

COMMENTAAR

Op de ingediende reacties op

Voorontwerpbestemmingsplan **Landelijk gebied Oudewater & Willeskop**

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater & Willeskop heeft van 21 april 2010 tot 1 juni 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. In die periode konden schriftelijke reacties op het plan worden ingediend.

Over de mogelijkheid het plan in te zien (ook op de gemeentelijke website) is op alle percelen in het plangebied een brief bezorgd. Daarnaast heeft publicatie plaatsgevonden op de gemeentelijke voorlichtingspagina.

Aan de (overheids)instanties is tot 20 juni tijd gegeven op het plan te reageren.

In een aantal reacties komen min of meer gelijklopende vragen/opmerkingen voor. Deze worden hieronder in zijn algemeenheid beantwoord. In de specifieke commentaren wordt dan hiernaar verwezen.

a. Op de plankaart staan niet alle gebouwen (juist) ingetekend.

Voor het bestemmingsplan wordt een kadastrale ondergrond gebruikt. Hierop staan niet alle bijgebouwen (goed en actueel) ingetekend. Dit is voor het bestemmingsplan ook niet van belang. De mogelijkheden binnen een bestemmingsplan worden bepaald door bestemmingsvlakken. Bij toetsing van bouwaanvragen wordt uitgegaan van de actuele situatie binnen het bouwvlak op het moment van de aanvraag.

b. Aan de grond zijn archeologische verwachtingswaarden toegekend. Dit kan een belemmering zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

De Wet op de archeologische Monumentenzorg leidt tot de verplichting om bij ruimtelijke ingrepen, waarbij grondwerkzaamheden verricht worden, de archeologische waarde van het betreffende terrein te onderzoeken.

In dit kader is geïnventariseerd in welke gebieden een meer dan normale archeologische verwachtingswaarde bestaat. Die gebieden zijn op de plankaarten aangegeven. Er wordt momenteel beleid geformuleerd met betrekking tot archeologie. Als dit beleid wordt vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt dit nog verwerkt.

Overigens is uitgangspunt dat de archeologische onderzoeksverplichting in verhouding moet staan met het project dat wordt gerealiseerd. In de meeste gevallen kan worden volstaan met een meldingsplicht als tijdens de uitvoering van een bouwplan “iets” gevonden wordt.

De ingekomen reacties worden hieronder stuk voor stuk van commentaar voorzien. Tevens wordt aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot wijziging van het plan.

Allereerst de reacties die betrekking hebben op een concreet perceel.

1. V. Kelder, Damweg 4, 3421 GS Oudewater

De begrenzing tussen de bestemming “Bedrijf” en “Wonen” is niet goed aangegeven. Deze moet iets noordelijker liggen. De binnen de bestemming “Wonen” ingetekende schuren kloppen niet qua maatvoering.

Commentaar: De begrenzing tussen de bestemmingsvlakken hoort in dit geval gelijk te lopen met de kadastrale grens. Dit wordt aangepast. Voor het overige wordt verwezen naar het commentaar onder a.

Deze reactie leidt tot een heel beperkte wijziging van de begrenzing tussen de bestemmingsvlakken “Bedrijf” en “Wonen”.

2. *Fam Hoogenboom, Damweg 6, 3421 GS Oudewater*

Op het perceel Damweg 6 is een zuivelboerderij gevestigd. De voorschriften van de bestemming “Agrarisch - Agrarisch bedrijf” zijn niet toegesneden op deze bedrijfsvorm.

De bestaande gebouwen zijn niet allemaal op de plankaart ingetekend. Het bouwblok is te klein. Een hogere erfafscheiding moet mogelijk zijn. Een tweede bedrijfswoning moet mogelijk zijn. Er is geen archeologische verwachtingswaarde. Het is onduidelijk of het perceel in een stiltegebied ligt.

Commentaar:

Voor wat betreft de onderdelen intekenen gebouwen en archeologische verwachtingswaarde wordt verwezen naar het gestelde hiervoor onder a en b.

Gegeven de specifieke bedrijfsvorm wordt aan het perceel de subbestemming “zuivelboerderij” toegekend. Het bereiden van zuivel kan niet worden aangemerkt als een niet-agrarische nevenactiviteit. Derhalve zijn de daarvoor gegeven maximummaten daarop niet van toepassing. Een toegangshek is niet hetzelfde als een erfafscheiding. Een toegangshek valt onder overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Die mogen een maximale hoogte hebben van 3 meter, uiteraard mede afhankelijk van de welstandstoets. Voor het uitbreiden van het bouwvlak is in artikel 5.6.1. van de bestemmingsplanregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De plannen van de zuivelboerderij zijn nu nog zo vaag dat niet op voorhand kan worden ingestemd met uitbreiding van het bouwvlak.

Voor een tweede agrarische bedrijfswoning kent het plan een regeling in artikel 4.4.

Volgens de Provinciale Milieuverordening ligt de Damweg in een stiltegebied. Dit betekent dat geen lawaaiige activiteiten mogen plaatsvinden. Dus geen knalapparatuur, omroepinstallaties/sirenes, modelvliegtuigen etc.

Conclusie:

Voor het perceel Damweg 6 wordt de subbestemming “zuivelboerderij” opgenomen. Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen.

3. *J.C. de Wit, Damweg 17, 3421 GS Oudewater*

Verzoekt woning met een inhoud van 600 m³ en bijgebouwen met een oppervlakte van 80 m² mogelijk te maken.

Commentaar:

Het perceel Damweg 17 heeft in het voorontwerp de bestemming “wonen”. Binnen deze bestemming mag een woning met een inhoud van maximaal 600 m³ worden opgericht met daarbij 50 m² bijgebouwen. Via een buitenplanse ontheffing mag de oppervlakte bijgebouwen worden opgeplust naar 75 m². Binnen deze maten moet het mogelijk zijn een hedendaagse woonvorm te creëren. Er bestaat geen aanleiding hiervan af te wijken.

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

4. *T. de Bruyn, Goudse straatweg 35, 3421 GG Oudewater*

De aanwezige gebouwen staan niet (goed) op de plantekening.

Commentaar:

Verwezen wordt naar het gestelde onder a.

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

5. *fam. Boer, Goudse straatweg 59, 3421 GH Oudewater*

De woning heeft geen uitbreidingsmogelijkheden, doordat het bouwvlak is omgeven door de bestemming "Tuin". Daarnaast is een extra uitweg nodig voor de nummers 61 en 63, om zodoende de last van de erfdienstbaarheid (recht van overpad) te verlichten.

Commentaar:

Het gaat hier om een voormalige boerderij die is gesplitst in 2 woningen. Bij de splitsing is aan de voorste woning kennelijk geen ruimte binnen het bouwvlak toegekend. In het bestemmingsplan zijn de gronden voor en naast woningen bestemd voor "Tuin". Dit was overigens ook in het nu geldende bestemmingsplan al het geval. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Toen de familie Boer de woning in januari 2003 betrok bestond die situatie, ook qua bestemmingsplan al. Er is geen aanleiding dit te wijzigen, zeker ook gezien het feit dat het hier gaat om een karakteristieke boerderij.

Een recht van overpad wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Een extra uitweg naar de (drukke) Goudse straatweg is niet wenselijk.

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

6. *Maaijen Landbouw BV, Hoenkoopse Buurtweg 3a, 3421 GA Oudewater*

De plankaart moeten worden aangepast aan de bestaande gebruikssituatie. Aan de westkant is een verhard terrein dat al jaren in gebruik is voor de opslag van kuilvoer.

Commentaar: aanpassing van het bestemmingsvlak heeft geen gevolgen voor de zichtlijnen.

Conclusie: het bestemmingsvlak A-AB wordt aan de westzijde vergroot (zie overgelegde tekening)

7. *Maaijen Landbouw B.V., Hoenkoopse Buurtweg 3a, 3421 GA Oudewater*

Een deel van de grond van het agrarisch bedrijf wordt al jaren gebruikt voor agrarisch natuurbeheer, met zware beheerspakketten. Deze gronden zouden de bestemming "Natuur" moeten krijgen.

Commentaar:

De bestemming "Natuur" zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen staat nauwelijks agrarisch gebruik toe, ook niet met verzwaarde beheerspakketten met verlate maaidata. Voorts ziet de bestemming "Natuur" niet op nieuwe natuur.

Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschap" is als een van de doeleinden omschreven: "behoud en versterking van de aan de gronden eigen zijnde waarde voor wat betreft landschappelijke openheid, natuurwaarden in de vorm van weidevogels en waardevolle slootvegetaties en van de cultuurhistorische waarden, zich uitende in het verkavelingspatroon".

Deze doeleindenomschrijving, gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel biedt voldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen.

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

8. *G. Rietveld, Hoenkoopse Buurtweg 4, 3421 GD Oudewater*

Verzoekt de strook grond, gelegen tussen de percelen De Meent 4 en 12 te bestemmen tot "Wonen" en "Tuin".

Commentaar:

De strook heeft een agrarische bestemming. Het wijzigen van deze bestemming in “Wonen” suggereert mogelijkheden die volstrekt in strijd zijn met de doelstelling van het bestemmingsplan. Alleen bestaande woningen worden als zodanig bestemd. Toename van het aantal woningen in het buitengebied wordt zoveel mogelijk tegengegaan. Alleen als sprake is van een duidelijke planologische verbetering of noodzaak kan de bouw van één of meer woningen worden overwogen. Hiervan is geen sprake.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

9. G. Rietveld, Hoenkoopse Buurtweg 4, 3421 GD Oudewater.

In het voorontwerpbestemmingsplan is de agrarische bestemming ten onrechte gewijzigd in “Wonen”. Het bouwvlak moet worden aangepast.

Commentaar: De reactie is juist. Er is hier sprake van een agrarisch bedrijf. De bestemming wordt gewijzigd. Het bouwvlak kan aangepast worden.

Conclusie: de bestemming wordt gewijzigd in A-AB. Het bestemmingsvlak wordt dieper en naar het oosten met 1 kavel verbreed.

10. A. den Hartog en Zonen B.V., Hoenkoopse Buurtweg 11a, 3421 GA Oudewater

De in artikel 6 van het bestemmingsplan opgenomen oppervlakte moet 1260 m² zijn. Een oppervlakte van 1600 m² is gewenst. De huidige goothoogte van de bedrijfsgebouwen is 5 meter. Dit moet zo blijven.

Commentaar: op grond van artikel 6.4 is ontheffing van de planregels mogelijk, waardoor de aangegeven oppervlakten met 10% kunnen worden vergroot. Een verdere vergroting is niet wenselijk omdat het in principe gaat om een bedrijf dat geen of slechts een beperkte binding heeft met het landelijk gebied. De bestaande hoogte en oppervlakte kunnen in de tabel in artikel 6.2.2 worden opgenomen.

Conclusie: in de tabel in artikel 6.2.2 wordt bij Hoenkoopse Buurtweg 11a de goothoogte bepaald op 5 meter en de oppervlakte op 1260 m².

11. Mw. E. Streng, Hoenkoopse Buurtweg 15, 3421 GA Oudewater

Heeft bezwaar tegen het opnemen van de aanduiding “bed & breakfast” bij het achterhuis op het perceel.

