aan de wettelijke zorgplicht voor archeologie en conformeren ons aan regionale archeologiebeleid. Het bevreemdt de gemeente Leerdam waarom andere gemeenten hiervan afwijken terwijl hierover regionaal afspraken zijn gemaakt. Via de interpretatie zoals genoemd onder 1 blijven wij binnen de regionale kaders, maar komen we tegemoet aan de belemmeringen waar de agrariërs nu mee geconfronteerd worden.*

Aanpassing

Binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 in resp. artikel 24.5.1. van de 1^e herziening en artikel 9.5.1. van de 2^e herziening zal aanvullend worden opgenomen dat agrarische werkzaamheden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' die vallen onder het begrip 'normaal beheer en onderhoud' uitgezonderd zijn van de plicht voor een aanlegvergunning binnen de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 1.

2. Zienswijze Oasen, 5 augustus 2013

(zienswijze heeft betrekking op de 1^e en 2^e herziening)

Oasen refereert naar nieuwe wetgeving inzake de drinkwatervoorziening welke per 1 juli 2011 in werking is getreden. Oasen vraagt naar aanleiding hiervan om de volgende aanpassingen:

1. Het opnemen van de drinkwatertransportleiding op de plankaart en toelichting;
2. Het opnemen van de vereiste strookbreedte van 6 meter (3 meter aan weerszijden van de leiding) en deze strook te bestemmen als 'drinkwatervoorzieningen' en op te nemen dat er op deze strook geen bebouwing of andere belemmeringen aanwezig mogen zijn.

Reactie:

1. Deze 1^e en 2^e herziening hebben slechts betrekking op de aanpassing van de regels en waar nodig de verbeelding naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en een aantal ambtshalve wijzigingen. Ten aanzien van de verbeelding kan worden opgemerkt dat de aanwezige drinkwatertransportleiding is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2010. Deze maakt geen deel uit van deze herziening.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State Afdeling is artikel 23.4 van de bestemming Leiding-Water vernietigd en is deze in de 1^e herziening hersteld. Hierin is expliciet opgenomen dat de 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden' slechts wordt verleend mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat. Voor de verlening van de Omgevingsvergunning door het bevoegd gezag wordt dienaangaande advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Wij menen dat op deze wijze de belangen van Oasen als leidingbeheerder op deze wijze voldoende geborgd zijn.

2. Op de verbeelding van het bestemmingsplan buitengebied 2010 is sprake van een leidingstrook van in totaal 6 meter breed. Deze verbeelding blijft van kracht. In de bouwregels, welke geen onderdeel uitmaken van deze herziening is opgenomen dat er uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan. In het geval er sprake is van aanwezige bouwwerken of gebouwen in strijd met deze bestemming en deze zijn opgericht met een vergunning voor het ter inzage leggen van het bestemmingsplan buitengebied 2010, vallen deze onder het overgangsrecht. Nieuwe bouwwerken in strijd met de bestemming worden niet toegestaan.

Aanpassing

De zienswijze geeft geen aanleiding om de ontwerp bestemmingsplannen Buitengebied Leerdam, 1^e herziening en 2^e herziening aan te passen.

3. ZIENSWIJZEN PARTICULIEREN

1. SUR Rechtsbijstand, namens de heer B. Stek Hooglandse Tiendweg inzake Agrarisch Bouwvlak Hooglandse Tiendweg (Zienswijze heeft betrekking op de 2^e herziening)

Indiener maakt bezwaar tegen het agrarisch bouwkvael Hooglandse Tiendweg 5, gelegen naast het agrarische bouwkvael van de indiener. De Raad van State heeft met betrekking tot het onderhavige perceel de volgende uitspraak gedaan: "bij de omvang en de begrenzing van het bouwvlak dient een reële maat te worden aangehouden, waarbij rekening is gehouden met een redelijkerwijs te voorziene uitbreidingsbehoefte binnen de planperiode". De indiener is van mening dat de uitspraak van de afdeling betrekking heeft op de situatie zoals die bestond in 2008, waarin werd voorgebouwd op een ABC rapport, maar de situatie waarop dat rapport betrekking had is niet meer aanwezig volgens indiener. Er wordt een situatie gerepareerd die geen reparatie behoeft, want er vindt geen reële bedrijfsvoering plaats.

Reactie

In de 2^e herziening is op basis van de uitspraak van de Raad van State opnieuw een bouwvlak opgenomen door het toekennen van een bestemmingsvlak 'Agrarisch bouwvlak' met de nadere aanduiding 'fruitteelt'. Naar visie van de gemeente staat het opnemen van een bouwvlak voor een fruitteeltbedrijf niet ter discussie, maar wel de omvang ervan. Als basis voor de motivatie om het bouwvlak te handhaven geldt nog steeds de destijds gevoerde artikel 19 lid 2 procedure WRO en de toenmalige adviezen van de agrarische adviescommissie. De gemeente heeft op basis van de uitspraak van de Raad van State een nieuw, kleiner bestemmingsvlak toegekend welke op een gemotiveerde wijze recht doet aan de uitgangspunten van het toekennen van een bouwvlak op maat. De begrenzing is direct gelegen achter de fruitloods. Daarnaast geldt voor de gemeente beleidsmatig nog steeds dat het betreffende perceel is gelegen binnen het concentratiegebied fruitteelt waar de vestiging van fruitteeltbedrijven gestimuleerd wordt.

De gemeente betwist niet dat er op dit moment geen feitelijke bedrijfsvoering plaatsvindt. Er is immers nog steeds sprake van planologische onzekerheid ten aanzien van de definitieve bestemming. Het is vanuit het perspectief van een ondernemer gezien begrijpelijk dat verdere activiteiten en investeringen 'on hold' staan. De gemeente is overigens enige tijd geleden wel benaderd door een fruitteeler welke voornemens was om het bedrijf te kopen van de huidige eigenaar. De gemeente heeft deze gegadigde geïnformeerd over de planologische onzekerheid ten aanzien van de bestemming van het perceel. Verder is er ook geen ander gebruik dat er plaatsvindt, dus een andere bestemming ligt niet voor de hand. Derhalve is het de aangewezen weg om te bestemmen wat de planologische situatie is, en dat betreft het artikel 19 lid 2 WRO-besluit.

Aanpassing

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan 2^e herziening aan te passen.

2. Familie van Eekelen en familie Van Eck, Hoogeind 38/ 38a te Leerdam (zienswijze betreft 1^e herziening)

a) Betreffende families maken inhoudelijk bezwaar tegen de wijzigingen in artikel 19.5.2. Dit betreft:

- Het gebruik dient voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.
- De oppervlakte voor het gebruik voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt ingeperkt naar 50% van de oppervlakte waar nu de gehele oppervlakte ervoor gebruikt mag worden.
- Horeca wordt niet meer toegestaan, waar nu sprake is van een uitzondering voor beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Men is van mening dat men als eigenaar van een Rijksmonument in het buitengebied van Leerdam hierdoor onevenredig gedupeerd wordt. Er zou sprake zijn van een onvoldoende motivatie om de voorgestelde wijzigingen door te voeren omdat deze vooral is ingegeven door reparatie uitspraak Raad van State en herstel van onduidelijkheden en omissies om het bestemmingsplan. Bovenstaande kan naar mening van indiener niet onder deze laatste categorie worden afgedaan.

