



**Voorstel voor de gemeenteraad**

Voorstelnummer RAAD/15 - 00246      Directeur :      mevr. S. van Heeren  
Behandelend ambtenaar      H.K.I. Schefferlie  
Zaaknummer      Z.15-13383  
Datum:      9 februari 2015      Afdeling      Beleid  
Tel.nr      0345 636 207

**1. ONDERWERP:**

Vaststelling bestemmingsplan Lingedijk 111 te Kedichem

Vertrouwelijk      Nee

Openbaar besluit

Datum openbaar  
besluit

**2. GEVRAAGDE BESLISSING:**

De raad van de gemeente Leerdam besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in de "Reactienota zienswijzen Lingedijk 111"
2. Het bestemmingsplan "Lingedijk 111" (identificatienummer: NL.IMRO.0545.LINGEDIJK111-VS01) vast te stellen

| GEVOLGEN VOOR | JA/NEE | ROUTING      | DATUM            |
|---------------|--------|--------------|------------------|
| Communicatie  | Nee    | College      | 17 februari 2015 |
| Financieel    | Nee    |              |                  |
| Juridisch     | Nee    |              |                  |
|               |        | Gemeenteraad | 5-3-2015         |

**SOORT RAADSVOORSTEL**

- X      Kaderstellend  
☐      Informerend  
☐      Meningvormend  
☐      Controlerend  
☐      Verordenend  
☐      Toetsend

☐      Meegezonden stukken:

- Publicatietekst
- Reactienota zienswijzen Lingedijk 111 Kedichem

☐      Ter inzage (via Raaddigitaal en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))  
— Bestemmingsplan Lingedijk 111 bestaande uit de toelichting, regels en verbeelding

### **3. INLEIDING**

De eigenaar van Lingedijk 111 exploiteert ter plaatse de Rozenhof. Het wordt gebruikt als vakantiewoning en tevens wordt de accommodatie gebruikt ten behoeve van zakelijke vergaderarrangementen. Het gebruik als vakantiewoning is 'bij rechte' toegestaan, maar het gebruik voor de zakelijke markt niet. Er is ter plaatse dus strijdigheid met de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'.

Om die reden heeft de eigenaar gevraagd om een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van Lingedijk 111. Parallel hieraan heeft een buurtbewoner een verzoek om handhaving ingediend en één van de onderdelen van dit verzoek betrof het gebruik.

In het kader van zowel het legalisatieonderzoek als ook de beoordeling van het verzoek om een herziening van het bestemmingsplan is geconcludeerd dat de gevraagde wijziging van het gebruik voor wat betreft het perceel waar nu de bestemming Wonen op rust beleidsmatig mogelijk is mits een procedure tot herziening van het bestemmingsplan gevolgd wordt. Dit betekent dat de bestaande bestemming 'Wonen' wijzigt in een nieuwe bestemming 'Gemengd' en in het achterliggende weiland bestemd als 'Agrarisch met waarden' wordt de bestaande paardenbak voorzien van een functieaanduiding 'rijbak'.

Ruimtelijke procedure tot nu toe:

- 17 september 2013: collegebesluit dat de gevraagde wijziging weliswaar beleidsmatig passend is, maar dat de onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid ter plaatse nog onvoldoende is.
- Juni 2014: wettelijke vooroverlegpartners, te weten het Waterschap en de Provincie Zuid Holland geven aan geen bezwaar te hebben.
- 15 juli 2014: collegebesluit om het ontwerp bestemmingsplan Lingedijk 111 ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de hierbij behorende stukken, heeft met ingang van donderdag 14 augustus 2014 voor een ieder 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn er 4 zienswijzen ontvangen. Op 24 november 2014 hebben de vier indieners van de zienswijzen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aan een vertegenwoordiging van uw raad een toelichting te geven op de zienswijzen. Tevens heeft de eigenaar van Lingedijk 111 een toelichting gegeven.