Commentaar: recreatie neemt in Oudewater een belangrijke functie in. Dan gaat het niet alleen om recreatief medegebruik in de vorm van wandelen en fietsen, maar in toenemende mate ook om verblijfsrecreatie op campings en bed & breakfast. In dit kader maakt het plan bij agrarische en voormalige agrarische bedrijven een bed & breakfast mogelijk met een maximale vloeroppervlakte van 200 m².

In dit kader is bij percelen waarvan bekend is dat er een bed & breakfast faciliteit is of wordt gevestigd een aanduiding opgenomen op de plankaart.

De feitelijke invulling van de accommodatie en de gebruiksregels worden vastgelegd in gebruiks- en/of bouwvergunningen.

Vooralsnog is er geen aanleiding de vestiging van een bed & breakfast uit te sluiten.

Conclusie: deze reactie leidt vooralsnog niet tot wijziging van het plan.

12. mw. C. van Dam, Hoenkoopse Buurtweg 15a, 3421 GA Oudewater
Verzoekt op de plankaart de dwarsschuur op te nemen waarin de bed 7 breakfast is gevestigd.

Commentaar: zie hetgeen is opgenomen onder a.

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding het plan te wijzigen.

13. C.A. van Zuylen, Hoenkoopse Buurtweg 27, 3421 GA Oudewater
Verzoekt op de plankaart aan te geven dat de aanduiding “sba-mon” allen betrekking heeft op de oorspronkelijke boerderij en niet op de daarachter gesitueerde aanbouw en hooiberg.

Commentaar: de aanduiding “sba-mon” betekent dat hier sprake is van een monument. Op grond van de Monumentenwet worden kadastrale percelen aangewezen als rijksmonument. Splitsing is dus niet mogelijk. De aanduiding heeft slechts een signaleringsfunctie en heeft voor het overige geen zelfstandige betekenis.

Conclusie: deze reactie geeft geen aanleiding het plan te wijzigen.

14. P.G.M. van Zuylen, Hoenkoopse Buurtweg 27, 3421 GA Oudewater
Het perceel heeft een Horecabestemming. In het oude bestemmingsplan was 1100 m² aan gebouwen toegestaan. In het nieuwe plan slechts 830 m² (bedrijfsgebouwen). Daarnaast staan op het perceel 2 bedrijfswoningen.

Commentaar: Er is voor 1 bedrijfswoning vergunning verleend. Voor de andere opstal is in het verleden een vergunning verleend als garage/berging. Dit opstal is zonder vergunning verbouwd tot woning. Aanvankelijk is hiertegen opgetreden met bestuursdwang en zijn de voor bewoning noodzakelijke voorzieningen verwijderd. Toen de opstal later opnieuw als woning in gebruik genomen werd is daartegen niet opnieuw opgetreden, mede in verband met de jarenlang slepende handhavingsprocedure rond de nieuwe bedrijfswoning. Nu tegen de bewoning niet opnieuw wordt opgetreden ligt opneming in het bestemmingsplan conform de bestaande situatie in de rede. Die opname kan niet verder worden gehonoreerd door ook nog een toename van de bedrijfsbebouwing toe te staan. In de voorschriften wordt daarom bepaald dat de totale oppervlakte van de bebouwing op het perceel niet meer dan 1100 m² mag bedragen.

Conclusie: op de plankaart wordt met de daartoe geëigende aanduiding aangegeven dat 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan. In artikel 10.2.4 van de planregels wordt 830 m² vervangen door 1100 m² en worden de woorden (exclusief bedrijfswoning) geschrapt.

15. G.P.P. Boerefijn, Hoenkoopse Buurtweg 29A, 3421 GA Oudewater
Is het niet eens met een bestemming “Wonen” op het perceel Hoenkoopse Buurtweg 31

Commentaar: het perceel Hoenkoopse Buurtweg 31 heeft ten onrechte een woonbestemming gekregen. Hier is/wordt een paardenhouderij gevestigd. Er is dus sprake van een agrarisch bedrijf.

Conclusie: de bestemming van het perceel Hoenkoopse Buurtweg 31 wordt gewijzigd in Agrarisch – Agrarisch bedrijf met de aanduiding “paardenhouderij”.

16. *K. van Vliet, Hoenkoopse Buurtweg 41, 3421 GB Oudewater*

Verzoekt het agrarische bouwvlak Hoenkoopse Buurtweg 41 met 10 meter te verbreden aan de westzijde en 10 meter in te korten aan de zuidzijde.

Commentaar: aan dit verzoek kan tegemoet gekomen worden.

Conclusie: het bestemmingsvlak van Hoenkoopse Buurtweg 41 wordt aan de westzijde met 10 meter verbreed en aan de zuidzijde met 10 meter ingekort.

17. *L.J. Lodder, Hoenkoopse Buurtweg 45, 3421 GB Oudewater*

Verzoekt op het perceel de huisnummers 45 en 45A te handhaven.

Commentaar: dit is planologisch niet relevant. Huisnummering wordt op plankaarten opgenomen om de zoekfunctie te verbeteren.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

18. *H.T.M. de Dood en A.A.M. de Dood-Matze, Hoenkoopse Buurtweg 67, 3421 GB Oudewater*

Verzoekt het perceel een agrarische bestemming te geven, of anders Wonen-1

Commentaar: alleen volwaardige agrarische bedrijven krijgen een bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf. Met het houden van een paar schapen is geen sprake van een (volwaardig) agrarisch bedrijf. Omdat het hier wel om een voormalig agrarisch bedrijfsperceel gaat kan de bestemming Wonen-1 wel worden opgenomen.

Conclusie: de bestemming van het perceel Hoenkoopse Buurtweg 67 wijzigen in Wonen-1

19. *D.J. van Os, Hoenkoopse Buurtweg 69, 3421 GB Oudewater*

De bestemming van het perceel is ten onrechte gewijzigd in Wonen-1. Ter plaatse is een melkveehouderij gevestigd. De aanwezige stallen zijn niet op de tekening aangegeven en het bestemmingsvlak is te klein.

Commentaar: kennelijk is sprake van een omissie. Het perceel krijgt alsnog een agrarische bestemming en wordt dienovereenkomstig ook vergroot. De stallen worden niet ingetekent, Zie hiervoor onder a.

Conclusie: de bestemming van het perceel Hoenkoopse Buurtweg 69 wordt gewijzigd in Agrarisch-Agrarisch bedrijf, het bouwvlak wordt vergroot conform vigerend bestemmingsplan.

20. *LaGro Advocaten, mr.C.J.A. Boere, Postbus 155, 3400 AD Alphen a/d Rijn, namens Sedal Holding BV en de heer en mevrouw H.M. Seij-van der Meer, Hoenkoopse Buurtweg 71, 3421 GB Oudewater*

Niet alle gebouwen zijn (correct) ingetekend op de plankaart. De toegestane oppervlakte bijgebouwen is veel kleiner dan de gebouwen die reeds op het perceel aanwezig zijn. Gevraagd wordt om mogelijkheden een landgoed o.i.d. te ontwikkelen.

Commentaar: de vraag naar het intekenen van gebouwen is hiervoor onder a. beantwoord. De bestemming van het perceel wijzigt niet ten opzichte van de bestemming in het vigerende bestemmingsplan. Het blijft Wonen. Ook de bouw- en gebruiksvoorschriften wijzigen niet. Er zijn meerdere percelen die in een vergelijkbare situatie verkeren.

Gegeven de waardevolle openheid van het gebied ligt het ontwikkelen van een landgoed niet voor de hand.

Conclusie: de reactie geeft geen aanleiding het plan te wijzigen.

21. Sipsma Boere VOF Paarden- en veehouderij, Hoenkoopse Buurtweg 73, 3421 GC Oudewater

Gevraagd wordt het bestemmingsvlak zowel in zuidelijke als in westelijke richting te vergroten om in de toekomst allerlei gebruiksvormen mogelijk te maken, variërend van natuurbouw tot recreatie/horeca.. Voorts zou er meer ruimte voor nevenactiviteiten moeten zijn.

Commentaar: de bedrijfsvoering bestaat in hoofdzaak uit een rusthuis voor paarden en het houden van vleesvee. Hoewel dit agrarische bedrijfsvormen zijn, zijn dit toch aparte categorieën ten opzichte van de in dit gebied gebruikelijke bedrijfsvorm, te weten de melkrundveehouderij.

Het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak moet vooralsnog ruimte genoeg bieden voor de beschreven activiteiten. Uitbreiding van het bouwvlak is daarom niet aan de orde, zeker niet gegeven de vrij onduidelijke plannen van de eigenaren.

Overigens biedt het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te vergroten. In verband met de handhaving van doorzichten is een verbreding van het perceel in westelijke richting niet wenselijk.

In het bestemmingsplan is een behoorlijk aantal nevenactiviteiten opgesomd, die min of meer een relatie hebben met het agrarisch bedrijf of het landelijk gebied. Daarnaast is ontheffing van de gebruiksregels mogelijk voor activiteiten, die wat minder relatie hebben met het agrarische.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

22. De Koning & Witzier, Oosteinde32, 3466 LB Waarder, namens familie G. Lodder en fam. Den Besten, Hoenkoopse Buurtweg 75 en 77, 3421 GC Oudewater

Verzoekt de woning Hoenkoopse Buurtweg 77 te bestemmen voor “Wonen” en het agrarisch bouwvlak van nummer 75 in zuidelijke richting te vergroten. De woning zou tot “plattelandswoning”bestemd moeten worden als de wetgeving dit mogelijk maakt.

Daarnaast verzoekt de familie Lodder de aanwijzing tot monument te beperken tot alleen de boerderij, de geurafstand terug te brengen tot 25 meter en de archeologische verwachtingswaarde terug te brengen tot alleen het privégedeelte van het bouwblok.

Commentaar: de woning Hoenkoopse Buurtweg 77 is ook in het vigerende bestemmingsplan opgenomen binnen het agrarische bouwvlak van nummer 75. Daaruit kan worden afgeleid dat de woning ooit gebouwd is als tweede agrarische bedrijfswoning.

Voor wat betreft naar de archeologische verwachtingswaarde wordt verwezen naar het gestelde onder b.

Het vergroten van het bouwvlak is vooralsnog niet aan de orde omdat verzoeker geen concrete plannen heeft bekendgemaakt en het bouwvlak via een wijzigingsbevoegdheid kan worden uitgebreid. Een aanwijzing tot monument is gekoppeld aan een kadastraal perceel. In de beschrijving van het monument wordt weergegeven welke elementen op het perceel een monumentale waarde hebben.

Conclusie: de reactie leidt niet tot aanpassing van het plan

23. *Mts. De Vries-Slingerland, Hoenkoopse Buurtweg 91, 3421 GC Oudewater*
Verzoekt om verruiming van het agrarisch bouwvlak.

Commentaar: het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid die het vergroten van een agrarisch bouwvlak mogelijk maakt. Zolang er geen concrete plannen zijn is vergroting van een bouwvlak niet aan de orde.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

24. *ARCO Architecten BNA, Donkere Gaard 28, 3421 AT Oudewater, namens mevr. S. Wouters, Leeuweringerstraat 35, 3421 AB Oudewater*
Verzoekt langs de Laan van Snelrewaard een bouwlocatie op te nemen voor 4 woningen.