Reactie:

De regeling om publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan is opgenomen in een ontheffingsbepaling. Volgens vaste bestemmingsplansystematiek en jurisprudentie betekent dit dat hierin geen wijziging van de bestemming mogelijk gemaakt mag worden. Uitsluitend functies aanvullend aan de bestemming mogen worden toegestaan. Daaruit blijkt dat beoogd is dat er een extra functie aan de bestemming Wonen toegevoegd mag worden. Met de formulering uit het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" is geprobeerd aan te geven hierin geen nadere beperkingen aan te geven, zolang de publieksgerichte functie maar in combinatie met de woonfunctie plaatsvindt, omdat het is gelegen binnen de bestemming Wonen.

De kwantitatieve beperking naar 50% is bij nader inzien niet juist. De karakteristieke gebouwen betreffen veelal langgevelboerderijen met een voorhuis, een deel en mogelijk een (aantal) karakteristieke bijgebouw(en). De verhouding tussen voorhuis en deel kan ook betekenen dat het voorhuis kleiner is dan 50% van het bouwvolume. Beoogd is een objectiever toetsingscriterium te hebben wat er is toegestaan. Relevant is echter dat de woonfunctie, conform de hoofdbestemming ter plaatse, behouden blijft. De formulering zal daarom worden aangepast, waarbij wordt opgenomen dat een volwaardige woonfunctie aanwezig

moet blijven in het hoofdgebouw bij de aanduiding 'karakteristiek'. Het is dan aan de initiatiefnemer om hierin een verhouding te bepalen. Een volwaardige woonfunctie bestaat uit een keuken, douche, woonkamer, slaapkamer. Daarbij mag de initiatiefnemer ervoor kiezen dat delen van deze woonfunctie worden gecombineerd met de extra functie. Zolang er maar daadwerkelijk gewoond wordt. In de bijgebouwen mag geen zelfstandige bewoning plaatsvinden, zoals is opgenomen in de bepaling ten aanzien van strijdig gebruik (19.4.1). Daarnaast is het als gevolg van deze aanpassing en om recht te blijven doen aan de hoofdbestemming Wonen wel relevant dat in de randvoorwaarden het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving van belang wordt geacht. Dit wordt als regel opgenomen.

Al met al betekent dit dat aan de indieners van de zienswijzen tegemoet wordt gekomen en de fysieke omvang van de nevenactiviteiten niet meer in een percentage wordt uitgedrukt.

- b) Betreffende families maken bezwaar tegen een kortere procedure dan gebruikelijk omdat zij van mening zijn dat de motivatie van de gemeente, te weten een beperkte impact, niet correct is voor wat betreft artikel 19.5.2.

Reactie:

Middels het ter inzage leggen van een ontwerpplan voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichtingen. Gebruikelijk is inderdaad om bij gebiedsgerichte plannen een voorontwerpplan ter inzage te leggen. Echter deze herziening betrof een reparatie naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en ambtshalve wijzigingen. Er is nu sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in maart 2011, geruime tijd gewerkt met het bestemmingsplan en het bleek dat een aantal regels niet helder geformuleerd waren. Deze aanpassingen zijn met deze herziening meegenomen als ambtshalve wijzigingen. Er is daarentegen geen sprake van gewijzigde beleidsmatige uitgangspunten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan buitengebied. Dit rechtvaardigt de keuze om direct een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Aanpassing:

- a) Er wordt verwezen naar het overzicht op pagina 25.
b) Geen aanpassing

3. De heer van Bruchem, Lingedijk 173 te Kedichem
(mondelinge zienswijze, 1^e herziening)

De indiener maakt er bezwaar tegen dat nog maar 50% van een pand met de aanduiding karakteristiek gebruikt mag worden ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten en is van mening dat hij hierdoor in de gebruiksmogelijkheden beperkt wordt.

Reactie:

De regeling om een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan is opgenomen in een ontheffingsbepaling. Volgens vaste bestemmingsplansystematiek en jurisprudentie betekent dit dat hierin geen wijziging van de bestemming mogelijk gemaakt mag worden. Uitsluitend functies aanvullend aan de bestemming mogen worden toegestaan. Daaruit blijkt dat beoogd is dat er een extra functie aan de bestemming Wonen toegevoegd mag worden. Met de formulering uit het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" is geprobeerd aan te geven hierin geen nadere beperkingen aan te geven, zolang de publieksgerichte functie maar in combinatie met de woonfunctie plaatsvindt, omdat het is gelegen binnen de bestemming Wonen.

De kwantitatieve beperking naar 50% is bij nader inzien niet juist. De karakteristieke gebouwen betreffen veelal langgevelboerderijen met een voorhuis, een deel en mogelijk een (aantal) karakteristieke bijgebouw(en). De verhouding tussen voorhuis en deel kan ook betekenen dat het voorhuis kleiner is dan 50% van het bouwvolume. Beoogd is een objectiever toetsingscriterium te hebben wat er is toegestaan. Relevant is echter dat de woonfunctie, conform de hoofdbestemming ter plaatse, behouden blijft. De formulering zal daarom worden aangepast, waarbij wordt opgenomen dat een volwaardige woonfunctie aanwezig moet blijven in het hoofdgebouw bij de aanduiding 'karakteristiek'. Het is dan aan de initiatiefnemer om hierin een verhouding te bepalen. Een volwaardige woonfunctie bestaat uit een keuken, douche, woonkamer, slaapkamer. Daarbij mag de initiatiefnemer ervoor kiezen dat delen van deze woonfunctie worden gecombineerd met de extra functie. Zolang er maar daadwerkelijk gewoond wordt. In de bijgebouwen mag geen zelfstandige bewoning plaatsvinden, zoals is opgenomen in de bepaling ten aanzien van strijdig gebruik (19.4.1). Daarnaast is het als gevolg van deze aanpassing en om recht te blijven doen aan de hoofdbestemming Wonen wel relevant dat in de randvoorwaarden het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving van belang wordt geacht. Dit wordt als regel opgenomen. Al met al betekent dit dat aan de indieners van de zienswijzen tegemoet wordt gekomen en de fysieke omvang van de nevenactiviteiten niet meer in een percentage wordt uitgedrukt.

Aanpassing:

Zie overzicht aanpassingen op pagina 25.

4. De heer Israels, Lingedijk 157 te Kedichem
(zienswijze betreft 1^e herziening)

- a) De indiener is van mening dat de motivering richting de raad van de herziening een onjuist beeld schetst en dat de raad bewust informatie wordt onthouden. Indiener stelt dat de reden van de ambtshalve herziening is dat een aantal 'foutjes' zijn geconstateerd en is van mening dat de strekking van de herziening hiermee gebagatelliseerd wordt. Er wordt door indiener dan vooral gerefereerd aan de verandering van het

Monumentenbeleid zonder dat dit deugdelijk gemotiveerd wordt door de gemeente en verwijst daartoe naar contacten met een aantal organisaties over de verslechtering van het Monumentenbeleid van de gemeente Leerdam. Indiener doelt concreet op : het nog maar 50% i.p.v. 100% mogen gebruiken van het bebouwd oppervlakte voor een bedrijfsactiviteit; de ondergeschiktheid aan de bestemming Wonen, horeca niet toegestaan en detailhandel alleen ondergeschikt.

