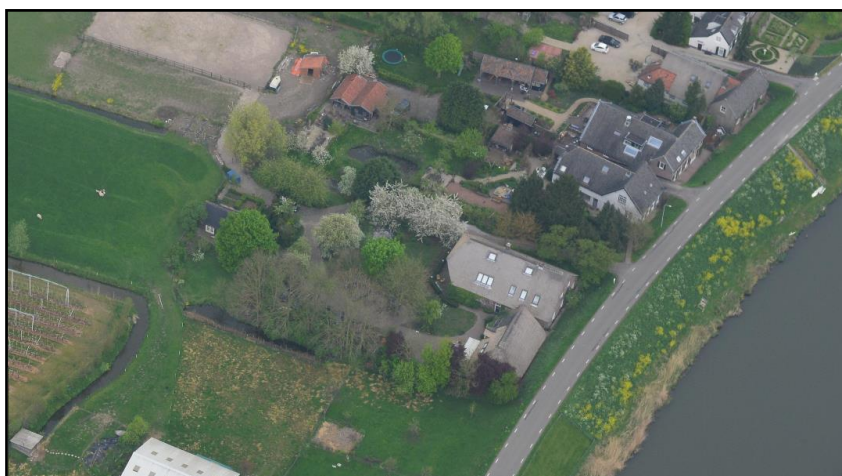


Reactienota zienswijzen
Lingedijk 111 te Kedichem



Gemeente Leerdam, afdeling Beleid
Februari 2015

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
2. ZIENSWIJZEN.....	4
Zienswijze 1	4
Zienswijze 2	10
Zienswijze 3	15
Zienswijze 4	17
3. CONCLUSIE EN VERWERKING.....	25

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Lingedijk 111 te Kedichem heeft vanaf 14 augustus t/m 25 september 2014 ter inzage gelegen. De ter inzage legging is op 13 augustus 2014 bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad, de Staatscourant, het plaatselijk nieuwsblad Het Kontakt van 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/ Bro langs elektronische weg gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het plan

Ter plaatse van Lingedijk 111 is op dit moment sprake van een bestemming Wonen met als nevenactiviteit een vakantiewoning. Er is een verzoek ingediend om het bestemmingsplan ter plaatse te wijzigen in verband met het toestaan van andere bedrijfsmatige activiteiten dan binnen de huidige bestemming mogelijk is. Dit betreft het gebruik ten behoeve van de particuliere recreatieve markt (nu al toegestaan) en het gebruik ten behoeve van zakelijke doeleinden zoals trainingen en 'heidesessies'. De bestemming "Wonen" wordt daartoe gewijzigd in een bestemming "Gemengd". Tevens wordt met dit bestemmingsplan geregeld dat de paardenbak binnen de bestemming Agrarisch met waarden voorzien wordt van een aanduiding 'rijbak'.

Zienswijzen/ vooroverleg

Tijdens de bovenvermelde periode zijn in totaal vier zienswijzen ingediend door drie omwonenden en een agrariër uit de directe omgeving van de locatie Lingedijk 111. Alle zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde periode van ter inzage legging ontvangen en daarmee ontvankelijk. Op 24 november 2014 zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid geweest om hierop een mondelinge toelichting te verzorgen aan een vertegenwoordiging van de raad. Hiervan hebben alle indieners gebruik gemaakt. Tevens heeft de verzoeker ook nog een korte toelichting gegeven.

In deze reactienota zienswijzen worden de zienswijzen beantwoord. De gemeentelijke reactie op de ingebrachte zienswijzen is cursief weergegeven. In Hoofdstuk 3 (Conclusie en verwerking) is aangegeven tot welke aanpassingen van het vast te stellen bestemmingsplan de zienswijzen hebben geleid.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1

Ingediend door Das Rechtsbijstand, namens de heer J. Kuijs Lingedijk 115 te Kedichem (ontvangen 22 september 2014)

Zienswijzen:

1. Cliënt meent op basis van de regels in het ontwerp bestemmingsplan dat er binnen de gemengde bestemming ook kleinschalige horeca mogelijk is.
2. Cliënt klaagt over de jarenlange overlast van de illegale activiteiten van de initiatiefnemer van het plan. Ten aanzien van de legalisatie van deze activiteiten blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing niet hoe er rekening wordt gehouden met de omgevingsbelangen.
3. Cliënt is van oordeel dat het plan en voornemen voor een gemengde bestemming op het perceel te vestigen in strijd zijn met de regels Milieuzonering-Stiltegebied omdat er sprake is van nieuwvestiging van intensieve recreatie en nieuwvestiging van niet agrarische bedrijvigheid ten behoeve van de zakelijke markt.
4. Namens cliënt heeft bureau 'Vliex Akoestiek en Lawaai-beheersing' een akoestisch onderzoek gedaan om de juistheid van het akoestisch onderzoek, welke een bijlage vormt bij de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan, te onderzoeken. Hieruit blijkt dat het akoestisch onderzoek van de aanvrager op een onjuiste wijze is uitgevoerd en dat er sprake is van een onderschatting van de te verwachten geluidsniveaus. Er zijn verder onjuiste uitgangspunten en grenswaarden voor het maximale geluidsniveau gehanteerd.
5. De horeca binnen de gemengde bestemming zal zorgen voor nog meer overlast
6. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat noch de welstandscommissie noch de Monumentencommissie/ Minister is geraadpleegd i.v.m. dat het een Rijksmonument betreft gelegen in een Beschermd dorpsgezicht.
7. Aantal parkeerplaatsen is niet realistisch omdat op de ingetekende locaties nu nog een schuur en 2 partytenten staan en verder is er nu sprake van het parkeren van auto's in de openbare ruimte hetgeen tot overlast leidt.
8. De rijbak (paardenbak) is illegaal en dient dan ook verwijderd te worden en niet gelegaliseerd.
9. Wijziging van standpunt van college ten opzichte van eerdere weigeringen om medewerking te verlenen aan een binnenplanse/ buitenplanse ontheffing.
10. De ruimtelijke onderbouwing geeft geen inzicht in de gevolgen voor de direct omwonenden.

Reactie college:

Ad 1)

In artikel 4.5.5. van het ontwerp bestemmingsplan is inderdaad een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor kleinschalige horeca. Het gaat dan om horeca van maximaal 50 m² en dat valt binnen de kwalificatie kleinschalig. De achterliggende motivatie is dat in het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam en de 1^e herziening sprake is van een aantal

binnenplanse ontheffings(c.a. afwijkings-)mogelijkheden in relatie tot percelen waar sprake is van de aanduiding 'karakteristiek'. Achterliggende doelstelling hierachter is het behoud van dergelijke panden vanwege de specifiek cultuur historische waarde voor het gebied. Door een aantal extra mogelijkheden te bieden kan het behoud van deze panden gestimuleerd worden. Om zoveel mogelijk uniformiteit en rechtsgelijkheid na te streven worden regels uit het moederplan, waarvan dit zogenaamde postzegelbestemmingsplan is afgeleid, doorvertaald in de regels van dit betreffende postzegel bestemmingsplan. Hier is weliswaar sprake van een nieuwe bestemming Gemengd maar in deze specifieke situatie is het logisch gebleken, vanuit perspectief van de aanduiding 'karakteristiek' de afwijkingsregels voor Wonen van toepassing te laten zijn.

Het verlenen van een dergelijke ontheffing betreft een bevoegdheid van het college en geen verplichting om deze te verlenen. In voorkomend geval zal het college hier wederom een belangenafweging in moeten maken.