Commentaar: zoals ook in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven wordt de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied in principe niet toegestaan. Uitzondering hierop vormt het bouwen van een woning in het kader van de ruimte voor ruimte regeling en de bouw van een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf.

Daarvan is hier geen sprake. Het verzoek moet met kracht van de hand worden gewezen.\

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

25. *C. Okkerman, Noord-Linschoterzandweg 7, 3425 EK Snelrewaard*
Het perceel heeft een woonbestemming, terwijl er een bedrijf gevestigd is dat zich bezig houdt met opslag en licht transport.

Commentaar: in het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming agrarische doeleinden. Omdat het agrarisch bedrijf beëindigd is, is, conform de systematiek van het bestemmingsplan, de bestemming Wonen-1 opgenomen. Binnen deze bestemming zijn beperkte bedrijfsmogelijkheden aanwezig. Een wijziging van de bestemming is niet nodig voor het huidige gebruik.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

26. *Vergeer-van Winden CV, Noord-Linschoterzandweg 8, 3425 EK Snelrewaard*
Niet alle opstallen staan op de kaart, het bouwblok is te klein en de aanduiding archeologisch waardevol gebied kan belemmeringen met zich brengen.

Commentaar: voor het intekenen van bebouwing en de archeologische verwachtingswaarde wordt verwezen naar hetgeen hiervoor onder a. en b. is vermeld.

Vooralsnog moet worden aangenomen dat het bouwvlak voldoende ruimte biedt voor het bedrijf en de toekomstige ontwikkelingen. Als dat niet het geval mocht zijn is er de wijzigingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt het bouwvlak te vergroten.

Conclusie: de reactie geeft geen aanleiding het plan te wijzigen.

27. *Stal Het Oude Water, Ilse de Vries, Noord-Linschoterzandweg 12, 3425 EK Snelrewaard*
Verzoekt ook lichtmasten toe te staan bij paardenhouderijen, niet zijnde manege.

Commentaar: in het plan is bewust gekozen voor een onderscheid tussen manege en paardenhouderij. De manege zijn kort bij de bebouwde kom gesitueerd. De paardenhouderijen liggen meer verspreid in het buitengebied. Lichtmasten veroorzaken lichtvervuiling in de polder,

en zijn daarmee tevens schadelijk voor het nachtleven van dieren. De onderhavige locatie ligt dicht bij het Linschoterbos, en dus in een kwetsbaar gebied.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

28. G.M. van Vliet, Noord-Linschoterzandweg 19, 3425 EK Snelrewaard

Het bouwvlak heeft op de plankaart een foutieve kleur. Het bouwvlak moet ook nog worden aangepast en van een definitieve belijning worden voorzien.

Commentaar: de reactie is correct.

Conclusie: de plankaart wordt aangepast.

29. Mevr. E. van Wijk, Noord-Linschoterzandweg 21, 3425 EK Snelrewaard

Het perceel Noord-Linschoterzandweg 21 is ten onrechte als “Wonen” opgenomen. Het is een nog volledig functionerend agrarisch bedrijf.

Commentaar: deze omissie wordt hersteld.

Conclusie: De bestemming van het perceel Noord-Linschoterzandweg 21 wordt gewijzigd in Agrarisch-Agrarisch bedrijf. De perceelsomvang wordt aangepast. De woning op nummer 20a houdt wel de bestemming “Wonen”.

30. C. van der Eijk, Noord-Linschoterzandweg 23, 3425 EK Snelrewaard

Verzoekt vergroting van het bouwvlak aan de westkant en niet aan de noordkant. De grond aan de noordkant is geen eigendom, aan de westkant wel.

Commentaar: gegeven de ligging van het perceel is het voor de doorzichten niet problematisch aan het verzoek tegemoet te komen.

Conclusie: het bouwvlak wordt conform verzoek aangepast.

31. J. Scherpenzeel, Noord-linschoterzandweg 27, 3425 EK Snelrewaard

Stelt dat het bouwblok is verkleind, niet alle bedrijfsgebouwen zijn ingetekend binnen het bouwblok, de maximaal te bebouwen oppervlakte is bepaald op 940 m², terwijl er 1463 m² staat en dat nergens is vermeld dat op het perceel ook een camping gevestigd is.

Commentaar: in het vigerende bestemmingsplan is de maximale bebouwde oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bepaald op 900 m². Er bestaat voornamelijk geen aanleiding dit te wijzigen. De gebouwen zijn wel ingetekend, maar niet binnen de bestemming Bedrijf. Dit moet worden gecorrigeerd. Over de camping wordt alleen een brief van de voormalige gemeente Snelrewaard overgelegd, terwijl er met de gemeente Oudewater in later jaren uitvoerig over is gecorrespondeerd.

Conclusie: de plankaart wordt aangepast zodat de bedrijfsbestemming ook daadwerkelijk de bedrijfsgebouwen omvat.

32. A.J. Raaphorst, Noord-Linschoterzandweg 30, 3425 EK Snelrewaard

Niet alle gebouwen zijn op de plankaart ingetekend.

Commentaar: verwezen wordt naar hetgeen hiervoor is vermeld onder a.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan

33. L.B. de Ruiter, Noord-Linschoterzandweg 32, 3425 EL Snelrewaard

Het gehele bouwblok is aangeduid als monument terwijl dit alleen over de woningen gaat. De archeologische verwachtingswaarde is nihil omdat het hele perceel al is bebouwd, omgewoeld of verhard. Niet alle gebouwen zijn ingetekend. Het bouwblok moet 15 meter worden verdiept omdat anders in de toekomst wellicht de kuilvoeropslag buiten het bouwvlak komt te vallen.

Commentaar: Voor wat betreft het intekenen van gebouwen en de regeling over de archeologische verwachtingswaarde wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is vermeld onder a. en b.

Bij de aanwijzing tot monument wordt een heel kadastraal perceel aangewezen, ook als het alleen maar om de woning gaat.

Een vergroting van het bouwblok is vooralsnog niet nodig omdat het plan hiervoor een wijzigingsbevoegdheid bevat.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot een wijziging van het plan.

34. Maatschap De Vor, Noord-Linschoterzandweg 35, 3425 EL Snelrewaard

Verzoekt om vergroting van het bouwblok in de breedte, intekening van bedrijfsgebouwen en verwijderen aanduiding archeologische waarde.

Commentaar: gegeven de ligging van het bedrijf ten opzichte van de weg is een vergroting van het bouwblok in de breedte wellicht te verkiezen boven een vergroting in de lengterichting.

Over de aanduiding over archeologische waarden wordt verwezen naar a.

Conclusie: het bouwblok op de plankaart wordt aangepast conform verzoek.

35. Fam. Spaan, Noord-Linschoterzandweg 53, 3425 EL Snelrewaard

Niet alle gebouwen staan (correct) ingetekend. De theetuin staat niet goed op de plankaart.

Commentaar: over de niet ingetekende bebouwing wordt verwezen naar a. De theetuin kan op de plankaart worden ingetekend conform verzoek.

Conclusie: De theetuin wordt op de plankaart ingetekend.

36. A.J. de Ridder, Noord-Linschoterzandweg 55, 3425 EL Snelrewaard

Het bouwvlak "Wonen" moet worden aangepast aan de in 2008 verleende bouwvergunning.

Commentaar: dit is juist.

Conclusie: het bouwvlak wordt aangepast conform de verleende bouwvergunning.

37. J. Lenssinck, Oudeweg 3, 3421 GX Oudewater

Verzoekt om het perceel te bestemmen tot "Wonen-1". Wil verder graag informatie over ophogen van grond en betekenis straalpad.

Commentaar: het gaat hier om een voormalig agrarisch bedrijf dat in het bestemmingsplan Landelijk gebied Willeskop nog als zodanig was bestemd. Het ligt dus in de rede het perceel te bestemmen tot "Wonen-1". Voor het ophogen van grond is binnen het bouwvlak geen

aanlegvergunning vereist, daarbuiten wel. De betekenis van het straalpad is beperkt. Slechts de bouwhoogte is beperkt tot 25 meter.

Conclusie: de bestemming van het perceel wordt op de plankaart gewijzigd in “Wonen-1”

38. P. de Korte, Oudeweg 4, 3421 GX Oudewater

Woning is opgenomen in bouwvlak voor meer woningen. Wil bestemming Wonen-1 in verband met bedrijfsuitoefening aan huis. Wat zijn de mogelijkheden voor het ontwikkelen van het aangrenzende perceel?

Commentaar: er is hier geen sprake van een voormalig agrarisch perceel met veel bedrijfsopstallen. Daarom is er geen aanleiding het perceel te bestemmen tot Wonen-1. Binnen de systematiek van het bestemmingsplan is het gebruiken aangrenzende woonpercelen onder te brengen in 1 bouwvlak omdat anders vreemde tussenliggende bestemmingen moet worden opgenomen (agrarisch, tuin?). Dit is niet functioneel of doelmatig. De ontwikkelingsmogelijkheden binnen een woonbestemming zijn gering omdat deze niet passen of gebonden zijn aan het landelijk gebied. Wat eenmaal gesloopt is mag in de regel niet meer terugkomen.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

39. A.J. Snoek, Oudeweg 6, 3421 GX Oudewater

Verzoekt de bestemming van het perceel te wijzigen in “Wonen-1” omdat naast de woning nog een schuur van 250 m² staat.

Commentaar: hier is geen sprake van een voormalige boerderij met (veel) bedrijfsopstallen. Er wordt dus niet voldaan aan de voorwaarden waaronder de bestemming “Wonen-1” wordt toegekend.

Conclusie: de reactie leidt niet tot aanpassing van het plan

40. R. Snoek, Oudeweg 8, 3421 GX Oudewater

Wat zijn de gevolgen van het straalpad? Het aantal wooneenheden is niet aangegeven. De polder Willeskop is voor een groot gedeelte ingetekend met een natuurbestemming.

Commentaar: het straalpad betekent een bouwhoogte beperking van 25 meter. Op de plankaart is aangegeven dat op het perceel 2 woningen aanwezig zijn. De grote oppervlakte natuurbestemming in de polder Willeskop is inderdaad fout. Dit wordt gecorrigeerd. Voor het intekenen van bebouwing wordt verwezen naar a.

Conclusie: de reactie leidt, met uitzondering van de inperking van de natuurbestemming, niet tot wijziging van het plan.

41. P.C.F. van der Wijk, Oudeweg 10, 3421 GX Oudewater

Verzoekt het perceel te bestemmen tot “Wonen-1”, omdat hier ook bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Commentaar: hier is geen sprake van een voormalig agrarisch bedrijf dat een bestemming “Wonen-1” rechtvaardigt. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit perceel ook een woonbestemming.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

42. Maatschap Bongers-van Vliet, Ruige Weide 4, 3421 TH Oudewater

Verzoekt de archeologische verwachtingswaarde te schrappen. Verzoekt om een mogelijkheid een windmolen met een ashoogte van 35 meter te plaatsen.

Commentaar: voor de archeologische verwachtingswaarde: zie b.