Reactie:

De gemeenteraad is via twee brieven, te weten 6 december 2012 en 26 juni 2013 geïnformeerd over de herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Daarnaast geldt dat de gemeente geen intentie heeft om middels deze herziening een verslechtering van het Monumentenbeleid na te streven. Het Monumentenbeleid maakt geen onderdeel uit van deze herziening en staat wat betreft de gemeente niet ter discussie. Het vigerende bestemmingsplan dateert van 2010 en betrof een samenvoeging van de toenmalige lappendeken aan bestemmingsplannen voor het buitengebied van Leerdam. In dit toen nieuwe bestemmingsplan is ook voor het gehele gebied, afgestemd voor de diverse bestemmingen, geïntroduceerd dat er voor zowel vrijkomende agrarische bebouwing als ook percelen met de aanduiding 'karakteristiek' extra planologische mogelijkheden zijn gecreëerd via met name binnenplanse ontheffingen van diverse aard maar met als doel om de vitaliteit van het landelijk gebied resp. de instandhouding van karakteristieke panden te ambiëren. Met de aanpassing in de regels van de ontheffingsbepaling voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zoals bijvoorbeeld in artikel 19.5.2., wordt door de gemeente juist beoogd om de regels duidelijker te maken en de strekking te geven die bedoeld was in het moederplan. Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan buitengebied in 2011 wordt er gewerkt met het plan en blijkt o.a. uit concrete aanvragen dat een aantal regels niet volledig, niet juist, of niet duidelijk zijn opgenomen. Dit wordt nu hersteld via beide herzieningen.

- b) Indiener verwijst naar een fout in de publicatie van de herziening in Staatscourant waarin staat dat het een herziening betreft van het op 30 september 2012 vastgestelde bestemmingsplan en dit moet het jaar 2010 zijn.

Reactie gemeente:

Dit is een kennelijke verschrijving die ook voor inspreker als verschrijving te begrijpen was. De tekst luidt als volgt: "Middels deze beide herzieningen wordt het bestemmingsplan buitengebied zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2012, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 september 2012, gerepareerd." De aangehaalde uitspraak van de Raad van State ligt dan vóór de datum van vaststelling, wat niet mogelijk is. Aangezien dit uitsluitend een toelichtende tekst is en geen inhoudelijke betekenis heeft, en daarnaast door het indienen van de zienswijze is gebleken dat de indiener niet is geschaad in zijn belangen, komt hier geen betekenis aan toe. De gemeente excuseert zich voor de verschrijving.

- c) Indiener is van mening dat de regels die in de herziening worden toegepast niet consequent maar willekeurig worden gewijzigd. Er wordt concreet verwezen naar bijv. artikel 3.7.6, 3.5.4 en 3.1.2..

Reactie gemeente:

Artikel 3.7.6. betreft een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de wijziging van de bestemming van, in dit geval de bestemming Agrarisch- bouwvlak met daarop nog agrarische bebouwing, naar een nieuwe bestemming. Deze is daarmee te vergelijken met bijv. artikel 19.7.5. waar ook sprake is van een beoogde bestemmingswijziging. Een vergelijking met een ontheffingsbepaling kan dus niet gemaakt worden omdat hier geen sprake is van een wijziging van een bestemming maar betrekking heeft op – in dit geval- een nevenfunctie bij een hoofdbestemming. Voor de overwegingen voor wat betreft opslag geldt dat via genoemde ontheffing statische opslag wordt toegestaan met een zeer beperkte impact op de omgeving. Ook in dat geval gaat de vergelijking niet op. Daarbij gaat het om hergebruik van de voormalige bedrijfsgebouwen die via wijziging een nieuwe bestemming krijgen.

Aanpassing:

- a) Zie overzicht aanpassingen op pagina 25.
- b) Geen aanpassing
- c) Geen aanpassing

5. Rimolis BV, namens de heer Schilperoort inzake Lingedijk 111 te Kedichem

(zienswijze heeft betrekking op de 1^e en de 2^e herziening, omdat voor indiener niet helder is of de regels uit de 2^e herziening ook van toepassing zijn op het pand Lingedijk 111)

Er wordt een zienswijze ingediend tegen:

- a) ontwerp van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied
- b) planregels van de 2^e herziening voor zover betrekking hebbende op een aantal begrippen uit artikel 1 en artikel 6.5.2.

Het is namelijk niet helder of de aanpassingen in de 2^e herziening van toepassing zijn op de Lingedijk 111.

Reactie:

De 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied betreft alleen die situaties waar sprake is van wijziging van de verbeelding. Dit is voor het adres Lingedijk 111 niet van toepassing. De gemeente zal de zienswijze dan ook beschouwen als zienswijzen tegen de 1^e herziening.

Algemene zienswijzen:

- A. De indiener is van mening dat de motivering richting de raad van de herziening een onjuist beeld schetst en dat de raad bewust informatie wordt onthouden. Uit navraag onder een aantal raadsleden zou blijken dat deze niet op de hoogte zijn van de werkelijke reden van de herziening.

Reactie:

De gemeenteraad is via twee brieven, te weten 6 december 2012 en 26 juni 2013 geïnformeerd over de herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

- B. Indiener beschrijft de specifieke situatie en historie van de Rozenhof (Lingedijk 111) en verwijst naar de bezwaarschriftenprocedure inzake de door het college geweigerde binnenplanse ontheffing op basis van artikel 19.5.2 voor een publieksgerichte aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Reactie:

Naar aanleiding van de uitspraak van de commissie bezwaarschriften heeft het college op 10 december een beslissing op bezwaar genomen. Daarbij heeft zij het advies van de commissie overgenomen en het eerder genomen weigeringsbesluit met een gewijzigde motivering in stand gelaten.

Concrete bezwaren:

1. Indiener is van mening dat de herzieningen in strijd zijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het motiveringsbeginsel en het beginsel van fair play, omdat getracht wordt via deze bestemmingsplanherziening regels te wijzigen die naar mening van indiener grote schade toebrengen aan de Rozenhof.

Reactie:

Er is geen sprake van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De gemeente gebruikt voor de aanpassing de geëigende weg via een bestemmingsplanherziening, waarbij de wet de procedure en de daarmee gepaard gaande rechtsbescherming bepaalt. Dit betekent dat er van schending van het beginsel van 'fair play' geen sprake is. Er zijn twee redenen aan te voeren voor het opstellen van de twee herzieningsplannen Buitengebied. Enerzijds is dat de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. 19 september 2012¹. Anderzijds is het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" nu enige tijd in werking. Bij de toepassing van dat bestemmingsplan kan dan in de praktijk blijken dat zaken niet volledig, niet juist, of niet duidelijk zijn opgenomen. Het is zeer gebruikelijk om dit middels een correctieve herziening aan te passen. Deze aanpassingen zullen moeten worden gemotiveerd, zoals ook in de bijbehorende toelichting is gedaan. Er is dan ook geen sprake van strijd met het motiveringsbeginsel. Overigens is naar aanleiding van deze zienswijze wel geconstateerd dat de aanpassing van de ontheffingsbepaling in de toelichting ten onrechte slechts vermeld staat onder artikel 19 (Wonen). De betreffende aanpassing geldt voor alle bestemmingen waar sprake is van deze ontheffing. Dit wordt dan ook gecorrigeerd in de toelichting.