#### ***Beoordeling zienswijzen***

Als gemeente hebben wij als (wettelijke) taak en verantwoordelijkheid om te beoordelen of een voorgenomen plan voor een bepaalde locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Eén van de verantwoordelijkheden is dat wij daarbij een integrale belangenafweging maken. De ingediende zienswijzen zijn gebaseerd op zowel feitelijkheden als ook ervaringen. Bij de beoordeling ervan hebben we ons vooral gericht op de feitelijkheden en in mindere mate de subjectieve ervaringen meegenomen, vooral ook omdat dit laatste zeer lastig toetsbaar is. De beoordeling van de zienswijzen is op deze wijze tot stand gekomen.

U heeft op verschillende manieren kennis kunnen nemen van de voorbereidingen van dit bestemmingsplan, zowel schriftelijk, de hoorzitting van 24 november 2014 en een evt. bezoek aan Lingedijk 111 en/of een van de omwonenden. Aan u ligt nu het voorstel voor om het postzegelbestemmingsplan Lingedijk 111 vast te stellen. Dit betreft het vaststellen van het ruimtelijk juridisch kader. De enige relatie met het verzoek om handhaving is dat via dit postzegelbestemmingsplan het gebruik ter plaatse van de huidige bestemming Wonen (deels) gewijzigd wordt.

#### **4. BEOOGD EFFECT**

Door middel van vaststelling van het bestemmingsplan vindt er ter plaatse van Lingedijk 111 een wijziging plaats van de bestemming Wonen naar een bestemming Gemengd teneinde ter plaatse de beperkte uitbreiding van de (reeds bestaande) recreatieve activiteiten mogelijk te maken. Aangetoond is dat de activiteiten passend zijn in het beleid en ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar op basis van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing.

Dit betekent eveneens dat het deel van de recreatieve activiteiten ter plaatse van Lingedijk 111, welke nu nog niet legaal worden uitgeoefend, hiermee gelegaliseerd worden.

#### **5. ARGUMENTEN**

##### **2.1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in de Reactienota zienswijzen Lingedijk 111**

Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend. In de reactienota zienswijzen treft u de gedetailleerde beantwoording aan. Er is sprake van uitgebreide zienswijzen. De reactienota zienswijzen treft u aan als bijlage 1.

De voornaamste en/ of telkens terugkerende zienswijzen zijn:

- De betrokkenen ervaren overlast en als gevolg daarvan een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat (gebrek aan privacy, parkeer- en verkeersoverlast, geluidsoverlast, licht- en stankhinder)
- Er is een akoestisch tegenonderzoek gedaan (bureau Vliex, d.d. 19 september 2014) door een van de indieners en hieruit blijkt dat het akoestisch onderzoek zoals gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan ondeugdelijk is. Dit betreft opmerkingen in relatie tot het onderschatten van de te verwachten geluidsniveaus en uitgangspunten en grenswaarden voor het maximale geluidsniveau.
- Wijziging van het planologisch regime betekent voor het fruitteeltbedrijf op het achtergelegen perceel een belemmering van de bedrijfsvoering in verband met het in acht moeten nemen van een spuitvrije zone
- De betrokkenen geven aan bezwaar te maken tegen de bedrijfsmatige activiteiten op het achtergelegen weiland.
- De motivatie waarom de gemeente medewerking verleent aan dit bestemmingsplan omdat er sprake is van een stiltegebied.
- De betrokkenen zijn van mening dat de gemeente niet of onvoldoende adequaat handhaaft in verband met zowel bouwen als ook gebruik op het perceel.

- Er is sprake van een illegale rijbak.
- Er is sprake van twee woningen op het perceel
- De financiële haalbaarheid is onvoldoende onderzocht.

De meeste zienswijzen worden in de reactienota weerlegd. Het akoestisch tegenonderzoek is door de Omgevingsdienst nader onderzocht en hier is weliswaar een aantal aandachtspunten naar voren gekomen, maar hieruit is zeker niet gebleken dat het akoestisch onderzoek zoals gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan niet zou deugen.