Ad 2)

Cliënt refereert aan jarenlange overlast van illegale activiteiten. In dit verband zijn slechts relevant de genoemde activiteiten welke via onderhavig bestemmingsplan geregeld gaan worden. Dit betreft het gebruik van het perceel voor vergaderactiviteiten. De overige genoemde illegale activiteiten zijn in het kader van deze procedure ruimtelijk niet relevant. Reeds binnen de bestemming Wonen is de verhuur als vakantiewoning voor maximaal 20 personen 'bij rechte' toegestaan. De uitbreiding betreft een toename van het maximaal aantal toegestane gasten van 20 naar 25 en de uitbreiding naar het marktsegment 'zakelijke recreant'. Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat deze beperkte uitbreiding van de activiteiten ter plaatse van Lingedijk 111 niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat voor de omgeving.

Ad 3)

Op dit moment rust er op het perceel een bestemming Wonen met de nadere aanduiding vakantiewoning als nevenactiviteit. Deze activiteit is dus reeds bij 'rechte' toegestaan en dit betekent dat hier naar ons oordeel geen sprake is van "nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid" of "nieuwvestiging van intensieve recreatie". De uitbreiding van de bedrijfsmatige activiteiten is weliswaar niet meer passend binnen de vigerende bestemming, maar uit de onderbouwing blijkt dat betreffende activiteiten passend zijn binnen het stiltegebied. Om dit nog eens extra te onderbouwen is er een uitgebreid akoestisch onderzoek gedaan waarin eveneens 'stemgeluid' is meegenomen. Dit betreft een aspect wat niet formeel onder de Wgh valt maar in dit kader juist voor het beoordelen van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving van groot belang is geacht. Uit zowel het onderzoek zelf als ook uit de doorvertaling ervan in de toelichting blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omwonenden.

De ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van Lingedijk 111 is niet strijdig met het stiltebeleid van de provincie. Ook uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor geen van de onderzochte situaties en kaderstellingen normen worden overschreden bij naburige woningen. Uit dit onderzoek blijkt ook dat het heersende natuurlijk geluidsniveau van het totale stiltegebied Vijfheerenlanden niet wordt aangetast als de locatie Lingedijk 111 wordt gebruikt voor de verhuur van de vakantiewoning aan 25 recreanten. Vanuit akoestisch oogpunt is er dan ook geen belemmering voor het partieel herzien van het bestemmingsplan en om hier zowel "particuliere" als "zakelijke" recreanten toe te staan. Ook treden er in akoestisch opzicht geen

onacceptabele geluidseffecten op indien de verhuur van de vakantiewoning aan 25 recreanten wordt toegestaan.

Ad 4)

Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan om de ruimtelijke aanvaardbaarheid was een akoestisch onderzoek. Dit onderzoek is destijds getoetst door de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid (hierna te noemen: Omgevingsdienst) en akkoord bevonden. In het advies milieuaspecten van de Omgevingsdienst is het volgende opgenomen over het onderdeel geluid.

“Het rapport is door de OZHZ beoordeeld en in orde bevonden.

Het rapport behandelt de gewenste functiewijziging als ware het een vergunningsaanvraag van een bedrijf. Hierbij heeft men correct getoetst aan tabel 4 van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. De inrichting ligt in een landelijke omgeving, de bijbehorende richtwaarde van 40 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt niet overschreden. Opgemerkt wordt dat deze inrichting onder het Barim valt. In het Barim is de grenswaarde volgens artikel 2.17 10 dB hoger. Ook de gangbare grenswaarden voor het maximale geluidniveau worden niet overschreden. Volledigheidshalve is ook de indirecte hinder van komende en de vertrekkende voertuigen onderzocht. De indirecte hinder van de inrichting voldoet ruimschoots aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) uit de “schrikkelcirculaire”. Tot slot is in het rapport getoetst of het geluid van de inrichting kan voldoen aan de gewenste geluidnormen voor een stiltegebied. Ook dit is het geval.

Samengevat wordt geconcludeerd dat er vanuit het milieuaspect geluid geen belemmering is voor de gewenste functiewijziging van de inrichting”

Het bovenstaande akoestisch onderzoek wordt betwist door uw cliënt en daartoe heeft u als onderdeel van de zienswijze een akoestisch tegenonderzoek opgenomen van bureau Vliex Akoestiek en Lawaai beheersing'. De raad heeft dit akoestisch tegenonderzoek van bureau Vliex laten controleren door de Omgevingsdienst. Op 3 november 2014 hebben wij de bevindingen van de OZHZ schriftelijk ontvangen. De conclusie luidt als volgt:

Conclusie en advies OZHZ

De akoestische rapportage geeft voldoende informatie en de berekende geluidimmissiewaarden zijn realistisch. Op enkele technische punten kan de opsteller van de akoestische rapportage nog een toelichting geven.

Wel is aan het bevoegd gezag de keuze om te bepalen of de gewenste activiteiten passen op de betreffende locatie.

Er kan verwacht worden dat de gewenste activiteiten hoorbaar zijn bij de omliggende woningen. Er is door de bewoners van het perceel Lingendijk 115 al aangegeven dat hinder ondervonden wordt. Deze hinder treedt mogelijk al op zonder overschrijding van relevante geluidnormen en richtwaarden.

Ook is het de verwachting dat er geen dagelijkse activiteiten plaatsvinden, waardoor nog steeds kan worden gesteld dat de perioden van stilte langer duren dan de periode waarin geluiden optreden. In dat kader kan gesteld worden dat het milieubeschermingsgebied voor stilte nog voldoende wordt gerespecteerd.

Uit deze conclusie blijkt niet dat er aan het akoestisch onderzoek zoals gevoegd bij het ontwerp bestemmingsplan dusdanige gebreken kleven dat de gemeenteraad hieraan niet in redelijkheid zijn besluit ten grondslag kan en mag leggen.

Verder willen wij graag naar aanleiding hiervan nog het volgende opmerken:

- Het akoestisch onderzoek zoals bijgevoegd bij het ontwerp bestemmingsplan had betrekking op een groter plangebied, te weten inclusief het gehele weiland, dan uiteindelijk in het ontwerpplan opgenomen. Het akoestisch onderzoek zal aangepast worden naar het feitelijke plangebied zoals vastgesteld gaat worden. Immers in dit onderzoek wordt uitgegaan van activiteiten in het weiland en hiervan is geen sprake.
- De technische opmerkingen van de omgevingsdienst worden hierin nader toegelicht c.q. zullen verwerkt worden.
- Bovenstaand wordt gesproken over ervaren hinder, maar heeft de gemeente dit niet objectief kunnen vaststellen. Het is sterk ‘persoonlijk’ wanneer sprake is van geluid uit de omgeving en wanneer dit omslaat naar het ervaren van geluidsoverlast. Vanwege vooral de ligging in het stiltegebied is door initiatiefnemer een deugdelijke onderbouwing geleverd via het akoestische onderzoek.

De omgevingsdienst is voor de gemeente de deskundige partij welke op een objectieve wijze, zowel de milieuaspecten zoals bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan alsook het akoestisch tegenonderzoek van bureau Vliex, beoordeeld heeft. Uit de toetsing door de omgevingsdienst blijkt, ook na het tegenonderzoek, dat er sprake is van een deugdelijk onderzoek van zijde initiatiefnemer welk op een aantal technische punten nog om een verdere verduidelijking vraagt.

Het akoestisch onderzoek vormt voor de gemeente een belangrijk element in de onderbouwing of het plan ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar is. Immers uit dit onderzoek blijkt dat:

- voor geen van de onderzochte situaties en kaderstellingen geluidsnormen worden overschreden bij naburige woningen
- het heersende natuurlijk geluidsniveau van het totale stiltegebied Vijfheerenlanden niet wordt aangetast als de locatie Lingedijk 111 wordt gebruikt voor de verhuur van de vakantiewoning aan maximaal 25 recreanten.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt op basis van bovenstaande een aangepast akoestisch onderzoek gevoegd.