¹ Kenmerk 201012080/1/R4

2. Indiener vraagt zich af of het college het verzoek van de Rozenhof om herziening van het bestemmingsplan achterhoudt en is in afwachting van een (principe-) uitspraak over het plan.

Reactie:

Op 17 september 2013 heeft het college een principe-uitspraak gedaan inzake de gevraagde herziening van het bestemmingsplan voor Lingedijk 111. De gemeente en aanvrager/ indiener zijn nu constructief met elkaar in overleg inzake een verdere onderbouwing. Na overlegging van deze onderbouwing en benodigde onderzoeken kan een definitief onderbouwd besluit genomen om al dan niet over te gaan tot een procedure voor een bestemmingsplanherziening.

3. Indiener is van mening dat het ter inzage liggende plan leidt tot een verslechtering van het Monumentenbeleid zonder dat dit deugdelijk gemotiveerd wordt c.q. er met stakeholders overleg is gepleegd.

Reactie:

De gemeente heeft geen intentie om middels deze herziening een verslechtering van het Monumentenbeleid na te streven. Het gaat hier overigens om het bestemmingsplan en niet het Monumentenbeleid. Dit blijft gehandhaafd en intact en ook de wettelijke regels inzake Rijksmonumenten wordt niet aangetast. Het vigerende bestemmingsplan dateert van 2010 en betrof een samenvoeging van de toenmalige lappendeken aan bestemmingsplannen voor het buitengebied van Leerdam. In dit toen nieuwe bestemmingsplan is ook voor het gehele gebied, afgestemd voor de diverse bestemmingen, geïntroduceerd dat er voor zowel vrijkomende agrarische bebouwing als ook percelen met de aanduiding 'karakteristiek' extra planologische mogelijkheden zijn gecreëerd via met name binnenplanse ontheffingen van diverse aard maar met als doel om de vitaliteit van het landelijk gebied resp. de instandhouding van karakteristieke panden te ambiëren. Met aanpassing in de regels, zoals bijvoorbeeld de ontheffingsbepaling voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, is juist beoogd om de regels duidelijker te maken en de strekking te geven die bedoeld is vanuit het moederplan.

4. Er is verbaasdheid bij diverse bureaus over de voorgestelde verslechtering van het beleid omdat er een zeis door het Monumentenbeleid gaat

Reactie:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.

5. Waarom moet het (Monumenten-)beleid veranderen en waarom niet voor iedereen.

Reactie:

Het betreft een aanpassing van de regels in het bestemmingsplan en dit staat los van het gemeentelijk Monumentenbeleid. Het betreft een verduidelijking van de regeling voor alle karakteristieke gebouwen, gelegen in het plangebied. De

regeling ten behoeve van de percelen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben biedt meer mogelijkheden dan voor de percelen die deze aanduiding niet hebben. Hiermee worden meer mogelijkheden geboden inkomsten te genereren die een bijdrage kunnen leveren aan het onderhoud van de karakteristieke gebouwen.

6. Er staat een fout in de publicatie in de Staatscourant. Er staat een verwijzing naar de vaststellingsdatum 30 september 2012 in, in plaats van 30 september 2010.

Reactie:

Dit is een kennelijke verschrijving die ook voor inspreker als verschrijving te begrijpen was. De tekst luidt als volgt: "Middels deze beide herzieningen wordt het bestemmingsplan buitengebied zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2012, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 september 2012, gerepareerd."

De aangehaalde uitspraak van de Raad van State ligt dan vóór de datum van vaststelling, wat niet mogelijk is. Aangezien dit uitsluitend een toelichtende tekst is en geen inhoudelijke betekenis heeft, en daarnaast door het indienen van de zienswijze is gebleken dat de indiener niet is geschaad in zijn belangen, komt hier geen betekenis aan toe. De gemeente excuseert zich voor de verschrijving.

7. In de beide herzieningen worden een aantal regels aangepast maar indiener is van mening dat er sprake is van willekeur en is van mening dat vooral de discussie met De Rozenhof de reden is dat er beperkingen worden opgelegd. Onder 7.1. – 7.9 worden deze nader beschreven.

Reactie algemeen:

Naast de aanpassingen als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. 19 september 2012 is sprake van het verwerken van ambtshalve aanpassingen in deze herzieningen. Immers het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" is nu enige tijd in werking. Bij de toepassing van dat bestemmingsplan kan dan in de praktijk blijken dat zaken niet volledig, niet juist, of niet duidelijk zijn opgenomen. Dit betrof onder andere de aanvraag tot een binnenplanse ontheffing voor de Rozenhof. Met de aanpassingen is zeker niet beoogd om naar De Rozenhof extra beperkingen op te leggen. Wij betreuren het dat deze indruk is ontstaan.

Concrete bezwaren:

- 7.1) Er mag nog maar 50% van het pand middels de ontheffing voor een nevenfunctie worden gebruikt;

Reactie:

De kwantitatieve beperking naar 50% is bij nader inzien niet juist. De karakteristieke gebouwen betreffen veelal langevelboerderijen met een voorhuis, een deel en mogelijk een (aantal) karakteristieke bijgebouw(en). De verhouding tussen voorhuis en deel kan ook betekenen dat het voorhuis kleiner is dan 50% van het bouwvolume. Beoogd is een objectiever toetsingscriterium te

hebben wat er is toegestaan. Relevant is echter dat de woonfunctie in functioneel opzicht behouden blijft en recht gedaan wordt aan de bestemming Wonen op het perceel gecombineerd met een ontheffingsbepaling voor nevenactiviteiten. De formulering zal daarom worden aangepast, waarbij wordt opgenomen dat een volwaardige woonfunctie aanwezig moet blijven in het hoofdgebouw bij de aanduiding 'karakteristiek'. Het is dan aan de initiatiefnemer om hierin een verhouding te bepalen. Een volwaardige woonfunctie bestaat uit een keuken, douche, woonkamer, slaapkamer. Daarbij mag de initiatiefnemer ervoor kiezen dat delen van deze woonfunctie worden gecombineerd met de extra functie. Zolang er maar daadwerkelijk gewoond wordt. In de bijgebouwen mag geen zelfstandige bewoning plaatsvinden, zoals is opgenomen in de bepaling ten aanzien van strijdig gebruik (19.4.1). Daarnaast is het als gevolg van deze aanpassing en om recht te blijven doen aan de hoofdbestemming Wonen wel relevant dat in de randvoorwaarden het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving van belang wordt geacht. Dit wordt als regel opgenomen.

Al met al betekent dit dat aan de indieners van de zienswijzen tegemoet wordt gekomen en de fysieke omvang van de nevenactiviteiten niet meer in een percentage wordt uitgedrukt.