Voor het plaatsen van windturbines heeft de provincie locatieonderzoek gedaan. De provincie heeft een aantal locaties aangewezen. Het plangebied valt niet onder deze locaties. Het plaatsen van solitaire windturbines vindt de provincie slechts onder voorwaarden aanvaardbaar op of bij een bedrijventerrein. Een windmolen met een ashoogte van 35 meter is van grote afstand zichtbaar en tast de aanwezige waarden in het Groene Hart aan.

Conclusie: de reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

43. Schaatsvereniging Oudewater, Statenland

Er is een kantine/keuken/berging gebouwd en er is een skeelerbaan aangelegd. Dit moet in het plan worden verwerkt.

Commentaar: dit klopt. Daarnaast moet hier geen woning worden toegestaan.

Conclusie: plan aanpassen voor bouw kantine/berging en aanleg skeelerbaan. Bouw woning en bijgebouwen uitsluiten.

44. Promad Projectmanagement B.V., IJsselvere 17, 3421 BV Oudewater, namens J. Verdouw, Tappersheul 5, 3421 TM Oudewater

Verzoekt extra woning toe te voegen aan bouwblok.

Commentaar: binnen het bouwblok zijn twee woningen toegestaan. Het gaat hier om bestaande woningen. Het bouwblok ligt buiten de rode streekplancontour. Slechts onder zeer speciale omstandigheden is toename van het aantal woningen in het buitengebied verdedigbaar. Daarvan is hier geen sprake.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

45. P. van Winden, Waardsedijk 24A, 3425 TG Snelrewaard

Het perceel is bestemd voor "Wonen", maar er is ook sprake van een beroep aan huis. Dit moet worden aangepast.

Commentaar: binnen de bestemming "Wonen" zijn aan huis gebonden beroepen mogelijk.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

PM. De plankaart moet nog geel worden ingekleurd voor deze percelen.

46. G. Muijs, Waardsedijk 26A, 3425 TG Snelrewaard

Er is geen splitsing gemaakt tussen huisnummers 26 en 26A. Een bestaande loods is niet op tekening aangegeven. De oprit van Waardsedijk 26 staat niet op tekening. Het perceel zou moeten worden aangeduid met de toevoeging "bedrijf aan huis", en dus als Wonen-1. op het perceel vindt opslag en stalling van niet agrarische goederen plaats.

Commentaar: over het intekenen van gebouwen, huisnummers etc. wordt verwezen naar het gestelde hierover onder a. Het aantal woningen wordt bepaald door de daartoe geplaatste

aanduiding in het bestemmingsvlak en niet door het aantal huisnummers. De bestemming “Wonen-1” wordt alleen toegekend aan voormalige agrarische bedrijfspercelen. Daarvan is hier weliswaar sprake, maar via de ruimte voor ruimte regeling zijn alle bedrijfsgebouwen gesloopt en is alleen een klein deel overgebleven als huishoudelijke berging.

Conclusie: de reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

47. R. en M.Hendriks Waardsedijk 26b, 3425 TG Snelrewaard

Het perceel is niet ingetekend op de plankaart. Verzocht wordt het perceel op te nemen met de vermelding “bedrijf aan huis”.

Commentaar: De woning is vrij recent gebouwd met gebruikmaking van de ruimte voor ruimte regeling. Over het intekenen van woningen en gebouwen wordt verwezen naar hetgeen hiervoor onder a. is opgenomen. Een bedrijfsbestemming is niet bespreekbaar. Er is alleen een woning met een daarbij behorend bijgebouw toegestaan. Een aan huis gebonden beroep is wel mogelijk.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

48. Th. Oosterlaken en M. Oosterlaken-Dekker, Waardsedijk 28, 3425 TG Snelrewaard

Verzoekt de bestemming van het perceel te wijzigen in Wonen-1 omdat sprake is van 2 bedrijven aan huis. Verzoekt de ecologische zone vande plankaart te schrappen.

Commentaar: er is hier geen sprake van een voormalig agrarisch bedrijf en ook niet van een grote oppervlakte bijgebouwen. Daarom kan geen sprake zijn van een bestemming Wonen-1. Binnen de bestemming Wonen zijn aan huis gebonden beroepen mogelijk. Een kleinschalige paardenstal wordt beschouwd als hobbymatig. De ecologische zone ter plaatse berust op een omissie en wordt dus van de plankaart verwijderd.

Conclusie: de ecologische zone wordt van de plankaart verwijderd. Verder geeft deze reactie geen aanleiding tot wijziging van het plan.

49. LTO Noord, namens A. van der Louw, Waardsedijk 36, 3425 TG Snelrewaard

Het perceel heeft een bedrijfsbestemming gekregen. Verzocht wordt (ook) een positieve bestemming/aanduiding op te nemen voor het houden van mestkalveren. De boomgaard tussen Waardsedijk 32 en 34 dient een passende bestemming te krijgen. Er kan geen sprake meer zijn van een archeologische verwachtingswaarde, dus die aanduiding kan van de kaart verdwijnen.

Commentaar: op 21 oktober 2008 is aan dit bedrijf een revisievergunning verleend op grond van de Wet milieubeheer voor een inrichting voor het houden van mestkalveren, het stallen van caravans, het verhuren van opslagruimte en het verhuren van een trekker met chauffeur. Aan de bestemming kan een aanduiding toegevoegd waarmee de agrarische tak onderdeel wordt van de bedrijfsvoering. De boomgaard is dermate kleinschalig dat deze geen aparte bestemming behoeft. Over de archeologische verwachtingswaarde is hiervoor onder b. al commentaar geleverd.

Conclusie: aan de bestemmingsaanduiding wordt een aanduiding toegevoegd waarmee ook het agrarische gebruik wordt toegestaan.

50. M. Hagoort, Waardsedijk 41, 3425 TC Oudewater

Er is ten onrechte een deel bestemd voor Agrarisch-Argrarisch bedrijf. Dit moet zijn bedrijfsdoeleinden.

Commentaar: het gaat hier om een voormalig agrarisch bedrijf. Daarvoor ligt het opnemen van een bestemming Wonen-1 meer in de rede dan bedrijf.

Conclusie: de bestemming A-AB wordt van het perceel verwijderd. Het gehele perceel krijgt de bestemming Wonen-1

51. P. van Vuuren, namens P. Lekkerkerker, Waardsedijk 44, 3425 TG Snelrewaard
Verzoekt uitbreiding van het agrarisch bouwblok in verband met de toekomstige bedrijfsvoering.

Commentaar: hiermee kan worden ingestemd. De plannen voor uitbreiding met sleufsilos en stallen zijn zodanig concreet dat het verzoek kan worden ingewilligd.

Conclusie: het bouwvlak wordt vergroot conform het verzoek.

52. K. de Bruyn, Waardsedijk 68, 3425 TH Snelrewaard
Verzoekt om aanpassing van het bouwblok.

Commentaar: voorgesteld is het bouwblok in de diepte te vergroten. Verzoeker wil echter een uitbreiding in oostelijke richting. Dit betekent een beperking van doorzichten terwijl er geen dringende reden is (aangegeven) waarom dat uit een oogpunt van agrarische bedrijfsvoering dringend noodzakelijk is.

Conclusie: het bouwblok wordt in de diepte vergroot, niet in de breedte.

53. ARCO Architecten BNA, namens mevrouw S. Wouters, Leeuweringerstraat 35, 3421 AB Oudewater (over perceel Waardsedijk 73, Snelrewaard)
Wil het bouwvlak voor "Wonen" verbreden om de bouw van een woning met de nok haaks op de weg mogelijk te maken.

Commentaar: Het bouwvlak is in de diepte aanmerkelijk vergroot. Niet valt in te zien waarom binnen het bouwvlak de woonwensen niet te realiseren zijn.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.
PM. Voor de woningen Waardsedijk 71 t/m 73 moet nog wel een rooilijn worden opgenomen, met langs de weg de bestemming "Tuin".

54. E.N. van Leeuwen, Waardsedijk 77, 3425 TC Snelrewaard.
Ter plaatse is een caravanstalling gevestigd. Die rechtvaardigt een bestemming Wonen-1. Er is een deel bouwblok vervallen waar nu nog gebouwen staan. Het bouwblok zou over de hele breedte 6 meter naar voren moeten, zodat de nieuw te bouwen woning dicht bij de weg kan worden gebouwd. Het pad naar het aanpalende perceel ligt voor een stukje op grond van Waardsedijk 77.

Commentaar: In het algemeen is het niet de bedoeling dat woningen dicht bij de weg worden gebouwd dan nu het geval is. Op grond van de Wet geluidhinder moeten woningen langs de Waardsedijk ongeveer 35 meter uit de weg staan om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De planologisch meest gewenste situatie is dat het hoofdgebouw het dichtst bij de weg staat en alle bijgebouwen daar achter.

Bij de woningen Waardsedijk 71 t/m 73 wordt nog een rooilijn en tuinbestemming ingevoegd.

Conclusie: de bestemming van het perceel wordt gewijzigd in Wonen-1. Bij de woningen Waardsedijk 71/73 wordt een rooilijn en tuinbestemming op de plankaart aangegeven.

55. Maatschap Zondag, Waardsedijk 81, 3425 TD Snelrewaard

Wil een agrarische bestemming op het perceel. Het gaat hier om een fruitteeltbedrijf. Eerder is al toegezegd dat het perceel een agrarische bestemming zou terugkrijgen.

Commentaar: in het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming bedrijfsdoeleinden. Verzoeker heeft inderdaad een aantal hectaren boomgaard waaruit een belangrijk deel van de gezinsinkomsten wordt gegenereerd. Duidelijk mag zijn dat de in het voorontwerp opgenomen bestemming “Wonen” geen recht doet aan het feitelijk gebruik.

Conclusie: het perceel krijgt de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf met als subbestemming fruitteeltbedrijf

56. M. van Jaarsveld, Heilig leven 4, 3421 SE Oudewater (over verzoek woonbestemming tussen Waardsedijk 107 en 117).

Wil op de strook grond tussen Waardsedijk 107 en 117 de bestemming “Wonen”opgenomen zien.

Commentaar: (zie ook hiervoor onder 24) Van verdichting van bebouwingslinten kan geen sprake zijn. Juist de doorzichten en de openheid van het landschap zijn de te beschermen kwaliteiten. Toename van het aantal woningen in het buitengebied is slechts bij hoge uitzondering mogelijk, te weten bij tweede agrarische bedrijfswoningen en bij toepassing van ruimte voor ruimte. Daarvan is hier geen sprake.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

57. ARCO Architecten BNA, namens de heer Brandenburg, Waardsedijk 169, 3425 TE Snelrewaard.

Verzoekt het bouwvlak aan te passen conform het vigerende bestemmingsplan en een bouwvlak op te nemen voor de in 1977 vergunde woning.

Commentaar: een ruim bemeten bouwvlak zoals in het vigerende plan is opgenomen is niet nodig om aan de wooneisen te voldoen. Door dit te verkleinen worden alleen de kansen kleiner dat het bouwlint wordt verdicht. Het vigerende bestemmingsplan kent geen bouwvlak voor de (kennelijk) in 1977 vergunde woning. In de archieven is ook niets teruggevonden over deze woning, zodat het ervoor moet worden gehouden dat deze vergunning is ingetrokken.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

58. D. Hoogenboom, Willeskop 85, 3417 MC Montfoort

Het gebied tussen de Tiendwegwetering en de Bloklandse kade staat ten onrechte ingetekend als natuur en archeologische waarde.