Ad 5)

Binnen de bestemming Gemengd is in artikel 4.1. onder c opgenomen dat er slechts sprake mag zijn van ondergeschikte ondersteunende horeca ten behoeve van het gebruik als vakantiewoning ten behoeve van zakelijke en recreatieve recreanten. Zelfstandige horeca is dus niet toegestaan ter plaatse.

Ad 6)

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is sprake van alleen het wijzigen van het gebruik. Het consulteren van de welstands- en monumentencommissie is niet aan de orde.

Sinds 1 januari 2012 heeft de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) geen adviesrol meer ten aanzien van bestemmingsplannen wanneer het gaat om beschermde stads- en

dorpsgezichten. Zij adviseert slechts nog over ontwikkelingen binnen een reeds bestaand beschermd dorpsgezicht wanneer deze zo ingrijpend zijn dat ze raken aan de reden waarom het gezicht is aangewezen en als door een gemeente om dit advies wordt gevraagd. Hier is dus slechts sprake van een relatief beperkte wijziging van het gebruik. Zekerheidshalve is dit afgestemd met de RCE.

De bescherming van het dorpsgezicht Oosterwijk is verder in artikel 7 met de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht' geborgd.

Ad 7)

Ten behoeve van het plan dient de initiatiefnemer 21 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar te hebben. Op basis van een inrichtingsplan, welke als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is gevoegd, kan voorzien worden in dit aantal parkeerplaatsen. De eigenaar dient ervoor zorg te dragen dat er dus minimaal 21 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Overigens heeft de gemeente niet kunnen constateren c.q. klachten ontvangen over het parkeren van auto's van bezoekers van Lingedijk 111 aan de dijk.

Ad 8)

Op de luchtfoto's is te zien dat de paardenbak zeker al sinds 2003 aanwezig is. Er zijn wellicht meer paardenbakken in het buitengebied waar sprake is van een dergelijke situatie. Deze zijn in het verleden ooit een keer aangelegd. Voor de gemeente is het vraag of er vanuit ruimtelijk opzicht bezwaren zijn om de paardenbak mee te nemen in dit postzegelbestemmingsplan. In het beleid van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam 2010 wordt ruimte geboden een het aanleggen van paardenbakken in het buitengebied voor zowel particulieren als ook agrariërs. Daartoe zijn ontheffingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen. In deze situatie heeft de gemeente geoordeeld dat het legaliseren van de paardenbak binnen de huidige bestemming d.m.v. het toekennen van een nadere aanduiding 'rijbak' ruimtelijk aanvaardbaar is. We hebben er bewust voor gekozen om het niet mee te nemen binnen de bestemming Gemengd omdat binnen deze bestemming bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. Door het te legaliseren via een aanduiding binnen de huidige bestemming wordt blijvend het agrarische karakter van het gebied gewaarborgd en is eveneens opgenomen dat het slechts voor privé gebruik is. Een extra ruimtelijke waarborg dat het achterliggende weiland niet bedrijfsmatig geëxploiteerd mag worden.

Ad 9)

Er is geen sprake van een wijziging van een standpunt college. Het college heeft eerder besloten dat medewerking aan het plan niet mogelijk is via het verlenen van een binnenplanse ontheffing, zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Op 17 september 2013 heeft het college besloten dat een plan voor herbestemming van Lingedijk 111 via een bestemmingsplanherziening past binnen de beleidsmatige kaders van gemeente en provincie. Alleen was het verzoek op dat moment nog onvoldoende onderbouwd om te kunnen beoordelen of dit ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn. Op 15 juli 2014 heeft het college besloten om het ontwerp bestemmingsplan Lingedijk 111 in procedure te brengen omdat er sprake was van een plan wat ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar is.

Ad 10)

Indiener geeft aan dat de ruimtelijke onderbouwing geen inzicht geeft in de gevolgen voor de direct omwonenden. Het college heeft als taak om te beoordelen of een plan ruimtelijk aanvaardbaar is en dit betekent ook dat de belangen van de omgeving meegenomen worden. Uit het plan blijkt dat een goed woon en leefklimaat voor de omwonenden gewaarborgd blijft. Er is zelfs uitvoerig onderzocht dat de gevraagde bedrijfsvoering passend is in een stiltegebied via een akoestisch onderzoek. De conclusie is dat het gevraagde gebruik passend is op deze locatie.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

- In de bijlage van de toelichting komt een inrichtingsplan voor de parkeerplaatsen
- In de regels van het bestemmingsplan wordt het aantal aan te leggen parkeerplaatsen (21) expliciet opgenomen.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt expliciet aangegeven dat het achterliggende weiland niet bedrijfsmatig gebruikt mag worden
- De aanpassing van het akoestisch onderzoek op basis van de bevindingen van de Omgevingsdienst op het akoestisch tegenonderzoek van bureau Vliex.

Zienswijze 2

***Ingediend door Achmea Rechtsbijstand, namens de heer M.J.M van Leeuwen
Lingedijk 109 te Kedichem (ontvangen 23 september 2014)***

Zienswijzen:

1. Er is sprake van veel overlast en in de onderbouwing ontbreekt iedere beschouwing over de vraag waarom gebruik dat evident voor overlast veroorzaakt gelegaliseerd gaat worden.
2. Lingedijk 111 staat in de toelichting van het geldende bestemmingsplan niet opgenomen in overzicht van overnachtingsmogelijkheden terwijl er wel een juridische regeling is opgenomen in de regels voor deze woon- en recreatielocatie.
3. Binnen het ruime bouwvlak is maar één woning toegestaan maar in de praktijk is sprake van twee woningen omdat de familie Schilperoort vanwege de frequentie van verhuren bijna permanent in de geitenschuur woont.
4. De bestemmingsomschrijving van artikel 4 (Gemengd) is onduidelijk omdat er sprake is van een woning en een vakantiewoning binnen dezelfde bestemming en tevens is erin aangegeven dat maar 25% gebruikt mag worden ten behoeve van een beroepsactiviteit.
5. Er is sprake van een pand met de aanduiding karakteristiek maar vanwege de illegaal aangebrachte dakramen en andere verbouwingen wordt hier afbreuk aan gedaan.
6. Het zakelijk gebruik is nieuw maar er is geen vergunning voor verhuur aan zakelijke gasten. Op geen enkele wijze wordt aangetoond dat de beoogde wijziging de huidige landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de belangen van omwonenden niet worden geschaad. Het bestemmingsplan bevat een uitbreiding van:
 - aantal gasten met 25%
 - uitbreiden van activiteiten buiten zoals schapendrijfsessies
 - recreëren en zakelijke activiteiten in de weiland achter de tuinen van omwonenden.
7. De illegale paardenbak wordt volgens cliënt binnen de woonbestemming gelegd.
8. De eigenaar van boerderijwoning woont in het geitenschuurtje
9. Het uitbreiden van activiteiten in het bijgebouw gelegen naast het hoofdgebouw is niet nodig en ongewenst in verband met overlast.
10. Er is zorg om de uitbreiding van activiteiten in het weiland met de bestemming 'Agrarisch met waarden'.
11. Er ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing een antwoord op de vraag of het stedenbouwkundig wenselijk is dat deze voorziening (zakelijke markt) gecreëerd wordt juist op deze plek.
12. Er ontbreekt een deugdelijke motivering waarom de gemeente de gevraagde activiteiten binnen een 'stiltegebied' toelaat.
13. Er is door de gemeente onvoldoende onderzocht of het plan financiële haalbaarheid is.
14. Er is sprake van een toename verkeersdruk, zorg over veiligheid en parkeerproblematiek
15. Aantasting van het woongenot vanwege privacy, geluidoverlast, lichthinder en stankhinder
16. Cliënt heeft zorg over waardevermindering van zijn woning en is voornemens een planschadeclaim in te dienen. Verder wenst cliënt inzicht in de planschadeovereenkomst.