- 7.2. Binnen de agrarische bestemming (lees: Agrarisch-bouwvlak) mag cf. artikel 3.7.6. wel het gehele bouwvolume ten behoeve van een nieuwe (recreatieve) bestemming gebruikt worden en idem voor opslag via artikel 3.5.4.

Reactie:

Artikel 3.7.6. betreft een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de wijziging van de bestemming van, in dit geval de bestemming Agrarisch- bouwvlak met daarop nog agrarische bebouwing, naar een nieuwe bestemming. Deze is daarmee te vergelijken met bijv. artikel 19.7.5. waar ook sprake is van een beoogde bestemmingswijziging. Een vergelijking met een ontheffingsbepaling kan dus niet gemaakt worden omdat hier geen sprake is van een wijziging van een bestemming maar betrekking heeft op – in dit geval- een nevenfunctie bij een hoofdbestemming. Voor de overwegingen voor wat betreft opslag geldt dat via genoemde ontheffing statische opslag wordt toegestaan met een zeer beperkte impact op de omgeving. Ook in dat geval gaat de vergelijking niet op. Daarbij gaat het om hergebruik van de voormalige bedrijfsgebouwen die via wijziging een nieuwe bestemming krijgen.

- 7.3. De regeling van horeca wordt aangescherpt in artikel 19.5.2. omdat dit nu niet meer rechtstreeks is toegestaan.

Reactie:

Dit is niet het geval. Het betreft een verduidelijking van de regels omdat deze in het vigerende plan voor meerdere uitleg vatbaar is. Bedoeld is, ook in het vigerende plan, dat zelfstandige horeca niet is toegestaan en detailhandel alleen ondergeschikt aan de uitoefening van de bedrijfsmatige activiteiten. Zie ook onder punt 3.

Om toch een zelfstandige horeca-activiteit toe te staan wordt horeca in een kleinschalige vorm toegestaan, door middel van een hiervoor opgenomen binnenplanse omgevingsvergunning. Dit betreft derhalve juist een beperkte verruiming van de horecamogelijkheden binnen de bestemming ten opzichte van het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam".

7.4. De nieuwe begripsbepaling van kleinschalige horeca biedt teveel beperkingen ten opzichte van wat nu is toegestaan.

Reactie:

De gemeente heeft juist beoogd om via de herziening de (on-)mogelijkheden ten aanzien van horeca juist meer te verhelderen. Dit is gedaan d.m.v. de begripsbepalingen voor kleinschalige horeca-activiteiten en ondersteunende horeca; het binnen alle relevante bestemmingen waar sprake is van (ondersteunende) horeca dit expliciet binnen de gebruiksregels op te nemen; binnen de bestemming Wonen een nieuw artikel op te nemen ten aanzien van kleinschalige horeca. De regels zijn feitelijk alleen maar duidelijker en transparanter geworden.

Een kleinschalige horeca-activiteit is in het ontwerp gedefinieerd als "een horecavoorziening die uitsluitend tot hoofddoel heeft het overdag verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen;". Bij nader inzien dekt dit niet de lading die de gemeente voor ogen heeft. Derhalve zal de begripsbepaling worden aangepast tot: "een horecavoorziening die uitsluitend tot doel heeft het overdag verstrekken van dranken en versnaperingen;". Hiermee is geregeld dat kleinschalige horeca alleen overdag mogelijk is, maar er geen nadere aanduiding gegeven wordt aan soorten dranken en versnaperingen..

Belangrijk hierbij is echter de voorwaarde onder sub j. "het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;". Die voorwaarde kan een nadere invulling krijgen bij de verlening van de omgevingsvergunning van wat wel en niet is toegestaan, onder andere ingegeven door de afstand tot omliggende woningen en tuinen en hoeveel hinder er daardoor is. Dit is echter afhankelijk van de concrete situatie.

7.5. Bij agrarische ondernemingen wordt ondersteunende horeca rechtstreeks toegestaan.

Reactie:

De regeling voor de bestemming Agrarisch – Bouwvlak is dat een nevenactiviteit is toegestaan van maximaal 25% van de bebouwde oppervlakte en maximaal 50 m². De oppervlakte ten behoeve van ondergeschikte ondersteunende horeca valt binnen deze toegestane oppervlakte. De ondergeschikte ondersteunende horeca mag uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van de nevenactiviteit. Er is immers al sprake van bedrijfsmatige activiteiten waardoor de toevoeging van ondergeschikte ondersteunende horeca niet of nauwelijks het woon- en leefmilieu

aantast dan wanneer dat bij een woning wordt toegestaan. Derhalve is dit als een rechtstreekse bepaling mogelijk. Een woning geeft die hinder niet die bedrijven op enige manier wel geven. Derhalve moet er bij woningen getoetst worden of kleinschalige horeca mogelijk gemaakt kan worden. De afstand tot omliggende woningen zal daarbij een rol spelen in hoeveel hinder er van de horecafunctie ervaren wordt. Doordat er een toetsing benodigd is, is dit vormgeven in een afwijkingsbevoegdheid

7.6. Het opnemen van het begrip vakantiewoning terwijl dat in het geldende bestemmingsplan ontbreekt.

Reactie:

In het kader van de ambtshalve inventarisatie is gebleken dat er diverse begrippen welke terugkomen in de regels niet in de begrippenlijst waren opgenomen en dit is hiermee gecorrigeerd. Dit betrof meerdere begrippen zoals perceel, voorgevelrooilijn, zorgverlenende activiteiten en ook het begrip vakantiewoning. Indien een begripsbepaling niet is opgenomen wordt er teruggevallen op wat er in het 'normale verkeer en taalgebruik' onder een bepaald begrip wordt verstaan. Dat geeft niet altijd een eenduidige invulling. Derhalve zijn de begripsbepalingen aan het bestemmingsplan toegevoegd.

7.7./7.8 Aan de begrippen vakantiewoning resp. groepsaccommodatie is naar mening van indiener een belastende voorwaarde gesteld dat gasten zelf hun maaltijden moeten kunnen bereiden.

Reactie:

De gemeente heeft de begrippen vakantiewoning en vakantieappartement samengevoegd en gemeend een toevoeging te doen waar duidelijk uit blijkt dat gasten zelf de mogelijkheid hebben om maaltijden te bereiden.

7.9. Indiener is van mening dat er met twee maten gemeten wordt wanneer gekeken wordt naar een Bed & Breakfast en een vakantiewoning en/of groepsaccommodatie.

Reactie:

De gemeente betwist dat er met 2 maten gemeten wordt. Het gaat om verschillende vormen van verblijfsrecreatie zoals ook blijkt uit de begripsbepalingen.

8. De Rozenhof vraagt concreet, naast het overnemen van de zienswijze om de besluitvorming ten aanzien van de vaststelling van de 1^e en 2^e herziening uit te stellen ten einde te werken aan een maatwerkoplossing om de bestaande activiteiten voort te zetten.

Reactie:

Juist in de eerder genoemde aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging geeft aanvrager aan zich te realiseren dat er geen sprake meer is van een

nevenactiviteit. In dat geval zijn de bovengevraagde aanpassingen voor aanvrager ook niet meer relevant, immers via de binnenplanse ontheffing zowel in het vigerende plan als ook in de ter besluitvorming voorliggende herziening, zijn de gevraagde activiteiten zoals nu ontplooid niet toegestaan. Daarvoor is een separate bestemmingsplanprocedure benodigd en over de aan te leveren ruimtelijke onderbouwing zijn de aanvrager en de gemeente nu in gesprek.