Commentaar: dit is juist en wordt in het ontwerpbestemmingsplan hersteld. Over de archeologische waarde : zie hiervoor onder b.

Conclusie: de bestemming natuur wordt op de plankaart teruggebracht tot het natuurgebied Willeskop.

59. M. Bijleveld, Willeskop 103, 3421 GV Oudewater

Verzoekt de bouw van een schuur met een (gedeeltelijke) goothoogte van 5,5 meter toe te staan.

Commentaar: gegeven de aard van het bedrijf (verhuur van marktkramen en podia) is deze wens begrijpelijk en planologisch niet echt bezwaarlijk. De maximale bouwhoogte blijft 7 meter. Er ontstaat een loods met een asymmetrische kap.

Conclusie: in artikel 6.2.2 van de planregels wordt de maximale goothoogte voor dit perceel bepaald op 5,5 meter.

60. A. Snoek, Willeskop 105, 3421 GV Oudewater

Een in 1998 gebouwde loods staat niet op de tekening. Een groot deel van de gronden is aangewezen voor natuur terwijl dit normaal agrarisch gebied is. De schuur tegenover Oudeweg 6 heeft een agrarische bestemming. Is dit terecht?

Commentaar: voor het intekenen van gebouwen op de plankaart wordt verwezen naar gestelde onder a. De bestemming natuur is per abuis opgenomen. Dit wordt gecorrigeerd. De schuur tegenover Oudeweg 6 is wegbestemd. Dit was ook al het geval in het bestemmingsplan Landelijk gebied Willeskop.

Conclusie: de bestemming “Natuur” wordt gewijzigd in “Agrarisch met waarden-Landschap”.

61. S. van de Paauw, Willeskop 109, 3421 GW Oudewater

Verzoekt in het bouwblok een aanduiding dat een grotere woning gebouwd mag worden. Heeft bezwaar tegen de aanduiding over archeologische verwachtingswaarde in het bouwblok Heeft bezwaar tegen de bestemming “Agrarisch met waarden-Landschap” en verzoekt dit te wijzigen in “Agrarisch-Agrarisch bedrijf”. Heeft bezwaar tegen de bestemming “Natuur” op de grond tussen de Wetering en de Blokkade. De archeologische verwachtingswaarden belemmeren de bedrijfsvoering. Met de belangen van enthousiaste agrarische ondernemers is bitter weinig rekening gehouden.

Commentaar: in artikel 4.4.5 van de planregels is bepaald dat ontheffing kan worden verleend voor de bouw van een bedrijfswoning met een inhoud van 750 m³ als er sprake is van mantelzorg. Voor de vraag over archeologische verwachtingswaarden wordt verwezen naar het gestelde hiervoor onder b.

Het gebied ten zuiden van Willeskop maakt deel uit van de Lopikerwaard en is uit dien hoofde bestemd als “Agrarisch met waarden-Landschap”. Een wijziging naar de bestemming “Agrarisch-Agrarisch bedrijf” is niet alleen een miskennis van de landschappelijke waarden, maar zou tevens inhouden dat alle grond van het bedrijf in een bouwvlak vallen en dus bebouwd mogen worden. Dat kan niet de bedoeling zijn. Zoals hiervoor meermalen is aangegeven wordt de bestemming “Natuur” in dit gebied aangepast.

Conclusie: de reactie leidt, met uitzondering van de inperking van de bestemming natuur, niet tot wijziging van het plan.

62. H.C. Vonk Noordegraaf, Willeskop 111, 3421 GV Oudewater

Het bouwblok moet worden vergroot. Door een recent bouwplan wordt het bouwblok al met 10% overschreden. Het bouwblok moet 1,5 keer zo groot worden. Het aantal woonbestemmingen in de omgeving neemt toe en vormt een bedreiging voor de ontwikkeling van het bedrijf. Er zijn ten onrechte archeologische verwachtingswaarden toegekend. De gronden tussen de wetering en de bloklandse kade hebben een natuurbestemming gekregen.

Commentaar: het gaat hier om een intensieve veehouderij. In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat voor deze bedrijfstak wordt uitgegaan van familiebedrijven. Daarmee is de omvang beperkt en kan geen sprake zijn van een bouwvlak dat 1,5 keer vergroot wordt. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om bouwvlakken te vergroten. Daarbij kan dan wel een afweging van de diverse belangen plaatsvinden. Het nu zondermeer vergroten van het bouwvlak is niet aan de orde. De kans dat het bedrijf binnen de planperiode van 10 jaar zoveel groeit dat het bouwvlak aanmerkelijk moet worden vergroot wordt niet al te hoog ingeschat.

De archeologische verwachtingswaarden en de natuurbestemming zijn hiervoor reeds besproken. De toename van het aantal woningen heeft, binnen de huidige wet- en regelgeving, geen effect op de bedrijfsvoering van het onderhavige bedrijf.

Conclusie: deze reactie leidt, met uitzondering van de inperking van de natuurbestemming, niet tot wijziging van het plan.

63. Maatschap Vergeer, Willeskop 119, 3421 GV Oudewater.

De plankaart moet worden aangepast aan de bestaande situatie (zie bijlage). Willeskop 121 is inmiddels een woning, de achterliggende stallen zijn bij nummer 119 gevoegd.

Commentaar: het is reëel de bestaande situatie op te nemen

Conclusie: de reactie leidt tot wijziging van de plankaart.

64. M.F. Spruit, Willeskop 123, 3421 GV Oudewater

Er is niet aangegeven dat het bedrijf ook een intensieve tak heeft. Het bouwblok moet groter i.v.m. toekomstige uitbreidingsplannen. Bezwaar tegen aanduiding over archeologische verwachtingswaarde en natuurbestemming grond achter het bedrijf.

Commentaar: het plan kent een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van een bouwvlak als dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is. De afweging om een vergroting van het bouwvlak toe te staan zal vrijwel altijd in het voordeel van de agrariër uitvallen. Er is geen aanleiding het bouwvlak nu, zonder onderliggende plannen, te vergroten. Wel moet de reeds aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak worden ondergebracht. Over de archeologische verwachtingswaarde en de natuurbestemming is hiervoor reeds uitvoerig ingegaan.

Conclusie: de reactie leidt, naast de inperking van de natuurbestemming, tot een beperkte aanpassing van de plankaart (bouwblok wordt vergroot).

65. M.G. van Schaik, Willeskop 125, 3421 GV Oudewater

Het perceel moet een agrarische bestemming hebben want er zijn nog 7 koeien. Bezwaar tegen natuurbestemming achterliggende grond.

Commentaar: Het perceel heeft de bestemming "Wonen-1". Dit is een passende bestemming voor voormalige agrarische bedrijfspercelen. Met 7 koeien is geen sprake van een (volwaardig) agrarisch bedrijf dat een agrarische bestemming rechtvaardigt. De natuurbestemming wordt gewijzigd.

Conclusie: de reactie geeft, met uitzondering van de beperking van de natuurbestemming, geen aanleiding tot wijziging van het plan.

66. ARCO Architecten, namens E. Schimmel, Willeskop 131B, 3421 GV Oudewater

Op dit perceel is een loon- en grondverzetbedrijf gevestigd. De bestemming moet dus worden gewijzigd. De goothoogte moet worden bepaald op 5,5 meter en de bouwhoogte op 9 meter.

Commentaar: ten onrechte is de aanwezigheid van dit bedrijf niet onderkend

Conclusie: perceel alsnog opnemen als “Bedrijf” met de nadere aanduiding agrarisch loonbedrijf. Plantekening aanpassen en in artikel 6.2.2 opnemen met een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

67. M.A. de Ruijter, Willeskop 135, 3421 GV Oudewater

Een groot deel van de landbouwgrond heeft de bestemming “Natuur” gekregen. Heeft bezwaar tegen aanduiding archeologische verwachtingswaarde. Vraagt het bouwvlak te vergroten tot 2 HA.

Commentaar: de bestemming “Natuur” wordt gecorrigeerd. Op de archeologische verwachtingswaarde is ingegaan onder b. Een bouwvlak voor de vuist weg vergroten naar 2 HA is niet aan de orde. Het plan kent een wijzigingsmogelijkheid om een bouwvlak te vergroten in het geval dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering

Conclusie: deze reactie leidt, met uitzondering van de inperking van de natuurbestemming, niet tot wijziging van het plan.

68. J.I.M. Sluijs, namens J.A. Vermeij, Willeskop 157, 3421 GV Oudewater

Verzoekt het gehele perceel te bestemmen voor wonen zodat een woning en 75 m² bijgebouwen mogelijk zijn.

Commentaar: het perceel heeft een bestemming “Wonen”. Binnen deze bestemming is een woning met een inhoud van 600 m³ toegestaan en bijgebouwen tot 50 m². Via een buitenplanse ontheffing kan dat worden opgeplust tot 75 m². Het voormalige gemaal is wel als karakteristiek pand opgenomen. Dit brengt beperkingen met zich.

Conclusie: de reactie geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

69. E. Verwey en Zn. B.V., Willeskop 180, 3421 GW Oudewater

Verzoekt een bebouwingspercentage van 75% toe te staan met een uitbreidingsmogelijkheid van nog eens 15%. Verzoekt daarnaast de beide aangrenzende percelen (ca. 2500 m² en 1500 m²) een bedrijfsbestemming te geven. Het voorontwerp staat slechts 1670 m² bebouwing toe terwijl er nu al 1748 m² staat.

Commentaar: zowel het perceel Willeskop 180 als het bedrijfsperceel op Tappersheul vormen door de buitenopslag van goederen een chaotische aanblik. Alleen al daarom zou iedere vorm van uitbreiding moeten worden afgewezen. Verzoeker claimt al jaren een recht op een bebouwingspercentage van 75%. Hij ontleent dit recht aan een indertijd door de voormalige gemeente Willeskop gevoerde artikel 19 WRO procedure. Op een bij die procedure gebruikte plankaart van een mogelijk toekomstig bestemmingsplan werd dit percentage aangeduid. Het is echter nooit tot vaststelling van een dergelijk bestemmingsplan gekomen. Het terugdringen en beperken van niet agrarische bedrijven is in de afgelopen decennia sterker geworden. Bedrijven die geen binding hebben met het landelijk gebied horen daar niet thuis. Door gebrek aan

financiële middelen en alternatieve vestigingslocaties (industrieterreinen) is het niet mogelijk die bedrijven te verplaatsen. Daarom mogen ze worden gehandhaafd maar kunnen tegelijkertijd geen groeimogelijkheden worden geboden. Bestaande bedrijven krijgen slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Aan het verzoek van Verwey kan niet tegemoet gekomen worden.

De opmerking dat nu reeds 1748 m² is bebouwd is correct. Dit wordt in het ontwerp gecorrigeerd.

Conclusie: in artikel 6.2.2 wordt de bebouwde bedrijfsoppervlakte voor dit perceel gewijzigd van 1670 m² in 1748 m².