Reactie college:

Ad 1)

Het plan is passend binnen zowel gemeentelijk beleid als ook beleid van hogere overheden. Uit de ruimtelijke onderbouwing van het plan blijkt dat sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan ter plaatse, waarbij de verschillende belangen voldoende zijn afgewogen.

Voor zover bedrijfsmatige activiteiten in het weiland worden uitgevoerd, wordt overwogen dat, wat daar verder ook van zij, dat een handhavingskwestie betreft die niet in de onderhavige procedure aan de orde is.

Ad 2)

De constatering dat de locatie Lingedijk 111 niet in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam staat is ruimtelijk gezien niet relevant in het kader van dit postzegelbestemmingsplan.

Ad 3)

Het is correct dat binnen zowel de huidige bestemming Wonen als ook de toekomstige bestemming Gemengd één woning is toegestaan. In de regels van zowel het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam als ook voorliggend postzegelbestemmingsplan is geen sprake van bijv. een verbodsbepaling op het incidenteel gebruik voor een overnachting voor een overnachting. Het permanent bewonen van een bijgebouw is opgenomen als strijdig gebruik in beide bestemmingsplannen. Wanneer daarvan sprake is kan de gemeente handhavend optreden. Dit laatste valt buiten het bestek van deze herziening en is ruimtelijk niet relevant.

Ad 4)

Er is in dit bestemmingsplan gekozen voor een bestemming Gemengd om de twee functies ter plaatse binnen één bestemming te kunnen regelen. Dit betreft de functie woning en de functie vakantiewoning ten behoeve van recreanten. In artikel 4.1.a. is geregeld dat ten behoeve van de functie woning er sprake mag zijn van een niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit van maximaal 25%. Dit is expliciet gekoppeld aan de woonfunctie en staat los van de bedrijfsactiviteit welke ook binnen de bestemming Gemengd is toegestaan. Betreffende regel staat ook in het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam binnen iedere bestemming waar sprake is van een (bedrijfs-)woning. Vanwege de rechtsgelijkheid is betreffende artikel ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

Ad 5)

In het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam zijn percelen waar sprake is van gebouwen met een belangrijke cultuurhistorische waarde aangeduid als 'karakteristiek'. Rijksmonumenten zoals Lingedijk 111 vallen onder deze aanduiding. Relevant in het kader van zowel dit als ook het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam is dat voor deze panden extra ontheffingsmogelijkheden zijn opgenomen teneinde deze panden in stand te houden. Een belangrijke beleidsmatige motivatie om medewerking te verlenen aan het plan is de aanduiding 'karakteristiek' gecombineerd met de ligging aan de Lingedijk. Het mogelijk aantasten ervan valt buiten het bestek van de beoordeling van deze bestemmingsplanherziening.

Ad 6)

Via de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de beperkte uitbreiding van de bedrijfsmatige activiteiten ruimtelijk aanvaardbaar is. Op basis van vooral het akoestisch onderzoek blijkt dat deze uitbreiding ter plaatse aanvaardbaar is. Het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam geeft ruimte aan kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie zoals kamperen bij de boer, vakantieappartementen en groepsaccommodatie. Hier zijn geen absolute aantallen aan gebonden. In de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam vinden we ontheffingsmogelijkheden terug voor bijv. 5 vakantieappartementen en 15 kampeerplaatsen. In dit kader is een aantal van 20 en 25 gasten voorstelbaar. Dit betekent ook dat de gevraagde vergroting van 20 naar 25 personen feitelijk kan binnen de beleidskaders voor het buitengebied. Het blijft immers binnen hetzelfde schaalniveau en dus naar onze mening kleinschalig.

Daarnaast voorziet de gevraagde herziening van het bestemmingsplan alleen in bedrijfsmatige activiteiten op het perceel waar nu sprake is van de bestemming Wonen. Op het achterliggende perceel (zoals aangeduid door indiener als weiland), waar de bestemming Agrarisch met waarden op rust, worden geen recreatieve bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

Ad 7)

Uit de verbeelding blijkt dat hiervan geen sprake is. De paardenbak blijft binnen de agrarische bestemming liggen.



Ad 8)

Verwezen wordt naar de beantwoording onder ad 3).

Ad 9)

Er is sprake van een wijziging van de bestemming voor het deel van het perceel waar nu sprake is van de bestemming Wonen. Dit wijzigt in een bestemming Gemengd. De activiteiten zoals beschreven in de regels zijn binnen deze bestemming toegestaan. Dit betreft zowel de woning als ook de vakantiewoning. Ten aanzien van het gebruik als vakantiewoning zijn in artikel 4.1.b onder 2 en 3 een tweetal bepalingen geformuleerd waarmee nadrukkelijk rekening wordt gehouden met het woon- en leefklimaat in de omgeving. Dit betreft:

- activiteiten in de buitenruimte waarbij geluidsapparatuur, muziekinstrumenten of gelijkwaardige voorwerpen worden gebruikt c.q. ten gehore worden gebracht niet zijn toegestaan;

- het gebruik voor particuliere en zakelijke recreanten niet gelijktijdig plaats mag vinden;

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de activiteiten binnen de nieuwe bestemming Gemengd ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Ad 10)

Er wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 6)

Ad 11)

De verhuur van de locatie als vakantiewoning ten behoeve van maximaal 20 personen is op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam reeds toegestaan. Via deze bestemmingsplanherziening is er sprake van een uitbreiding met de doelgroep 'zakelijke markt' waarbij nadrukkelijk vastligt dat gelijktijdig gebruik voor beide doelgroepen niet is toegestaan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat deze activiteiten ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Uitgebreid in dit verband is ook onderzocht of de activiteiten passend zijn in een gebied met de aanduiding stiltegebied. Dit is het geval.

Ad 12)

In de toelichting van het bestemmingsplan is juist uitvoerig gemotiveerd waarom het verantwoord en passend is dat de gevraagde uitbreiding ter plaatse passend is binnen het 'stiltegebied'. De Omgevingsdienst heeft geconcludeerd dat de aspecten in Paragraaf 3.5.2 van het ontwerp bestemmingsplan met betrekking tot de ligging in een door de provincie aangewezen milieubeschermingsgebied voor stilte. Dit is juist uitgevoerd.

Ad 13)

Er was reeds sprake van feitelijke bedrijfsmatige nevenactiviteiten binnen de bestemming Wonen. Initiatiefnemer heeft deze activiteiten uitgebouwd, weliswaar zonder vergunning, maar uit legalisatieonderzoek is gebleken dat de uitbreiding van de activiteiten beleidsmatig toelaatbaar is.

Verder blijkt uit een uitspraak van de Raad van State (uitspraak 20111977/1/R4) hoe een bestuursrechter omgaat met het aspect (financieel economische) uitvoerbaarheid. Een bestemmingsplan is uitvoerbaar wanneer de activiteit binnen 10 jaar uitgevoerd gaat worden. Feitelijk is er dus al sprake van de bedrijfsvoering zoals via het voorliggende bestemmingsplan beoogd wordt. Daarmee kan de conclusie getrokken worden dat het plan (financieel- economisch) uitvoerbaar is.

De gemeente heeft eveneens een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarmee eventuele planschade verhaalt kan worden.