Aanpassing:

Zienswijze 2 t/m 6, 7.2., 7.3., 7.5 – 7.9, 8: geen aanpassing

Zienswijze 1, 7.1 en 7.4: er wordt verwezen naar het overzicht aanpassingen op pagina 25.

6. J.Th.M van Schaik en B.C.L. van Schaik, Overheicop 35 te Leerdam
(zienswijze betreft 1^e herziening)

1. Indieners zijn van mening dat de gemeenteraad informatie wordt onthouden en deze herzieningen leiden tot een onvoldoende gemotiveerde wijziging van het bestemmingsplan en zonder dat er stakeholders zijn geraadpleegd inzake de aanpassing van het Monumentenbeleid.

Reactie:

De gemeenteraad is via twee brieven, te weten 6 december 2012 en 26 juni 2013 geïnformeerd over de herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Het betreft een aanpassing van de regels in het bestemmingsplan en dit staat los van het gemeentelijk Monumentenbeleid. Het betreft een verduidelijking van de regeling voor alle karakteristieke gebouwen, gelegen in het plangebied. De regeling ten behoeve van de percelen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben biedt meer mogelijkheden dan voor de percelen die deze aanduiding niet hebben. Hiermee worden meer mogelijkheden geboden inkomsten te genereren die een bijdrage kunnen leveren aan het onderhoud van de karakteristieke gebouwen.

2. Indiener verwijst naar een fout in de publicatie van de herziening in Staatscourant waarin staat dat het een herziening betreft van het op 30 september 2012 vastgestelde bestemmingsplan en dit moet het jaar 2010 zijn.

Reactie:

Dit is een kennelijke verschrijving die ook voor inspreker als verschrijving te begrijpen was. De tekst luidt als volgt: "Middels deze beide herzieningen wordt het bestemmingsplan buitengebied zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2012, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 september 2012, gerepareerd." De aangehaalde uitspraak van de Raad van State ligt dan vóór de datum van vaststelling, wat niet mogelijk is. Aangezien dit uitsluitend een toelichtende tekst is en geen inhoudelijke betekenis heeft, en daarnaast door het indienen van de zienswijze is gebleken dat de indiener niet is

geschaad in zijn belangen, komt hier geen betekenis aan toe. De gemeente excuseert zich voor de verschrijving.

3. *Indiener heeft bezwaren tegen de aanpassing van artikel 19.5.2. waarbij nog maar 50% van het bouwvolume gebruikt mag worden voor nevenactiviteiten.*

Reactie:

De kwantitatieve beperking naar 50% is bij nader inzien niet juist. De karakteristieke gebouwen betreffen veelal langgevelboerderijen met een voorhuis, een deel en mogelijk een (aantal) karakteristieke bijgebouw(en). De verhouding tussen voorhuis en deel kan ook betekenen dat het voorhuis kleiner is dan 50% van het bouwvolume. Beoogd is een objectiever toetsingscriterium te hebben wat er is toegestaan. Relevant is echter dat de woonfunctie, conform de hoofdbestemming ter plaatse, behouden blijft. De formulering zal daarom worden aangepast, waarbij wordt opgenomen dat een volwaardige woonfunctie aanwezig moet blijven in het hoofdgebouw bij de aanduiding 'karakteristiek'. Het is dan aan de initiatiefnemer om hierin een verhouding te bepalen. Een volwaardige woonfunctie bestaat uit een keuken, douche, woonkamer, slaapkamer. Daarbij mag de initiatiefnemer ervoor kiezen dat delen van deze woonfunctie worden gecombineerd met de extra functie. Zolang er maar daadwerkelijk gewoond wordt. In de bijgebouwen mag geen zelfstandige bewoning plaatsvinden, zoals is opgenomen in de bepaling ten aanzien van strijdig gebruik (19.4.1). Daarnaast is het als gevolg van deze aanpassing en om recht te blijven doen aan de hoofdbestemming Wonen wel relevant dat in de randvoorwaarden het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving van belang wordt geacht. Dit wordt als regel opgenomen.

Al met al betekent dit dat aan de indieners van de zienswijzen tegemoet wordt gekomen en de fysieke omvang van de nevenactiviteiten niet meer in een percentage wordt uitgedrukt.

4. *Indiener heeft bezwaren tegen de regels in de herziening omdat deze niet consequent voor alle vormen van gebruik worden doorgevoerd. Dit betreft dan specifiek ook de artikelen 3.7.6. en 3.5.4. en nevenactiviteiten bij agrarische ondernemingen*

Reactie:

Artikel 3.7.6. betreft een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de wijziging van de bestemming van, in dit geval de bestemming Agrarisch- bouwvlak met daarop nog agrarische bebouwing, naar een nieuwe bestemming. Deze is daarmee te vergelijken met bijv. artikel 19.7.5. waar ook sprake is van een beoogde bestemmingswijziging. Een vergelijking met een ontheffingsbepaling kan dus niet gemaakt worden omdat hier geen sprake is van een wijziging van een bestemming maar betrekking heeft op – in dit geval- een nevenfunctie bij een hoofdbestemming. Voor de overwegingen voor wat betreft opslag geldt dat via genoemde ontheffing statische opslag wordt toegestaan met een zeer beperkte impact op de omgeving. Ook in dat geval gaat de vergelijking niet op. Daarbij

gaat het om hergebruik van de voormalige bedrijfsgebouwen die via wijziging een nieuwe bestemming krijgen.

Aanpassing:

Zienswijze 1, 2, 4: geen aanpassing

Zienswijze 3: er wordt verwezen naar het overzicht aanpassingen op pagina 25.

7. De heer G.C. Middelkoop, Dorpsstraat 26 te Schoonrewoerd
(zienswijze betreft 1^e herziening)

1. Indieners zijn van mening dat de gemeenteraad informatie wordt onthouden en deze herzieningen leiden tot een onvoldoende gemotiveerde wijziging van het bestemmingsplan en zonder dat er stakeholders zijn geraadpleegd inzake de aanpassing van het Monumentenbeleid.

Reactie:

De gemeenteraad is via twee brieven, te weten 6 december 2012 en 26 juni 2013 geïnformeerd over de herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Het betreft een aanpassing van de regels in het bestemmingsplan en dit staat los van het gemeentelijk Monumentenbeleid. Het betreft een verduidelijking van de regeling voor alle karakteristieke gebouwen, gelegen in het plangebied. De regeling ten behoeve van de percelen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben biedt meer mogelijkheden dan voor de percelen die deze aanduiding niet hebben. Hiermee worden meer mogelijkheden geboden inkomsten te genereren die een bijdrage kunnen leveren aan het onderhoud van de karakteristieke gebouwen.

2. Indiener verwijst naar een fout in de publicatie van de herziening in Staatscourant waarin staat dat het een herziening betreft van het op 30 september 2012 vastgestelde bestemmingsplan en dit moet het jaar 2010 zijn.