70. Onroerendgoed en Verhuurmaatschappij Van Hees BV, Heycopstraat 4, 3521 EN Utrecht (m.b.t. perceel Willeskop 182A en gelieerd perceel sectie C. nr.890)

Gaat ervan uit dat de bedrijfsactiviteiten van Aannemers-, Handels- en Transportbedrijf Van Dam BV op het perceel Willeskop 182A gecontinueerd kan worden. Verzoekt voor het verderop gelegen perceel om een bedrijfs- of een woonbestemming.

Commentaar: de bedrijfsactiviteiten van Van Dam BV kunnen worden voortgezet. Een bedrijfs- of woonbestemming op het perceel C 890 is niet bespreekbaar. Over dit perceel zijn afspraken gemaakt voor wat betreft tijdelijke opslag van materialen als daarvoor op Willeskop 182A geen ruimte is. Het bevorderen van “wonen in het landelijk gebied” is bepaald geen doelstelling van dit bestemmingsplan, integendeel.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

71. Maatschap W.J.H. Verweij, L. Verweij en H.J. Verweij-Cromwijk, Zuid-Linschoterzandweg 15, 3425 EM Snelrewaard

Er is geen bestemming intensieve veehouderij opgenomen. Verzoekt een mogelijkheid op te nemen sleufsilos en kuilplaten buiten het bouwvlak te leggen. Bezwaar tegen archeologische verwachtingswaarde. Verzoekt voor kamperen 5000 m² toe te staan en een grotere oppervlakte (de bestaande) oppervlakte voor bed & breakfast.

Commentaar: gegeven de omvang van het gedeelte intensieve veehouderij is een aanvulling op de plankaart gerechtvaardigd. Het bedrijf heeft een buitengewoon ruim bouwvlak toebedongen gekregen. Het moet mogelijk zijn daarbinnen alle bedrijfsactiviteiten uit te voeren, inclusief rijkuielen en sleufsilos. Van het aanleggen van kuilplaten en sleufsilos buiten het bouwvlak kan daarom geen sprake zijn. Deze voorzieningen vormen niet bepaald een verrijking van het landschap en moeten dus zoveel mogelijk binnen het bouwvlak blijven.

Aan de archeologische verwachtingswaarde is hiervoor onder b. aandacht besteed.

In de bestemmingsomschrijving (artikel 4.1 onder d.) is aan dit perceel de subbestemming kleinschalig kampeerterrein gegeven. Hieraan is geen oppervlakte verbonden.

Conclusie: de plankaart wordt aangepast door het opnemen van de functieaanduiding (iv).

72. A.J. van Winden, Zuid-Linschoterzandweg 30, 3425 EM Snelrewaard

De schuur ten noordoosten van de Vliet dient opnieuw opgenomen te worden. Het bouwvlak moet vergroot worden om de kuilplaten/sleufsilos binnen het bouwvlak te laten vallen. De aanduiding over archeologische waarde moet worden verwijderd. De monumentale waarde mag alleen betrekking hebben op het hoofdgebouw en niet op het gehele bouwvlak. Voor B&B is 200 m² ontoereikend. Dit zou 300 m² moeten zijn.

Commentaar: voor herstel van de schuur is op 8 maart 2010 bouwvergunning verleend. De schuur wordt opgenomen in het bouwvlak van Zuid-Linschoterzandweg 30. Vergroting van het

bouwvlak om kuilplaten en sleufsilos binnen het bouwvlak te brengen wordt voornamelijk niet overwogen. De voorgestelde vergroting van het bouwvlak is zonder concrete uitbreidingsplannen niet verantwoord. Het plan biedt mogelijkheden voor uitbreiding van het bouwvlak via wijziging. Daarbij moet dan worden afgewogen of uitbreiding in de breedte of in de diepte noodzakelijk is. Op de archeologische waarden is hiervoor onder b. reeds ingegaan. Een aanwijzing tot monument wordt vastgelegd op het kadastrale perceel. Uit de beschrijving van het monument blijkt dan om welke bebouwing het gaat. De aanduiding heeft slechts een signaleringsfunctie. Vergroting van de oppervlakte voor B&B faciliteiten ligt niet in de rede. De nu in het plan opgenomen oppervlakte strookt met het provinciale beleid. Het gaat om niet-agrarische nevenactiviteiten. Van een concrete noodzaak tot vergroting van de oppervlakte is (nog) niet gebleken.

Conclusie: deze reactie leidt tot aanpassing van de plankaart. Voor de op 8 maart 2010 vergunde schuur wordt het bouwvlak uitgebreid.

73. Ir. G.J. Meijer MCPUD, Zuid-Linschoterzandweg 34, 3425 EM Snelrewaard

Verzoekt het bouwvlak even groot te maken als in het vigerende bestemmingsplan. Verzoekt de vrijstellingsmogelijkheid voor maximaal 75 m² conform het vigerende bestemmingsplan, op te nemen. Verzoekt ook de vigerende vrijstellingsmogelijkheid voor het vergroten van de oppervlakte bijgebouwen tot 75 m² op te nemen. Verzoekt tenslotte het perceel te bestemmen tot “Wonen-1” met de dubbelbestemming “landgoed”.

Commentaar: het perceel is bestemd voor “Wonen”. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd voor “Woondoeleinden”. Het pand is geen monument of “MIP-pand” zodat ik onder de vigeur van het vigerende plan niet mag worden gesplitst. De mogelijkheden binnen de bestemming “Wonen” wijken nauwelijks af van de mogelijkheden die het vigerende plan biedt. Binnen de bestemming “Wonen” mag 50 m² bijgebouwen worden opgericht, via een buitenplanse ontheffing op te plussen tot 75 m². Het in het plan opnemen van een ontheffingsmogelijkheid tot 75 m² betekent dat dan via een buitenplanse ontheffing kan worden opgeplust tot 100 m². Dit is niet de bedoeling.

Vergroting van het bouwvlak dient geen doel, tenzij verdichting van het bebouwingslint wordt beoogd. Dat is nu juist iets dat het plan niet beoogd. Verzoeker beoogt een ongebreidelde uitbreiding en intensivering van bouw en gebruiksmogelijkheden die op geen enkele wijze wordt gerechtvaardigd en slechts leidt tot zeer ongewenste precedentwerking.

Conclusie: de reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

74. S.J.C. Cromwijk, Zuid-Linschoterzandweg 36, 3425 EM Snelrewaard, en G.W. Cromwijk, Noord Linschoterdijk 6, 3461 AC Linschoten

Verzoekt mogelijkheid op te nemen kuilplaten en sleufsilos buiten het bouwvlak aan te leggen. Verzoekt aanduiding archeologische verwachtingswaarde te verwijderen. Is het bouwvlak groot genoeg om een nieuwe ligboxenstal te bouwen? Alleen het woonhuis is monument en niet het hele perceel.

Commentaar: kuilplaten en sleufsilos horen thuis binnen het bouwvlak en dan nog bij voorkeur achter de bedrijfsgebouwen, zodat deze vanaf de weg niet of nauwelijks zichtbaar zijn. De archeologische verwachtingswaarde is hiervoor onder b. reeds belicht. Het bouwvlak wordt groot genoeg geacht om een nieuwe stal te bouwen. Anders biedt het plan een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te vergroten. De aanwijzing tot monument is gekoppeld aan een kadastraal perceel. Uit de beschrijving van het monument volgt dan om welk gebouw het gaat.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

75. J.J.A. van Winden, Zuid-Linschoterzandweg 39, 3425 EM Snelrewaard

Niet alle bebouwing staat op de plantekening aangeven.

Commentaar: zie hiervoor onder a.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

76. Gebr. van Leeuwen, Zuid-Linschoterzandweg 41, 3425 EM Snelrewaard

Niet alle gebouwen staan ingetekend. Mede daardoor is het bestemmingsvlak te klein. Het zomerhuis moet de bestemming “wonen” krijgen. Het perceel Noord-Linschoterzandweg 21 is bestemd voor “Wonen” terwijl het hier om een agrarisch bedrijf gaat. De aanduiding over archeologische verwachtingswaarde moet verwijderd worden.

Commentaar: over het intekenen van gebouwen en de archeologische verwachtingswaarde wordt verwezen naar het gestelde onder a. en b.

Het bouwperceel wordt iets verlengd zodat alle opstallen weer binnen het bouwvlak vallen. Het toekennen van een woonbestemming aan het zomerhuis is niet mogelijk. Binnen het perceel zijn reeds 2 bedrijfswoningen aanwezig.

Het perceel Noord-Linschoterzandweg 21 is ten onrechte bestemd voor “Wonen” en krijgt de bestemming “Agrarisch-Agrarisch bedrijf”.

Conclusie: het bouwvlak van Zuid-Linschoterzandweg 41 wordt verlengd en het perceel Noord-Linschoterzandweg 21 wordt bestemd voor “Agrarisch-Agrarisch bedrijf”.

77. Maatschap Houdijk, Zuid-Linschoterzandweg 47, 3425 EM Snelrewaard

Dit perceel is ten onrechte bestemd voor “Wonen” terwijl hier een agrarisch bedrijf gevestigd is.

Commentaar: de bestemming “Wonen” berust op een omissie.

Conclusie: de bestemming van dit perceel wordt gewijzigd in “Agrarisch-Agrarisch bedrijf”.

78. P.J.G. Janmaat, Zuid-Linschoterzandweg 48, 3425 EM Snelrewaard

Vraagt het perceel (mede) te bestemming tot bedrijf aan huis. Niet alle panden zijn ingetekend. Het bouwblok is beperkt.

Commentaar: het perceel is bestemd voor “Wonen”. Binnen deze bestemming is de uitoefening van een beroep aan huis mogelijk. Een aparte bestemming is niet nodig. Op het niet ingetekend staat van alle gebouwen is hiervoor onder a. reeds ingegaan. Uitbreiding van het bouwvlak is niet nodig omdat alle opstallen binnen het nu ingetekende bouwvlak vallen. Bebouwing moet zoveel mogelijk gegroepeerd worden om doorzichten naar het achterland te behouden.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

79. Cumela, namens T. Kasbergen, Zuid-Linschoterzandweg 51, 3425 EN Snelrewaard

Het perceel heeft de functieaanduiding “agrarisch loonbedrijf”. Verzocht wordt het bedrijf op te nemen als “Specialist in groen, grond en infra” of als “Cumela bedrijf”.

Het ingetekende bestemmingsvlak is niet functioneel en logisch. De toegangsweg loopt via het naastliggende perceel en een deel van een loods valt buiten het bouwblok. Verzocht wordt het

bouwblokmuut het vigerende bestemmingsplan weer op te nemen. De in artikel 6.2.2 van de regels opgenomen oppervlaktemaat klopt niet. Deze moet 700 m² zijn. Verzocht wordt een goothoogte van 5 tot 5,5 meter toe te staan en meer uitbreidingsmogelijkheden toe te kennen om groei van het bedrijf mogelijk te maken.