Ad 14)

In de ruimtelijke onderbouwing is dit op voldoende wijze onderbouwd. Hieruit blijkt dat op basis van de normen van de CROW publicatie de maximale norm voor een weg als de Lingedijk 6.000 motorvoertuigen per etmaal. De maximaal 34 extra voertuigbewegingen als gevolg van het bestemmingsplan kan de Lingedijk dus makkelijk verwerken. Ten behoeve van de veiligheid dient er een spiegel te worden aangebracht.

Ad 15)

In de ruimtelijke onderbouwing komt helder naar voren dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan waarbij het woon- en leefklimaat van omwonenden voldoende geborgd blijft. In de zienswijze wordt gesproken van verschillende vormen van overlast zoals door uw cliënt ervaren wordt. Dit betreft overlast van geluid, stank en licht. Op basis van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG publicatie 'richtafstandenlijst' bedraagt de grootste richtafstand 10 meter. Er is daarbij uitgegaan van de categorie waarin congrescentra en conferentieoorden zijn opgenomen omdat deze het meeste aansluit bij het gebruik. De afstand tussen het perceel Lingedijk 111 en de woning Lingedijk 109 bedraagt minimaal 40 meter en daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de bovengenoemde richtafstanden. Ook in relatie tot het genoemde verlies aan privacy achten wij deze afstand ruim voldoende temeer er tussen Lingedijk 111 en de woning Lingedijk 109 nog een weiland gelegen is en er sprake is van grote bomen ter plaatse van de perceelsgrens.

Ad 16)

Wij onderkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht uw cliënt desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij een beroep doen op tegemoetkoming in schade, zoals deze is omschreven in artikel 6.1 Wro, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van belanghebbende behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in schade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Er is bij overeenkomst met de initiatiefnemer geregeld dat planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald. Indien gewenst kan uw cliënt de planschadeovereenkomst inzien. Deze is reeds per e-mail verstrekt aan één van de andere indieners van de zienswijze.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

- Aanpassing van het akoestisch onderzoek.
- In de bijlage van de toelichting komt een geactualiseerd inrichtingsplan voor de parkeerplaatsen
- In de regels van het bestemmingsplan wordt het aantal aan te leggen parkeerplaatsen (21) expliciet opgenomen.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt expliciet aangegeven dat het achterliggende weiland niet bedrijfsmatig gebruikt mag worden

Zienswijze 3

Ingediend door DLV, namens de heer G. de Jong en mw P.E. Stek Leerboekseweg 16 te Leerbroek (ontvangen 23 september 2014)

Zienswijzen:

1. De wijziging van het planologisch regime betekent dat cliënten daarmee belemmert worden in hun bedrijfsvoering in verband met het in acht moeten nemen van een spuitvrije zone.
2. Reclamant kan niet worden gedwongen emissiebeperkende maatregelen te nemen. Bovendien overweegt reclamant de inrichting van de boomgaard te wijzigen waardoor de beperkingen voor het gebruik van Lingedijk 111 toenemen.
3. Cliënten verzoeken om over te gaan tot een planschaderisicoanalyse en wensen op basis van de Wet Openbaarheid van bestuur in kennis te worden gesteld van de uitkomsten van deze analyse.

Reactie college:

Ad 1)

Er liggen van oudsher al meerdere woonpercelen in de spuitvrije zone, zelfs nog die dichterbij liggen dan de woning van aanvrager. Reclamant moet daar nu ook al rekening mee houden. Ten aanzien van het perceel Lingedijk 111 blijven de afstanden gelijk. De woningen aan de Lingedijk 109 en zeker ook Lingedijk 107 liggen veel dichterbij de boomgaard. Daarnaast geldt ook nog dat er geen buitenactiviteiten mogen plaatsvinden. Het weiland waarop indiener doelt mag niet ten behoeve van de recreatieve activiteiten gebruikt worden en de veronderstelling van indiener dat recreanten dus mogelijk meer dan 2 uur buiten zijn is niet juist. De vergaderactiviteiten zijn binnen en mensen verpozen alleen bij bijvoorbeeld de lunchpauze buiten. Tot slot willen we opmerken dat de recreanten, in tegenstelling tot de bewoners, een relatief korte periode op de locatie verblijven.

Daarnaast wijzigt de bestemming van het achterliggende perceel niet. Hier komt slechts een aanduiding 'paardenbak' ter plaatse van de paardenbak maar de onderliggende bestemming blijft Agrarisch met waarden. De paardenbak is alleen voor privédoeleinden en mag niet bedrijfsmatig gebruikt worden.

Dit betekent naar visie van de gemeente dat de voorgestelde wijziging van de bestemming niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering. Immers er dient ook nu al rekening te worden gehouden met de belangen van gevoelige objecten in de omgeving.

Ad2)

De feitelijke situatie verandert niet. De ligging van de boomgaard ten opzichte van de al eeuwenlang aanwezige boerderijen en woningen en paardenbak blijft zoals die is. Als reclamant zijn boomgaard bijvoorbeeld wenst uit te breiden, dan zal hij moeten aantonen dat de situatie voor de omliggende percelen en haar gebruikers verantwoord blijft.

Ad 3)

In deze situatie is er door initiatiefnemer geen risicoanalyse opgesteld. Dit is niet gebruikelijk bij initiatieven van beperkte omvang waarvoor bijv. een postzegelbestemmingsplan moet worden opgesteld. Er wordt in dergelijke situaties volstaan met het afsluiten van planschadeovereenkomst. Op deze wijze wordt geborgd dat evt. planschade kan worden verhaald op de initiatiefnemer.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen

Zienswijze 4

Ingediend door Mw M. van der Rijt en de heer H. Mekenkamp, Lingedijk 119 te Kedichem (ontvangen 25 september, ingeboekt 26 september 2014)

Zienswijzen:

0. Inleiding

In het beginrelaas verzoekt indiener expliciet aan college om situatie ter plekke op te nemen en wordt gesteld dat bij de voorbereiding en besluitvorming door college sprake is van schendingen van alle beginselen van behoorlijk bestuur. Bovendien heeft college niet handhavend willen optreden en mogelijk besluiten 'contra legem' genomen.

1. Historische achtergronden en persoonlijke ervaringen.

- a. Reeds vanaf 2007 is het ongenoegen kenbaar gemaakt en er is geregeld, zonder resultaat, geklaagd over geluidsoverlast en overlast door auto's bij gemeente en politie
- b. De burens hebben in 2010 geen zienswijze ingediend omdat wijzigingen zijn doorgevoerd gelijktijdig met de overige wijzigingen en daardoor aan de aandacht ontsnapt
- c. Het college heeft nooit voldaan aan haar beginselplicht tot handhaving.
- d. Er is sprake van een oneigenlijke splitsing tussen zakelijke en particuliere klanten welke via de in artikel 4.1. onder b3 niet handhaafbaar is.
- e. De bestemming van percelen achter Lingedijk 115, 117 en 119 wordt gewijzigd terwijl daarvoor ruimtelijke argumenten ontbreken. Dit wordt gewijzigd in de bestemming Gemengd.
- f. Er hebben diverse illegale verbouwingen plaatsgevonden (dakramen, inpandig) voordat de eigenaar de woning illegaal ging verhuren aan recreanten. Illegaliteit wordt zo beloond.
- g. Men refereert aan een raadsvraag van Teus Meijdam in 2013 (2013059, 1 juli 2013)

2. Plangebied, planologisch regime, gevraagde wijziging en juridische verantwoording

- a. Er is sprake van 2 woningen omdat initiatiefnemer in bijgebouw woont, omdat verhuur permanent te noemen is. Dit feitelijk gebruik is in strijd met het bestemmingsplan.
- b. Onjuist is het feit dat de woning die als Rijksmonument is aangewezen een dubbele bestemming heeft namelijk woonhuis en vakantiewoning.
- c. Er is sprake van een kennelijke fout onder artikel 4.1. onder f (paardenbak)
- d. Onder punt 4.1. a1 is opgenomen dat maar 25% met een max. van 50m2 voor beroepsactiviteiten gebruikt mag worden en niet de gehele boerderij.
- e. De wijziging van Wonen naar Gemengd gaat te ver want:
 - i. Geen vergunning voor zakelijke verhuur, er is overlast, geen afweging van belangen.
 - ii. Activiteiten breiden zich uit achter de percelen van omwonenden
 - iii. Waar worden paarden gestald en is er geen Wm vergunning nodig?