Een aantal van de ingediende zienswijzen is wel aanleiding geweest om het bestemmingsplan op een beperkt aantal onderdelen te wijzigen en/ of beter motiveren, maar niet in die zin dat het bestemmingsplan niet zou kunnen worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Uit de zienswijzen is duidelijk naar voren gekomen dat in de beleving van de omwonenden er sprake is van bedrijfsmatige recreatieve activiteiten in het achtergelegen weiland. Dit is zeker niet het geval. De bestemmingswijzing voor wat betreft de recreatieve bedrijfsmatige activiteiten heeft slechts betrekking op het deel van het perceel waar nu de bestemming Wonen op rust. Deze onduidelijkheid heeft er in ieder geval toe geleid dat in de toelichting van het plan veel duidelijker wordt uitgelegd dat op het achterliggende weiland, ook het deel dat niet binnen dit postzegelbestemmingsplan valt, geen bedrijfsmatige activiteiten ontplooid mogen worden. Ook zal het akoestisch onderzoek daarop aangepast worden. In het akoestisch onderzoek van het ontwerp bestemmingsplan werd namelijk uitgegaan van recreatieve activiteiten in het weiland. Daarvan is dus geen sprake.

## **2.2. Het bestemmingsplan "Lingedijk 111" (identificatienummer: NL.IMRO.0545.LINGEDIJK111-VS01) digitaal en analoog, gewijzigd ten opzichte van het (ter inzage gelegde) ontwerp bestemmingsplan, vast te stellen**

Het bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de zienswijzen hebben wat dat betreft niet geleid tot gewijzigde inzichten.

Wel is sprake van een aantal kleinere wijzigingen ten opzichten van het ontwerp bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen. Dit betreft:

- Op basis van de opmerkingen van de Omgevingsdienst is het akoestisch onderzoek aangepast, waarbij het resultaat overigens gelijklopend is aan het onderzoek bij het ontwerpplan, namelijk dat er geen sprake is van een "slecht" woon- en leefklimaat en dat de doelstellingen van het stiltegebied niet worden verstoord. Tevens wordt het plangebied van het akoestisch onderzoek aangepast conform de verbeelding van het bestemmingsplan.
- In de toelichting zal de schets uit het ontwerp bestemmingsplan voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen vervangen worden door een nieuwe inrichtingsschets. Tevens wordt in artikel 4.4.1. van de regels het aantal parkeerplaatsen gewijzigd worden van 11 naar 21.
- In de toelichting wordt (nog) explicieter beschreven dat op het achterliggende weiland geen bedrijfsmatige recreatieve activiteiten mogen plaatsvinden.
- In artikel 3.2.4.b zal toegevoegd worden dat lichtmasten in de paardenbak niet zijn toegestaan.
- In de toelichting wordt het provinciaal beleid geactualiseerd en de Ladder voor duurzame verstedelijking meegenomen.

*Het digitale bestemmingsplan is het voor iedereen juridisch bindende plan en is volgens artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor iedereen te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).*

## **6. KANTTEKENINGEN**

*Geen exploitatieplan/ wel een overeenkomst*

Volgens artikel 6,12, eerste lid Wro in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet er een exploitatieplan worden vastgesteld voor:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bvo of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bvo is;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bvo.

Het betreft hier het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen (van wonen naar een hovenier), er vinden geen verbouwingsactiviteiten plaats. Dus is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Er is wel een zgn. planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Deze overeenkomst regelt de afwenteling van het risico op een tegemoetkoming in planschade naar de initiatiefnemer.