Reactie:

Dit is een kennelijke verschrijving die ook voor inspreker als verschrijving te begrijpen was. De tekst luidt als volgt: "Middels deze beide herzieningen wordt het bestemmingsplan buitengebied zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2012, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 september 2012, gerepareerd." De aangehaalde uitspraak van de Raad van State ligt dan vóór de datum van vaststelling, wat niet mogelijk is. Aangezien dit uitsluitend een toelichtende tekst is en geen inhoudelijke betekenis heeft, en daarnaast door het indienen van de zienswijze is gebleken dat de indiener niet is geschaad in zijn belangen, komt hier geen betekenis aan toe. De gemeente excuseert zich voor de verschrijving.

3. Indiener heeft bezwaren tegen de aanpassing van artikel 19.5.2. waarbij nog maar 50% van het bouwvolume gebruikt mag worden voor

nevenactiviteiten.

Reactie:

De kwantitatieve beperking naar 50% is bij nader inzien niet juist. De karakteristieke gebouwen betreffen veelal langgevelboerderijen met een voorhuis, een deel en mogelijk een (aantal) karakteristieke bijgebouw(en). De verhouding tussen voorhuis en deel kan ook betekenen dat het voorhuis kleiner is dan 50% van het bouwvolume. Beoogd is een objectiever toetsingscriterium te hebben wat er is toegestaan. Relevant is echter dat de woonfunctie, conform de hoofdbestemming ter plaatse, behouden blijft. De formulering zal daarom worden aangepast, waarbij wordt opgenomen dat een volwaardige woonfunctie aanwezig moet blijven in het hoofdgebouw bij de aanduiding 'karakteristiek'. Het is dan aan de initiatiefnemer om hierin een verhouding te bepalen. Een volwaardige woonfunctie bestaat uit een keuken, douche, woonkamer, slaapkamer. Daarbij mag de initiatiefnemer ervoor kiezen dat delen van deze woonfunctie worden gecombineerd met de extra functie. Zolang er maar daadwerkelijk gewoond wordt. In de bijgebouwen mag geen zelfstandige bewoning plaatsvinden, zoals is opgenomen in de bepaling ten aanzien van strijdig gebruik (19.4.1). Daarnaast is het als gevolg van deze aanpassing en om recht te blijven doen aan de hoofdbestemming Wonen wel relevant dat in de randvoorwaarden het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving van belang wordt geacht. Dit wordt als regel opgenomen. Al met al betekent dit dat aan de indieners van de zienswijzen tegemoet wordt gekomen en de fysieke omvang van de nevenactiviteiten niet meer in een percentage wordt uitgedrukt.

4. Indiener heeft bezwaren tegen de regels in de herziening omdat deze niet consequent voor alle vormen van gebruik worden doorgevoerd. Dit betreft dan specifiek ook de artikelen 3.7.6. en 3.5.4. en nevenactiviteiten bij agrarische ondernemingen

Reactie:

Artikel 3.7.6. betreft een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de wijziging van de bestemming van, in dit geval de bestemming Agrarisch- bouwvlak met daarop nog agrarische bebouwing, naar een nieuwe bestemming. Deze is daarmee te vergelijken met bijv. artikel 19.7.5. waar ook sprake is van een beoogde bestemmingswijziging. Een vergelijking met een ontheffingsbepaling kan dus niet gemaakt worden omdat hier geen sprake is van een wijziging van een bestemming maar betrekking heeft op – in dit geval- een nevenfunctie bij een hoofdbestemming. Voor de overwegingen voor wat betreft opslag geldt dat via genoemde ontheffing statische opslag wordt toegestaan met een zeer beperkte impact op de omgeving. Ook in dat geval gaat de vergelijking niet op. Daarbij gaat het om hergebruik van de voormalige bedrijfsgebouwen die via wijziging een nieuwe bestemming krijgen.

Aanpassing:

Zienswijze 1, 2, 4: geen aanpassing

Zienswijze 3: er wordt verwezen naar het overzicht aanpassingen op pagina 25.

8. Families Leenaers en Van Hork, Lingedijk 197 en 137 te Oosterwijk.
(zienswijze betreft 1^e herziening)

1. Indieners zijn van mening dat de gemeenteraad informatie wordt onthouden en deze herzieningen leiden tot een onvoldoende gemotiveerde wijziging van het bestemmingsplan en zonder dat er stakeholders zijn geraadpleegd inzake de aanpassing van het Monumentenbeleid.

Reactie:

De gemeenteraad is via twee brieven, te weten 6 december 2012 en 26 juni 2013 geïnformeerd over de herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Het betreft een aanpassing van de regels in het bestemmingsplan en dit staat los van het gemeentelijk Monumentenbeleid. Het betreft een verduidelijking van de regeling voor alle karakteristieke gebouwen, gelegen in het plangebied. De regeling ten behoeve van de percelen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben biedt meer mogelijkheden dan voor de percelen die deze aanduiding niet hebben. Hiermee worden meer mogelijkheden geboden inkomsten te genereren die een bijdrage kunnen leveren aan het onderhoud van de karakteristieke gebouwen.

2. Indiener verwijst naar een fout in de publicatie van de herziening in Staatscourant waarin staat dat het een herziening betreft van het op 30 september 2012 vastgestelde bestemmingsplan en dit moet het jaar 2010 zijn.

Reactie:

Dit is een kennelijke verschrijving die ook voor inspreker als verschrijving te begrijpen was. De tekst luidt als volgt: "Middels deze beide herzieningen wordt het bestemmingsplan buitengebied zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2012, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 september 2012, gerepareerd." De aangehaalde uitspraak van de Raad van State ligt dan vóór de datum van vaststelling, wat niet mogelijk is. Aangezien dit uitsluitend een toelichtende tekst is en geen inhoudelijke betekenis heeft, en daarnaast door het indienen van de zienswijze is gebleken dat de indiener niet is geschaad in zijn belangen, komt hier geen betekenis aan toe. De gemeente excuseert zich voor de verschrijving.

3. Indiener heeft bezwaren tegen de aanpassing van artikel 19.5.2. waarbij nog maar 50% van het bouwvolume gebruikt mag worden voor nevenactiviteiten.

Reactie:

De kwantitatieve beperking naar 50% is bij nader inzien niet juist. De karakteristieke gebouwen betreffen veelal langgevelboerderijen met een voorhuis, een deel en mogelijk een (aantal) karakteristieke bijgebouw(en). De verhouding tussen voorhuis en deel kan ook betekenen dat het voorhuis kleiner is dan 50% van het bouwvolume. Beoogd is een objectiever toetsingscriterium te

hebben wat er is toegestaan. Relevant is echter dat de woonfunctie, conform de hoofdbestemming ter plaatse, behouden blijft. De formulering zal daarom worden aangepast, waarbij wordt opgenomen dat een volwaardige woonfunctie aanwezig moet blijven in het hoofdgebouw bij de aanduiding 'karakteristiek'. Het is dan aan de initiatiefnemer om hierin een verhouding te bepalen. Een volwaardige woonfunctie bestaat uit een keuken, douche, woonkamer, slaapkamer. Daarbij mag de initiatiefnemer ervoor kiezen dat delen van deze woonfunctie worden gecombineerd met de extra functie. Zolang er maar daadwerkelijk gewoond wordt. In de bijgebouwen mag geen zelfstandige bewoning plaatsvinden, zoals is opgenomen in de bepaling ten aanzien van strijdig gebruik (19.4.1). Daarnaast is het als gevolg van deze aanpassing en om recht te blijven doen aan de hoofdbestemming Wonen wel relevant dat in de randvoorwaarden het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving van belang wordt geacht. Dit wordt als regel opgenomen. Al met al betekent dit dat aan de indieners van de zienswijzen tegemoet wordt gekomen en de fysieke omvang van de nevenactiviteiten niet meer in een percentage wordt uitgedrukt.