- iv. Voorgenomen activiteiten (zoals boogschieten, schapen drijven) van ondernemer verdragen zich niet met de bestemming Agrarisch met waarden.
- v. Artikel 3.1.1.i "... paardenbak ten dienste van de woning" maar omdat er geen sprake is van een woonbestemming kan dit niet.
- vi. De bestemmingsomschrijving van Artikel 3.1.2.a druist in tegen de intentie van het college omdat er eerder sprake is van een duurzame ontwrichting van waarden in het gebied ipv duurzame ontwikkeling
- vii. Toestaan van de overnachtingsfuncties voor zakelijke gasten in het buitengebied betekent oneerlijke concurrentie voor bestaande hotels in het gebied.
- viii. Beschermen van het bestaande stiltegebied is beleid van de PZH, maar meegaan met de plannen door college betekent een ernstige aantasting van het stiltegebied.
- ix. Plan is in strijd met recreatiebeleid van de gemeente. In dit geval is geen sprake van een bestaande recreatieve functie aangezien de eigenaar verhuurt maar ook zelf in de woning moet wonen. Er is sprake van een tendentieuze en juridisch onjuiste omschrijving.
- f. Er is sprake van dat de overlast die nu al wordt ervaren nog eens wordt uitgebreid en toeneemt in intensiteit. Betekent aantasting van woongenot en toename overlast door concentratie van voertuigen op dat deel van de dijk.

3. Ruimtelijke motivering- gevolgen ontwikkeling

- a. Berekening van aantal voertuigen en aantal verkeersbewegingen is ondeugdelijk.
- b. Zorgen over verkeersveiligheid en smalle onoverzichtelijke uitrit.
- c. Parkeren en parkeerplan onder de maat, o.a. omdat parkeerplaatsen staan ingetekend op plaatsen waar nu illegale bebouwing staat.
- d. Aantasting woongenot door parkeren, verkeerslawaaï, lawaai, herrie en stank van auto's en BBQ.
- e. Aantasting woongenot doordat gevreesd wordt voor het aanbrengen van lichtvoorzieningen in de paardenbak.
- f. Zorg om effect op luchtkwaliteit als gevolg van toename activiteiten
- g. Hobbyboerderijen als die van de heer Van Leeuwen horen thuis in het buitengebied, evenals fruitboomgaarden, en het zou onredelijk zijn als de toekomstmogelijkheden van deze bedrijven worden ingeperkt voor nieuwe bedrijvigheid. Vergaderen en teambuïden horen als activiteiten niet thuis in het buitengebied.
- h. Vergaderen en recreatie van grote groepen verstoort de rust in het buitengebied dramatisch
- i. College heeft onvoldoende gemotiveerd dat plan financieel haalbaar is.
- j. De planschadeovereenkomst voldoet niet aan de wettelijke vereisten.

Reactie college op zienswijzen:

Ad 0)

Zowel burgemeester Houtman als ook wethouder Meijdam hebben inmiddels een gesprek gehad met de omwonenden en zich ter plaatse laten informeren.

Met betrekking tot het perceel Lingedijk 111 zijn verschillende verzoeken bij de gemeente binnengekomen. Er is sprake van een verzoek om een bestemmingsplanherziening en er is sprake van een verzoek om handhaving ten aanzien van bouwen en gebruik. De gemeente als overheidsorgaan is op basis van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur er aan gehouden, kijkende naar de Algemene wet bestuursrecht, om een proces tot besluitvorming zorgvuldig te doorlopen (zorgvuldigheidsbeginsel) en tevens dient zij haar besluiten goed te motiveren (motiveringsbeginsel) waarbij de besluiten op feiten gebaseerd dienen te zijn. Dit betekent dat, mede vanwege de diversiteit aan belangen in de zaak Lingedijk, een zorgvuldige voorbereiding heeft plaatsgevonden

In het kader van deze bestemmingsplanherziening gaat het om de gevraagde wijziging van het gebruik, te weten het gebruik ten behoeve van de zakelijke recreanten. Een van de onderdelen van het handhavingsverzoek was het strijdige gebruik ten behoeve van de zakelijke markt. Zowel in het kader van het hieraan verbonden legalisatieonderzoek als ook parallel daaraan de gevraagde wijziging door de initiatiefnemer, is geoordeeld dat de gevraagde wijziging past binnen zowel gemeentelijk als ook provinciaal beleid. Tevens blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing van het plan dat dit ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar is. Wanneer de gemeente voornemens is om -deels- medewerking te verlenen aan een wijziging van het gebruik, dan kan en mag er voor dat deel niet handhavend worden opgetreden

De overige onderdelen voor wat betreft handhaving vallen buiten het bestek van dit voorgenomen ruimtelijk besluit en zijn daarom ruimtelijk gezien niet relevant.

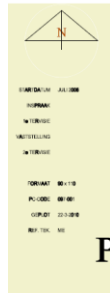
Ad 1)

1 a)

Client klaagt over overlast sinds 2007, maar dit kan door de gemeente niet op objectieve wijze geverifieerd worden. Er zijn bijvoorbeeld bij de politie incidentele meldingen bekend en dit geldt ook voor de gemeente. De gemeente heeft zeker in 2014 intensiever op wisselende dagen en tijdstippen onaangekondigde controles gedaan en ook daar zijn geen ernstige feiten uit naar voren gekomen. Er is dus geen sprake van meldingen van structurele en ernstige aard waaruit zou kunnen worden opgemaakt dat er sprake zou zijn van een ernstige aantasting van het leef- en woonmilieu als gevolg van het gebruik, zowel bestaand als ook zoals gevraagd in de bestemmingsplanherziening.

1 b)

De aanduiding vakantiewoning ter plaatse van de Lingedijk 111 was reeds opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied zoals ter inzage is gelegd voorjaar 2010. Zie daarvoor de onderstaande uitsnede van de toenmalige plankaart van het ontwerpplan. Inwoners van het buitengebied zijn destijds door de gemeente goed geïnformeerd over de ter inzage legging van dit plan, onder meer via een huis-aan-huis verspreide nieuwsbrief, de gebruikelijke publicaties en tevens zijn er een aantal inloopbijeenkomsten georganiseerd.



GEMEENTE LEERDAM		
Bestemmingsplan Buitengebied Leerdam		
PLANSTATUS	verbeelding (blad 14)	
ONTWERP		
PLANNUMMER	SCHAAL	DATUM
NL.IMRO.0545.BPBUITENGEBOED-OW01	1:2000	22-03-2010

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land bv

1c)

Er is door een van uw burens een verzoek om handhaving gedaan in juni 2013. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is slechts relevant de strijdigheid met het bestemmingsplan voor wat betreft het zakelijk gebruik. Zowel in het kader van het hieraan verbonden legalisatieonderzoek als ook parallel daaraan de gevraagde wijziging door de initiatiefnemer, is geoordeeld dat de gevraagde wijziging past binnen zowel gemeentelijk als ook provinciaal beleid. Tevens blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing van het plan dat dit ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar is. Wanneer de gemeente voornemens is om -deels- medewerking te verlenen aan een wijziging van het gebruik, dan kan en mag er voor dat deel niet handhavend worden opgetreden.