Commentaar: het perceel is bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en **tevens** voor een agrarisch loonbedrijf. Dat wil zeggen dat veel meer bedrijfsactiviteiten dan alleen loonbedrijf mogelijk zijn, zolang die maar passen binnen de milieucategorieën 1 en 2. Een bestemmingsplan is geen reclamefolder dus termen als “Specialist in” horen daarin niet thuis. Dat het bedrijf zich in meerdere richtingen ontwikkeld betekent dat het steeds minder binding krijgt aan het buitengebied. Door de zelf gegeven omschrijving van het (toekomstige) machinepark (omvangrijk en kolossaal) wordt eens te meer duidelijk dat de ontsluiting van het bedrijf via een smalle B-weg naar de toekomst toe steeds problematischer wordt.. De vraag om verdere uitbreidingsmogelijkheden is uit dien hoofde niet gerechtvaardigd. Wel is het gerechtvaardigd dat de werkelijke bebouwde oppervlakte in het plan wordt opgenomen en dat de nu bestaande opstallen binnen het bouwvlak komen te vallen. De oostelijke bouwgrens wordt daarom iets verruimd. Een uitbreiding van het bouwvlak naar hetgeen in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen ligt niet in de rede. Daarin betrof het (nog) een agrarisch bedrijf. Aan agrarische bedrijven worden meer mogelijkheden gegund dan aan niet agrarische bedrijven. In dit kader is het behoud van doorzichten leidend. Met verhoging van de goothoogte naar 5 meter kan, gegeven de situatie, worden ingestemd.

Conclusie: Het bouwblok wordt enkele meters verbreed naar de oostkant. In artikel 6.2.2 wordt de oppervlakte gewijzigd in 700 m² en de goothoogte in 5 meter.

80. W.J.M. Kasbergen, Zuid-Linschoterzandweg 53, 3425 EN Snelrewaard

Het perceel heeft ten onrechte een agrarische bestemming. Het perceel moet, conform het vigerende bestemmingsplan, worden bestemd tot “Bedrijf”. Er vindt opslag plaats van auto’s, caravans en (volumineuze) goederen. De bouw van een tweede bedrijfswoning zou mogelijk gemaakt moeten worden.

Commentaar: de agrarische bestemming berust op een omissie. Wijziging in de bestemming “Bedrijf” ligt in de rede. Het toestaan van een tweede bedrijfswoning ligt echter totaal niet in de rede. Zoals hiervoor reeds meermalen is uiteen gezet is toename van het aantal woningen in het buitengebied in strijd met de doelstellingen van het plan. Slechts in zeer bijzondere gevallen wordt de bouw van een extra woning toegestaan (ruimte voor ruimte of een tweede agrarische bedrijfswoning).

Conclusie: de bestemming wordt gewijzigd in “Bedrijf”, behorend tot de categorie 1 en 2 van de Staat van inrichtingen; het bouwvlak wordt een paar meter verbreed.

81. Maatschap Janmaat, Zuid-Linschoterzandweg 55, 3425 EN Snelrewaard

Wil verbreding van het bouwblok zodat ook de kuilplaat en de toekomstige sleufsilos binnen het bouwblok komt te liggen.

Commentaar: in principe moeten kuilplaten en sleufsilos binnen het bouwblok liggen. Daarbij gaat de voorkeur uit naar een ligging achter de bedrijfsgebouwen. Het bestemmingsplan biedt een mogelijkheid de grenzen van een bouwblok te overschrijden of om het bouwblok te vergroten als dit voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is. Het verdient voorkeur die afweging te maken op het moment dat plannen concreet worden. Het bouwblok verbreden alleen om de

kuilplaten daarbinnen te laten vallen is in dit kader niet de beste optie. Bezien moet worden of de toekomstige sleufsilos niet achter de bebouwing gelegd kunnen worden.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

82. E.J.W. Oskam en C.J.A. Boere, Zuid-Linschoterkade 74, 3425 EP Snelrewaard

In het bouwvlak met de bestemming "Wonen" tussen de nummers 70 en 78 staat het bestemmingsplan 7 woningen toe, terwijl er nu slechts 6 staan.

Commentaar: dit aantal is gebaseerd op een omissie.

Conclusie: de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" binnen dit bouwvlak wordt gewijzigd in 6.

83. M. Oostendorp, Zuid-Linschoterzandweg 79, 3425 EP Snelrewaard

Bij de omzetting van de bestemming kampeerterrein naar manege is toegezegd dat het bestaande badgebouw verbouwd mag worden tot woning. Het aantal woningen binnen het perceel komt daarmee op 4.

Commentaar: dit is correct. De aanduiding wordt aangepast. Legalisering van de woning Zuid-Linschoterzandweg 78A wordt nader onderzocht en/of onderbouwd in overleg met de provincie.

Conclusie: de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" binnen het bouwvlak wordt zonnig gewijzigd in 4.

Reacties die geen betrekking hebben op een concreet perceel:

a. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten

Het plan voldoet niet aan artikel 3.1.6, lid 1 van het Bro. Een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding ontbreekt.

Er worden diverse suggesties gedaan hoe dit kan worden hersteld.

Commentaar: de opmerking is correct.

Conclusie: de door HDSR geformuleerde suggesties worden zoveel mogelijk gevolgd en verwerkt.

b. LTO Noord, Zwartewaterallee 14, 8031 DX Zwolle

Op 8 juli 2010 is met een delegatie van LTO overleg gevoerd over diverse reacties. De opmerkingen komen in het kort neer op het volgende:

- een groot gebied in Willeskop heet een natuurbestemming gekregen;
- de dubbelbestemming "archeologische verwachtingswaarde" hoort niet thuis binnen bouwblokken;
- agrarische bouwblokken zouden een oppervlakte moeten hebben van 1,5 HA omdat kuilplaten en sleufsilos binnen de bouwvlakken moeten liggen;
- de aanduiding tot monument is niet specifiek gekoppeld aan een gebouw, maar aan een heel perceel;
- voor bed & breakfast zou 300 m² gebruikt moeten kunnen worden;
- terreinafscheidingen moeten 2 meter hoog kunnen zijn als dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- de grondslag in het gebied is in hoofdzaak klei op veen en niet alleen veen;

- bij intensieve veehouderij in de toelichting opnemen: “Ontwikkelingsmogelijkheden blijven beperkt tot de omvang van een gezinsbedrijf”; hiermee worden megastallen uitgesloten;

Commentaar:

- de natuurbestemming in Willeskop en langs de Waardsedijk wordt aangepast;
- de archeologische verwachtingswaarde is hiervoor onder b. reeds besproken;
- vergroting van agrarische bouwblokken naar 1,5 HA ligt niet in de rede. In de praktijk zullen slechts enkele bedrijven een dergelijke omvang nodig hebben. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen;
- de aanduiding als monument is gekoppeld aan een kadastraal perceel. Uit de beschrijving van het monument blijkt dan over wel deel of gebouw het gaat;
- voor bed & breakfast staat het plan 200 m² toe. Van de noodzaak voor een grotere oppervlakte is vooralsnog niet gebleken. Het gaat hier om een niet-agrarische nevenactiviteit;
- voor het verhogen van een terreinafscheiding tot maximaal 2 meter wordt een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, gekoppeld aan de noodzaak voor de bedrijfsvoering;
- in de toelichting wordt opgenomen dat de grondslag binnen het plan in hoofdzaak klei op veen is en bij intensieve veehouderij de passage: “Ontwikkelingsmogelijkheden blijven beperkt tot de omvang van een gezinsbedrijf”.

c. Kamer van Koophandel Midden-Nederland, Postbus 48, 3500 AA Utrecht

De gemeente heeft kansen gemist door geen inloopbijeenkomst te organiseren en niet deel te nemen aan de bijeenkomst die georganiseerd is door de KvK.

De papieren inspraakversie week af van het digitale plan.

Het onderscheid bij het toestaan van lichtmasten bij paardenhouderijen en maneges moet vervallen. Ook bij pensionstallen moeten lichtmasten mogelijk zijn.

In het plan is geen aandacht besteed aan het rapport “Vitale bedrijven en landschapskwaliteit in de Utrechtse Waarden”. Verzocht wordt de in dit plan verwoorde visie op te nemen in de toelichting en dit door te vertalen naar de planregels.

Het in het plan genoemde aantal bedrijven is niet juist. Volgens de registratie van de KvK zijn het er veel meer.

Het is onjuist dat bij de regeling voor nevenactiviteiten onderscheid wordt gemaakt tussen een agrarisch bedrijf en een woning.

De 50% sloop-nieuwbouw regeling voor niet agrarische vervolgfuncties in agrarische gebouwen is te strikt. Bestaande oppervlakten bebouwing zouden in principe hergebruikt of herbouwd mogen worden (onder voorwaarden).

Commentaar: de gemeente heeft er bewust voor gekozen geen inloopbijeenkomst te organiseren. Het is slechts consequent dan ook niet deel te nemen aan een inloopbijeenkomst van de KvK. De gemeente heeft ervoor gekozen op ieder adres een brief te laten bezorgen waarin wordt meegedeeld dat er een nieuw bestemmingsplan in de maak is en dat het van belang is dat iedereen daar zoveel mogelijk kennis van neemt. Gebleken is dat veel mensen het plan digitaal hebben geraadpleegd, waardoor de bezoeken voor inzage in het stadskantoor beperkt bleven. Voordeel hiervan is dat aan iedere bezoeker veel meer aandacht kan worden geschonken dan tijdens een inloopbijeenkomst. Voorts zien wij als doelgroep van de KvK veel meer de niet-agrarische bedrijven. De agrarische bedrijven worden in onze ogen uitstekend vertegenwoordigd door de LTO. Met de LTO is uitvoerig gesproken over wensen en mogelijke bezwaren.

De KvK wekt de suggestie dat het landelijk gebied veel meer bedrijven herbergt dan in het plan benoemd. Dit kan zo zijn, maar het gaat dan om zzp-ers die uitstekend uit de voeten kunnen met de mogelijkheden die de bestemming “Wonen” biedt voor een beroep of bedrijf aan huis. Er

hebben slechts enkele niet-agrarische bedrijven op het plan gereageerd. Wij willen niet-agrarische bedrijven in het buitengebied niet ruimer faciliteren dan thans het geval is. Gegeven de ingekomen reacties is daar ook geen behoefte aan.

Een gelijkschakeling van paardenhouderijen en maneges als het gaat om het toestaan van lichtmasten is niet mogelijk. In een paardenhouderij is de agrarische component bepalend; in een manege is dat de recreatieve. Een manege ligt in principe dicht tegen de bebouwde kom aan, terwijl paardenhouderijen verspreid over het buitengebied liggen. De ligging in het gebied is mede bepalend voor het toestaan van lichtmasten. Bij een bebouwde kom geven die weinig lichtvervuiling, midden in het buitengebied veel.

Wij kunnen ons totaal niet verplaatsen in de stelling dat het principiële onjuist is om bij de regeling voor nevenactiviteiten een onderscheid te maken tussen een agrarisch bedrijf en een woning. Alleen al het fysieke onderscheid maakt dit onmogelijk. Immers, bij een agrarisch bedrijf zijn (veel meer) opstallen die het uitoefenen van nevenactiviteiten mogelijk maken. Bij een woning kan in principe slechts gebruik worden gemaakt van 75 m² aan bijgebouwen.