*Ondergeschikte wijziging of niet?*

Voor wat betreft de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan is naar ons oordeel sprake van wijzigingen van ondergeschikte aard. Het betreft vooral een betere motivering van het beoogde bedrijfsmatige gebruik van het perceel. Het akoestisch onderzoek is beperkt aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de Omgevingsdienst op een 'tegen' akoestisch onderzoek zoals bijgevoegd bij één van de zienswijzen. Hier zijn geen fundamentele aanpassingen uit naar voren gekomen. Verder zijn de regels van het bestemmingsplan op een aantal punten beperkt aangepast en verhelderd. Slechts in het geval van grote planwijzigingen zou de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) opnieuw moeten worden opgestart. Hiervan is dus geen sprake.

## **7. RISICO'S**

*Rechtsbescherming*

Door weerlegging en beantwoording van de zienswijzen in de reactienota zienswijzen kan de gemeenteraad over gaan tot het vaststellen van dit bestemmingsplan. Tegen dit besluit kunnen indieners van de zienswijzen beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

*Vaststelling bestemmingsplan*

Wanneer een gemeente een verzoek om een bestemmingsplanherziening ontvangt en geoordeeld wordt op basis van de onderbouwing dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan, dan zal, vanuit de normen van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, medewerking worden verleend aan het verzoek. Uitgangspunt is om te komen tot een zuivere juridische toetsing.

## **8. UITVOERING**

Na vaststelling van het bestemmingsplan dienen wij eerst Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid Holland en het Waterschap in kennis te stellen van het besluit. Reden is dat er sprake is van

(ondergeschikte) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. Pas daarna mag het vastgestelde plan gepubliceerd worden. Een dag na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit worden de stukken voor 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn vier zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De indieners kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Anderen kunnen alleen nog een beroepsschrift indienen wanneer zij kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren om een zienswijze in te dienen of wanneer het een beroepsgrond betreft welke betrekking heeft op een wijziging van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk bericht over de beantwoording van hun zienswijze en over de start van de beroepstermijn.

## **9. GEVOLGEN**

Nvt

## **10. BIJLAGE**

- Publicatietekst
- Reactienota zienswijzen Lingedijk 111 Kedichem

Via Raaddigitaal en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl):

Bestemmingsplan Lingedijk 111 bestaande uit de toelichting, regels en verbeelding

## RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Leerdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 februari 2015

overwegende dat

- het ontwerp bestemmingsplan Lingedijk 111 met ingang van 14 augustus 2014 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- er in deze periode vier zienswijzen zijn ontvangen;
- in het kader van vooroverleg Waterschap Rivierenland en de provincie Zuid Holland geen bezwaar hebben gemaakt;
- de reactienota zienswijzen Lingedijk 111 ertoe heeft geleid dat er ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Lingedijk 111 sprake is van een beperkt aantal aanpassingen in de toelichting, regels en de bijlagen bij de toelichting ten opzichte van het plan:
  - Het geluidsonderzoek wordt aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de Omgevingsdienst in relatie tot het 'tegen'akoestisch onderzoek van Vliex. Tevens wordt het plangebied aangepast conform zoals opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.
  - In de toelichting zal de schets uit het ontwerp bestemmingsplan voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen vervangen worden door een nieuwe inrichtingsschets. Tevens wordt in artikel 4.4.1. van de regels het aantal parkeerplaatsen gewijzigd worden van 11 naar 21.
  - In de toelichting wordt (nog) explicieter beschreven dat op het achterliggende weiland geen bedrijfsmatige recreatieve activiteiten mogen plaatsvinden.
  - In artikel 3.2.4.b zal toegevoegd worden dat lichtmasten in de paardenbak niet zijn toegestaan.
  - In de toelichting zal het provinciaal beleid geactualiseerd worden en wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking meegenomen.

gelet op de argumenten zoals genoemd in het raadsvoorstel en gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

### **b e s l u i t:**

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in de Reactienota zienswijzen Lingedijk 111;
2. Het bestemmingsplan "Lingedijk 111" (identificatienummer: NL.IMRO.0545.LINGEDIJK111-VS01) vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van de raad van 5-3-2015

de griffier,

de voorzitter,