De overige onderdelen van het verzoek om handhaving vallen buiten het kader van dit ruimtelijk besluit.

1d)

De gemeente kan de redenatie niet volgen waarom dit niet handhaafbaar zou zijn. Indiener stelt dit maar motiveert dit niet. Deze splitsing is juist te rechtvaardigen omdat er sprake is van 2 verschillende doelgroepen zoals blijkt uit de toelichting en de regels, namelijk een weekendmarkt bestaande uit bijv. families welke de woning huren ten behoeve van een uitje, en juist zakelijke gasten welke door de week een vergaderarrangement, al dan niet met een overnachting boeken. Gelijktijdig gebruik zal in de praktijk al niet mogelijk zijn door het gemaximeerde aantal personen. Is er wel sprake van gelijktijdig gebruik dan kan de gemeente op basis van de regels in het bestemmingsplan handhavend optreden.

1e)

Deze aanname van indiener is niet correct, want de bestemming van dit weiland perceel wordt niet gewijzigd. Er is alleen sprake van een nadere aanduiding 'rijbak' maar de onderliggende bestemming blijft agrarisch met waarden. Er mogen hier dus geen bedrijfsmatig recreatieve activiteiten ontplooid worden.

1f)

Verwezen wordt naar de beantwoording bij 1c. Hierop ter aanvulling kunnen we aangeven dat de door u aangegeven illegale verbouwingen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan vallen en derhalve hier niet beantwoord hoeft te worden.

1g)

Dit betrof destijds een informatieve vraag van L2000 inzake De Rozenhof. Alle raadsfracties hadden d.d. 28 juni 2013 een uitnodiging ontvangen om een bedrijfsbezoek aan de De

Rozenhof te brengen. Het college heeft deze vraag beantwoord door te verwijzen naar de stand van zaken in de toenmalige ontheffingsprocedure.

Ad2)

2a)

Binnen zowel de huidige bestemming Wonen als ook de toekomstige bestemming Gemengd één woning is toegestaan. In de regels van zowel het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam als ook voorliggend postzegelbestemmingsplan is geen sprake van bijv. een verbodsbepaling op het incidenteel gebruik voor een overnachting voor een overnachting. Het permanent bewonen van een bijgebouw is opgenomen als strijdig gebruik in beide bestemmingsplannen. Wanneer daarvan sprake is kan de gemeente handhavend optreden. Dit laatste valt buiten het bestek van deze herziening en is ruimtelijk niet relevant..

2b)

Een Rijksmonument heeft in het bestemmingsplan Buitengebied een aanduiding 'karakteristiek'. Juist voor dergelijke panden zijn de mogelijkheden tot het ontplooiën van nevenactiviteiten juist om dergelijke panden vanwege hun cultuurhistorische waarde te kunnen behouden. Om deze reden heeft destijds Lingedijk 111 ook de nadere aanduiding vakantiewoning gekregen en is dit passend binnen het beleid voor het buitengebied van Leerdam, zoals vastgelegd in de regels en de toelichting.

2c)

Gebruikelijk is om regels uit het moederplan waarvan dit postzegelbestemmingsplan is afgeleid door te vertalen in de regels van een dergelijk postzegelplan. Motivatie is zoveel mogelijk uniformiteit en rechtsgelijkheid na te streven.

Hier is weliswaar sprake van een nieuwe bestemming Gemengd maar in deze specifieke situatie is het logisch gebleken, omdat van een woonbestemming eveneens sprake blijft, de standaard onderdelen van de algemene bestemmingsomschrijving hier ook van toepassing te laten zijn.

2d)

Deze regel is specifiek gekoppeld aan de woonfunctie en vanwege het beginsel van rechtsgelijkheid hier ook opgenomen in de bestemmingsomschrijving zoals ook opgenomen in het moederplan buitengebied 2010 bij nagenoeg alle bestemmingen. Het heeft dus geen betrekking op c.q. relatie met de recreatieve bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in artikel 4.1.b.

2e)

Indiener motiveert met een aantal uiteenlopende argumenten waarom men het niet eens is met de voorgenomen bestemmingswijziging. In algemene zin willen wij opmerken dat in de ruimtelijke onderbouwing alle ruimtelijke relevante aspecten zijn meegewogen en dat er geconcludeerd kan worden dat er een ruimtelijk aanvaardbaar plan ligt.

De inhoudelijke reactie op de argumenten is als volgt.

- i. Via de voorliggende procedure wordt de zakelijke verhuur mogelijk gemaakt omdat het enerzijds beleidsmatig passend is en anderzijds er voldoende is onderbouwd dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. In deze heeft er inderdaad een belangenafweging

plaatsgevonden. Voor wat betreft de overlast wordt verwezen naar de beantwoording van 1a.

- ii. Hiervan is geen sprake. Bestemmingswijziging naar de bestemming Gemengd geldt alleen voor perceel waarop nu de bestemming Wonen rust en niet het achtergelegen weiland. Omdat uit o.a. uw zienswijze blijkt dat hierover onduidelijkheid is bij u als omwonende zal in de toelichting van het bestemmingsplan dit beter uitgelegd worden.
- iii. Op het perceel met de bestemming Agrarisch met waarden is een klein schuurtje of afdakje. Voor zover bekend gaat het om één of twee paarden en deze worden gestald in het schuurtje. Er is sprake van privégebruik door de eigenaar en dan is er geen Wm-vergunning nodig.
- iv. Verwezen wordt naar de beantwoording onder ii. Er worden geen bedrijfsmatige recreatieve activiteiten in het weiland mogelijk gemaakt.
- v. Deze tekst is inderdaad niet helemaal correct geformuleerd en dit wordt gecorrigeerd, dusdanig dat verwezen wordt naar de bestemming Wonen zoals in dit bestemmingsplan opgenomen.
- vi. Dit betreft de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied en binnen de betreffende bestemming waarnaar verwezen wordt wijzigt er niets anders dan een aanduiding rijbak. De onderliggende bestemming blijft gelijk.
- vii. Het aantal verblijfsrecreatieve accommodaties binnen de gemeente Leerdam en de directe omgeving is juist relatief beperkt en daarom is er naar mening van de gemeente juist zeker geen sprake van concurrentie maar juist een meerwaarde ten behoeve van de recreatieve functie van het gebied. De Lingedijk en de Diefdijk zijn beleidsmatig juist de locaties waar ruimte wordt geboden aan een wijziging naar een dag- of verblijfsrecreatieve functie.
- viii. De initiatiefnemer heeft in de toelichting in voldoende mate onderbouwd dat de voorgenomen wijziging van de bestemming niet in strijd is met het stiltebeleid.
- ix. Verwezen wordt naar de reactie onder vii.

Ad f)

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan en er voldoende rekening wordt gehouden met het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat in de omgeving. Er is in dit kader immers eveneens sprake van een deugdelijk en uitgebreid akoestisch onderzoek.

Ad 3)

3 a)

De berekeningen zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan zijn getoetst door de gemeente en akkoord bevonden. Daarnaast wordt uw bewering dat het aspect verkeer ondeugdelijk onderzocht zou zijn, niet onderbouwd via bijv. een contra-onderzoek.

3 b)

Er is weliswaar sprake van een smalle steile oprit, maar er zijn bij de gemeente geen registraties bekend van situaties waar sprake is van verkeersincidenten. Daarnaast dient de initiatiefnemer ter bevordering van de verkeersveiligheid een spiegel te plaatsen.