De sloop-nieuwbouwregeling strookt met het provinciaal beleid. Bij gebruik van bestaande bebouwing hoeft geen sloop plaats te vinden. Bij vervangende nieuwbouw mag slechts 50% van de oppervlakte worden teruggebouwd.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.

d. Vitens Midden-Nederland, Postbus 1090, 8200 BB Lelystad

Deelt mee geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

e. NV Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Verzoekt de bestemmingsomschrijving te wijzigen. Verzoekt voorts om uitbreiding van vergunningplichtige werkzaamheden met objecten als lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair. Heeft bezwaar tegen het feit dat pas bij bodembewerkingen op grotere diepte dan 0,30 meter vergunning is vereist.

Commentaar: tegen het tegemoetkomen aan de reactie bestaan geen overwegende bezwaren.

Conclusie: artikel 24 wordt aan de wensen van de Gasunie aangepast.

f. Stichting Hugo Kotensteen, p/a Kromme Haven 3, 3421 BK Oudewater

Pleit voor een herinventarisatie van het aantal gemeentelijke- en rijksmonumenten, om zoveel mogelijk historische gebouwen veilig te stellen voor de toekomst.

De situering van gebouwen in de lengterichting van kavels is onvoldoende vastgelegd.

In de bouwregels moet duidelijk gesteld worden, dat het architectonisch ontwerp van gebouwen moet aansluiten bij de huidige bebouwing, zodat sterk afwijkende bouwvormen, zoals herenhuizen, villa's of bungalows die niet in de omgeving passen, geweerd worden.

Voorts moet duidelijker worden geregeld dat opslag en stalling van niet agrarische goederen op het erf of het land niet is toegestaan.

Het plan moet stelling nemen tegen het oprichten van megastallen voor de intensieve veehouderij. Commerciële windturbines moet niet worden toegestaan.

Commentaar: bij het opstellen van een bestemmingsplan worden veel en velerlei zaken onderzocht. In 2001 en 2002 is de rijksmonumentenlijst aangevuld en de gemeentelijke monumentenlijst opgesteld. Er is geen aanleiding nu reeds een nieuwe inventarisatie uit te voeren.

Het situeren van gebouwen in de lengterichting van kavels is weliswaar uitgangspunt maar wordt niet dwingend voorgeschreven. In dat geval zou ook een ontheffingsmogelijkheid opgenomen moeten worden, gekoppeld aan een advies van de welstandscommissie. De bebouwing in de linten is geregeld in de welstandsnota en het is de welstandscommissie die toeziet op handhaving van die nota, danwel op een verantwoorde afwijking daarvan. Regeling in het bestemmingsplan is daarom overbodig. Dit geldt ook over de architectonische vormgeving van gebouwen. In artikel 26.1 van de planregels is buitenopslag van diverse goederen verboden. In de toelichting is aangegeven dat de omvang van intensieve veehouderijen beperkt blijft tot die van een familiebedrijf. Daarmee is de kans op megastallen geminimaliseerd. In het plan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor het oprichten van windturbines.

Conclusie: de reactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.

g. Verstoep bouwkundigen, Postbus 48, 2870 AA Schoonhoven

Verzoekt de wijze van meten van de inhoud van een woning te wijzigen.

De maximaal toegestane inhoud van woningen (600 m³) wijkt af van die in omliggende gemeenten.

Gepleit wordt geen goot- en/of nokhoogtebeperking op te nemen voor vrijstaande bijgebouwen.

Verzocht wordt de ruimte voor ruimte regeling van de gemeente Woerden over te nemen.

Commentaar: in bijlage 12 van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) is bepaald dat de inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

In verband met de in de Wro opgenomen verplichte digitalisering van bestemmingsplannen heeft het ministerie van VROM deze standaarden ontwikkeld. Afwijking daarvan is niet mogelijk.

Een vergelijking met gemeenten in een andere provincie is om meerdere redenen lastig. De aangevoerde vergelijking met de gemeente Lopik toont geen wezenlijk verschil aan. Vooralsnog moet het ervoor worden gehouden dat binnen een volume van 600 m³, exclusief kelder, een woning kan worden gerealiseerd die voldoet aan de hedendaagse wooneisen. Zeker als daarbij ook nog enige creativiteit aan de dag wordt gelegd met aanbouwen.

Vrijstaande bijgebouwen moeten naar aard en omvang ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw. Het opnemen van een maximale goot- en bouwhoogte is daarom noodzakelijk.

De ruimte voor ruimte regeling van de gemeente Woerden wordt niet overgenomen (overigens komt hier ook een goot- en bouwhoogtebeperking voor voor bijgebouwen). In deze regeling wordt de ruimte- voor ruimteregeling opgerekt om nog meer nieuwbouw toe te staan bij sloop van bestaande bedrijfsgebouwen. De ruimte voor ruimteregeling is met name bedoeld om de kosten te dekken die gepaard gaan met de sloop van (de) bedrijfsopstallen. Daarnaast gaat het om ontstening van het landschap en het beperken van ongewenste gebruiksmogelijkheden van voormalige bedrijfsgebouwen. Hoe meer volume wordt toegestaan hoe groter de gebruiksmogelijkheden en hoe meer kans dat er gebruiksvormen ontstaan die minder gewenst zijn. Zoals hiervoor reeds is aangegeven is binnen een volume van 600 m³ een goede woning te realiseren, die ook nog eens voldoende opbrengt om de sloopkosten van gebouwen te dekken.

Conclusie: deze reactie leidt niet tot wijziging van het plan.

Ambtshalve wijzigingen:

- Noord-Linschoterzandweg 57: bestemming wijzigen in Wonen-1 (agrarisch bedrijf is gestopt)
- Waardsedijk 107: bouwvlak voor 3 woningen in plaats van 4

- Willeskop 160: bestemming wijzigen in Wonen-1 (opstallen zijn niet gesloopt; dit gebeurt met ruimte voor ruimte regeling, hoofdgebouw wordt gesplitst)
- Plan Wabo-proof maken (procedureregels eruit, onderscheid licht bouwvergunningplichtig en regulier bij archeologie eruit etc.)
- Perceel Waardsedijk 98/100 opnemen (plangrens ligt hier verkeerd)
- Bestemming Tuin: overkappingen binden aan oppervlaktemaat. Zoals het er nu staat kan de gehele tuin overkapt worden.
- Natuurbestemming Waardsedijk verwijderen en Willeskop terugbrengen.
- Regeling opnemen dat een (voormalige) boerderij in zijn geheel (dus binnen de bestaande bouwmassa) mag worden bewoond, ook al is de inhoud dan groter dan 600 m³. (achterliggende gedachte: waar een pand gesplitst mag worden in 2 woningen mag het uiteraard ook in zijn geheel als 1 woning worden gebruikt).
- In artikel 4.2.4 wordt gesproken over **aangebouwde bijgebouwen**. Naar mijn mening moet **aangebouwde** vervallen.

Reacties Hoogheemraadschap

Het lijkt me goed het resultaat van de verwerkte reactie van het Hoogheemraadschap kort te sluiten cq af te stemmen met Goos Boelhouwer van het Hoogheemraadschap;

Reacties provincie

1. vervallen tweede agrarische bedrijfswoning (art. 4.4 sub d): akkoord
2. opnemen van voorwaarde over geluidsbelasting in stiltegebieden opnemen in afwegingskader 4.6.2: akkoord;
3. in artikel 4.7.1 sub c een 50% bebouwingsreductie opnemen, m.u.v. cultuurhistorische bebouwing. Punt 7 vervalt. In afwegingskader (4.7.2) restrictie voor stiltegebieden opnemen.
4. artikel 6.4 onder a verwijderen; in afwegingskader stiltegebied verwoorden.
5. artikel 22.1 sub b: buitenopslag uitsluiten. Verplichting tot parkeren op eigen terrein opnemen
6. art. 23.4 onder g: op zich een merkwaardige opmerking van de provincie. Immers, als de helft van de bebouwing maar mag worden teruggebouwd betekent dit in mijn beleving dat het perceel ruim genoeg is of wordt om nieuwbouw toe te staan. Er is een raadsmeerderheid voor behoud van een artikel als het onderhavige, dus moet er een modus gevonden worden. Het gaat om Wonen-1, dus om een voormalig agrarisch perceel. Die percelen zijn groot en dus kan een relatie gezocht worden met een laag bebouwingspercentage. Wat te denken van 25%? Daarnaast kunnen eisen gesteld worden aan situering ten opzichte van de woning. Ik verwacht dat Witpaard hiervoor een adequate regeling bedenkt.
7. art. 23.6.1: voorwaarde over geluidsbelasting in stiltegebied akkoord.
8. art.23.7.1 berust niet op een vergissing. Het gaat hier om voormalige agrarische bedrijfspercelen waar in principe alle bedrijfsbebouwing nog staat. Niet valt in te zien waarom hier niet eenzelfde regeling kan gelden als bij percelen die nog wel een agrarische bestemming hebben.\
9. evz alsnog opnemen op verbeelding en in planregels.

10. een verbod op het scheuren van grasland is geen harde eis in de PRV (de provincie durft het niet aan). In het Bp Landelijk gebied Hekendorp en Papekop is geen verbod opgenomen. Scheuren van grasland vindt plaats voor maïsteelt voor eigen gebruik en eventueel voor vernieuwen van grasland. Een verbod op het scheuren van grasland leidt (terecht) tot veel verzet van de agrariërs. Het lijkt mij niet gewenst een verbod op te nemen.
11. aanpassing van de agrarische bouwpercelen ligt niet voor de hand. Uitdrukkelijk is gekozen de percelen zoveel mogelijk in de lengterichting te leggen zodat maximale doorzichten behouden blijven en storende elementen als kuilplaten en sleufsilos achter de gebouwen terecht komen en niet aan de zijkant. Dat dit niet in alle gevallen een maximaal resultaat oplevert mag duidelijk zijn, maar is richting agrariërs wel goed te verdedigen.
12. de grond in de uiterwaarden opnemen als “Agrarisch met waarden-Landschap” is akkoord
13. aanlegvergunningenstelsel in de bestemming “Agrarisch” handhaven. In de Partiële herziening bestemmingsplannen Landelijk gebied is het gemis van een aanlegvergunningenstelsel op goede gronden hersteld. Die gronden gelden nog steeds en dus wordt het aanlegvergunningenstelsel gehandhaafd.
14. Het beperken van “Agrarisch met waarden-Landschap” tot grondgebonden veehouderijen kan.
15. Zuid-Linschoterzandweg 79 maakte ook onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater. Dit perceel buiten het plan houden betekent dat een niet toegesneden op de werkelijkheid toegesneden perceel in het oude bestemmingsplan overblijft. Dit noopt dan tot een postzegelbestemmingsplan. Dat is niet erg praktisch.
Dus perceel opnemen als manege met een aanduiding voor 4 woningen
16. Voor het overige wordt ingestemd met de voorstelde wijzigingen

Archeologie

Inmiddels wordt een nota Archeologiebeleid Oudewater, inclusief beleidskaart met vrijstellingscriteria, ter inzage gelegd in het kader van een vaststellingsprocedure door de raad. De nota gaat (digitaal) hierbij. Artikel 25, 26 en 27 van de planregels moeten hierop worden aangepast.