4. Indiener heeft bezwaren tegen de regels in de herziening omdat deze niet consequent voor alle vormen van gebruik worden doorgevoerd. Dit betreft dan specifiek ook de artikelen 3.7.6. en 3.5.4. en nevenactiviteiten bij agrarische ondernemingen

Reactie:

Artikel 3.7.6. betreft een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de wijziging van de bestemming van, in dit geval de bestemming Agrarisch- bouwvlak met daarop nog agrarische bebouwing, naar een nieuwe bestemming. Deze is daarmee te vergelijken met bijv. artikel 19.7.5. waar ook sprake is van een beoogde bestemmingswijziging. Een vergelijking met een ontheffingsbepaling kan dus niet gemaakt worden omdat hier geen sprake is van een wijziging van een bestemming maar betrekking heeft op – in dit geval- een nevenfunctie bij een hoofdbestemming. Voor de overwegingen voor wat betreft opslag geldt dat via genoemde ontheffing statische opslag wordt toegestaan met een zeer beperkte impact op de omgeving. Ook in dat geval gaat de vergelijking niet op. Daarbij gaat het om hergebruik van de voormalige bedrijfsgebouwen die via wijziging een nieuwe bestemming krijgen.

Aanpassing:

Zienswijze 1, 2, 4: geen aanpassing

Zienswijze 3: er wordt verwezen naar het overzicht aanpassingen op pagina 25.

Overzicht aanpassingen 1^e herziening op basis van zienswijzen 2- 8²

Toelichting

In de toelichting is onder de ambtshalve correcties een bij artikel 19 Wonen een motivatie opgenomen met betrekking tot de aanpassing van de ontheffingsbepaling voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Dit moet echter opgenomen worden onder het kopje algemeen omdat het meerdere bestemmingen betreft.

Regels

Hoofdstuk 1/ inleidende regels:

Artikel 1:

- aanpassen begripsbepaling kleinschalige horeca-activiteiten. Artikel 1.8. luidt daarmee als volgt: "een horecavoorziening die uitsluitend tot hoofddoel heeft het overdag verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen"
- Toevoeging van de begripsbepaling 'volwaardige woonfunctie'

Hoofdstuk 2/ bestemmingsregels:

Aanpassingen van de ontheffing voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis bij diverse bestemmingen.

De artikelen 3.5.6, 5.5.2., 7.5.1., 9.5.1., 10.5.1., 19.5.2. worden als volgt aangepast:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in bovengenoemde artikelen onder c. voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie;
- b. ten behoeve van de activiteit mag maximaal 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m² worden gebruikt;
- c. in monumentale en karakteristieke panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de bedrijfsfunctie in afwijking van het bepaalde onder a. en b. in een grotere omvang plaatsvinden, mits een volwaardige woonfunctie aanwezig blijft, en indien dit bijdraagt aan het behoud van het pand c.q. de betreffende cultuurhistorische waarden;

² Voor zover relevant zullen deze aanpassingen ook verwerkt worden in de 2^e herziening

- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij en er daarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. er vindt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats;
- h. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het landelijke karakter van de buurt en de omgeving;
- i. horeca is niet toegestaan;
- j. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt en ondersteunend aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- k. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend.

4. AMBTSHALVE AANPASSING

In de toelichting van de 1^e herziening is in Hoofdstuk 3 bij de algemene aanpassingen onder 3 opgenomen dat de dakhelling voor aan- en uitbouwen wordt aangepast bij artikel 19 en 20. Per abuis is dit in de regels van het ontwerpplan slechts bij artikel 19 doorgevoerd, maar niet bij artikel 20. Dit wordt bij de vaststelling dan ook alsnog hersteld.

Erratum bij Reactienota Zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied 1^e en 2^e herziening t.b.v. raadsbehandeling 23 januari 2014

Toevoeging zienswijze behorende bij Hoofdstuk 3, zienswijzen particulariseren

Indiener "I" inzake Agrarisch Bouwvlak Hooglandse Tiendweg 1b

(Zienswijze heeft betrekking op de 2^e herziening)

Indiener maakt bezwaar tegen het toekennen van een agrarisch bouwvlak met een dusdanige omvang dat het oprichten van een eventuele bedrijfswoning ook mogelijk is. Indiener is van mening dat er sinds de toenmalige aanvraag sprake is geweest van veranderingen en dat dit slechts een bouwblok rechtvaardigt ten behoeve van de agrarische schuur.

Reactie

In de 2^e herziening is op basis van de uitspraak van de Raad van State opnieuw een bouwvlak opgenomen door het toekennen van een bestemmingsvlak 'Agrarisch bouwvlak' met de nadere aanduiding 'fruitteelt'. Naar visie van de gemeente staat het opnemen van een bouwvlak voor een fruitteeltbedrijf niet ter discussie, maar wel de omvang ervan. Als basis voor de motivatie om het bouwvlak te handhaven geldt nog steeds de destijds gevoerde artikel 19 lid 2 procedure WRO en de toenmalige adviezen van de agrarische adviescommissie. De gemeente heeft op basis van de uitspraak van de Raad van State een nieuw, kleiner bestemmingsvlak toegekend welke op een gemotiveerde wijze recht doet aan de uitgangspunten van het toekennen van een bouwvlak op maat. De begrenzing is direct gelegen achter de fruitloods. Daarnaast geldt voor de gemeente beleidsmatig nog steeds dat het betreffende perceel is gelegen binnen het concentratiegebied fruitteelt waar de vestiging van fruitteeltbedrijven gestimuleerd wordt.

De gemeente betwist niet dat er op dit moment geen feitelijke bedrijfsvoering plaatsvindt. Er is immers nog steeds sprake van planologische onzekerheid ten aanzien van de definitieve bestemming. Het is vanuit het perspectief van een ondernemer gezien begrijpelijk dat verdere activiteiten en investeringen 'on hold' staan. De gemeente is overigens enige tijd geleden wel benaderd door een fruitteeler welke voornemens was om het bedrijf te kopen van de huidige eigenaar. De gemeente heeft deze gegadigde geïnformeerd over de planologische onzekerheid ten aanzien van de bestemming van het perceel. Verder is er ook geen ander gebruik dat er plaatsvindt, dus een andere bestemming ligt niet voor de hand. Derhalve is het de aangewezen weg om te bestemmen wat de planologische situatie is, en dat betreft het artikel 19 lid 2 WRO-besluit.

Aanpassing

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan 2^e herziening aan te passen.