3c)

Er is sprake van een nieuw inrichtingsplan voor het parkeren op het achterterrein. Deze zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen en voldoet aan de gemeentelijke norm van minimaal 21 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze norm wordt daarnaast ook expliciet opgenomen in de regels onder artikel 4.4.1. van het bestemmingsplan.

3d)

In de ruimtelijke onderbouwing komt helder naar voren dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan waarbij het woon- en leefklimaat van omwonenden voldoende geborgd blijft. In de zienswijze wordt gesproken van verschillende vormen van overlast zoals door u ervaren wordt. Op basis van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG publicatie 'richtsafstandenlijst' bedraagt de grootste richtafstand 10 meter. Er is daarbij uitgegaan van de categorie waarin congrescentra en conferentieoorden zijn opgenomen omdat deze het meeste aansluit bij het gebruik. De afstand tussen het perceel Lingedijk 111 en de woning Lingedijk 117 bedraagt ca. 25 meter en daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de bovengenoemde richtafstanden. Ook in relatie tot het genoemde verlies aan privacy achten wij deze afstand ruim voldoende temeer er tussen Lingedijk 111 en uw woning nog een andere woning gelegen is.

3e)

In de regels in het bestemmingsplan buitengebied 2010 geldt een verbod op het aanbrengen van lichtmasten bij een paardenbak. In het kader van de rechtsgelijkheid zal deze regel ook van toepassing zijn op dit postzegelbestemmingsplan. In de regels wordt dit bij artikel 3.2.4.b toegevoegd.

3f)

In Hoofdstuk 4.1 op pagina 47 wordt geconcludeerd dat het aspect 'lucht' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De milieuparagraaf waar 'luchtkwaliteit' onderdeel van uitmaakt is getoetst door de Omgevingsdienst en hier zijn geen opmerkingen over gemaakt.

3g)

Uit de toelichting van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken, welke door de gemeente getoetst zijn, is niet naar voren gekomen dat de toekomstmogelijkheden van de fruitteler belemmerd worden. Voor de nadere toelichting wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder a en b.

De opmerking dat 'vergaderen en teambuilden als activiteiten niet thuishoren in het buitengebied' en 'hobbyboerderijen en fruitboomgaarden hier wel thuishoren' nemen wij voor kennisgeving aan.

3h)

Indiener stelt dat het vergaderen en recreatie van grote groepen de rust in het buitengebied dramatisch verstoord. Wij zijn van mening dat het hier niet gaat om grote groepen en dat via dit postzegelbestemmingsplan gebleven wordt binnen de kaders van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam. Hierbinnen wordt ruimte gegeven aan kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie zoals kamperen bij de boer, vakantieappartementen en groepsaccommodatie. Hier zijn geen absolute aantallen aan gebonden. In de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam vinden we ontheffingsmogelijkheden terug voor

bijv. 5 vakantieappartementen en 15 kampeerplaatsen. In dit kader is een aantal van 20 en 25 gasten voorstelbaar. Dit betekent ook dat de gevraagde vergroting van 20 naar 25 personen feitelijk kan binnen de beleidskaders voor het buitengebied. Het blijft immers binnen hetzelfde schaalniveau en dus naar onze mening kleinschalig.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken, welke door de gemeente getoetst zijn, blijkt dat er ter plaatse sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan. In de zienswijze onderbouwd de indiener de stelling dat rust in het buitengebied dramatisch verstoord wordt niet.

3i)

Er was reeds sprake van feitelijke bedrijfsmatige nevenactiviteiten binnen de bestemming Wonen. Initiatiefnemer heeft deze activiteiten uitgebouwd, weliswaar zonder vergunning, maar uit legalisatieonderzoek is gebleken dat de uitbreiding van de activiteiten beleidsmatig toelaatbaar is.

Verder blijkt uit een uitspraak van de Raad van State (uitspraak 20111977/1/R4) hoe een bestuursrechter omgaat met het aspect (financieel economische) uitvoerbaarheid. Een bestemmingsplan is uitvoerbaar wanneer de activiteit binnen 10 jaar uitgevoerd gaat worden. Feitelijk is er dus al sprake van de bedrijfsvoering zoals via het voorliggende bestemmingsplan beoogd wordt. Daarmee kan de conclusie getrokken worden dat het plan (financieel- economisch) uitvoerbaar is.

3j)

Deze opmerking valt buiten het bestek van dit voorgenomen ruimtelijk besluit en is niet ruimtelijk relevant.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

- In de bijlage van de toelichting komt een geactualiseerd inrichtingsplan voor de parkeerplaatsen
- In de regels van het bestemmingsplan wordt het aantal aan te leggen parkeerplaatsen (21) expliciet opgenomen.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt expliciet aangegeven dat het achterliggende weiland niet bedrijfsmatig gebruikt mag worden. Tevens wordt het akoestisch onderzoek hierop aangepast.
- In de regels wordt in artikel 3.2.4. opgenomen dat lichtmasten niet zijn toegestaan.

3. Conclusie en verwerking

De indieners van de zienswijzen hebben ook in de mondelinge toelichting aan de raadsleden te kennen gegeven structurele en ernstige overlast te ervaren. Zij verwijten de gemeente ook dat met de belangen in de omgeving onvoldoende rekening is gehouden. Deze beleving respecteren wij. Tegelijkertijd constateren we ook dat er voor hetgeen door de omwonenden ervaren wordt geen structureel bewijs is dat objectief gestaafd kan worden. Vanuit onze overheidsrol en overwegingen van zorgvuldigheid laten wij ons dus laten leiden door de feitelijke onderbouwing. Dit is voor ons een uitgebreide en goede ruimtelijke onderbouwing zoals aangeleverd door initiatiefnemer. Hierin is wel degelijk een belangenafweging gemaakt. Er is onder meer goed onderzocht of de gevraagde bedrijfsvoering passend is in een stiltegebied. De conclusie is dat het gevraagde gebruik passend is op deze locatie. Het reeds legale gebruik als vakantiewoning wordt met deze herziening niet anders. Uitsluitend het gebruik door de zakelijke recreant, en een beperkte toename van het maximaal aantal toegestane gasten, wordt nu in het bestemmingsplan geregeld. Er ligt dus een ruimtelijk aanvaardbaar plan. Vanuit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn we er dan ook aan gehouden medewerking te verlenen aan het plan.

Op basis de reactie van het college op de zienswijze en de bovenstaande overwegingen wordt het ontwerp bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast c.q. verduidelijkt, inclusief toevoeging van een geactualiseerd geluidsonderzoek.

Overzicht aanpassingen bestemmingsplan n.a.v. zienswijzen:

- Het geluidsonderzoek zal aangepast worden naar aanleiding van de opmerkingen van de omgevingsdienst in relatie tot het akoestisch onderzoek van Vliex. Tevens wordt het plangebied aangepast conform zoals opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.
- In de toelichting zal de schets voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen vervangen worden door de nieuwe tekening van Corovum. Tevens zal in artikel 4.4.1. van de regels het aantal parkeerplaatsen gewijzigd worden van 11 naar 19.
- In de toelichting zal (nog) duidelijker beschreven worden dat op het achterliggende weiland geen bedrijfsmatige recreatieve activiteiten mogen plaatsvinden.
- In de toelichting zal het provinciaal beleid geactualiseerd worden.
- In artikel 3.2.4. zal toegevoegd worden dat lichtmasten in de paardenbak niet zijn toegestaan.

Ambsthalve aanpassingen:

- Het actuele provinciale beleid zoals opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte is opgenomen
- In het verlengde hiervan is gemeend de Ladder Duurzame Verstedelijking op te nemen. Het plan is hieraan getoetst.